



CITTA' DI SETTIMO TORINESE

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

UNIONE DEI COMUNI NORD EST TORINO



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

PROGETTO:

SETTORE TERRITORIO

Antonio CAMILLO (R.P.)

Marcella DALMASSO

Alessandro LO PRESTI

Daniele MOSCA

Alessandra VARETTO

Segreteria amministrativa

Laura CORONA

SAT s.c.a r.l.

Paola GIANI

Fabrizio ODDONE

Patrizia Adriana SANTI

APRILE 2023

1. PREMESSA

Il Progetto Preliminare di Variante Generale al PRG è stato adottato dal Comune di Settimo Torinese con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 75 del 27.10.2022.

In seguito all'adozione, è stato pubblicato ai sensi di legge per sessanta giorni dal 3 novembre 2022 al 2 gennaio 2023, termine ulteriormente prorogato al 13 gennaio con specifico decreto sindacale al fine di raccogliere le proposte e osservazioni in merito.

Nei termini su esposti sono pervenute al protocollo generale del Comune **123 osservazioni**: 112 presentate nei termini e 11 fuori termine che l'Amministrazione ha stabilito di controdedurre ugualmente.

Il presente fascicolo raccoglie la schedatura delle osservazioni pervenute. Ciascuna di esse è stata sintetizzata e controdedotta, riportando le modifiche introdotte alle Norme di Attuazione e alle Schede Normative d'Area ove coinvolte.

Per la loro più completa lettura si rimanda ai documenti integrali depositati presso gli uffici comunali competenti.

L'esame delle osservazioni ha determinato la seguente condizione: **30 accolte; 46 parzialmente accolte; 47 respinte.**

2. CRITERI VALUTATIVI GENERALI

Le osservazioni pervenute investono differenti settori del territorio, interni al centro edificato, ed esterni ad esso, coinvolgendo gli ambiti agrari, le frazioni e le zone residenziali e industriali consolidate, nonché parte delle Norme di Attuazione.

Per la formulazione delle determinazioni si è tenuto conto della coerenza delle richieste con i temi affrontati Progetto Preliminare della presente variante.

Ovvero non sono state accolte, o non sono state completamente accolte, quelle richieste contenute in osservazioni tese ad incrementare la capacità insediativa residenziale oltre quanto già stabilito dal progetto preliminare di variante attraverso la compromissione di nuovi suoli a destinazione agricola con la formazione di nuovi insediamenti abitativi o per attività economiche.

Tra le osservazioni pervenute si segnala in particolare quella formulata dai rappresentanti dei professionisti tecnici che operano in Settimo (n° 89) che, nel più ampio spirito di collaborazione, hanno segnalato la necessità di valutare alcuni temi a carattere normativo frutto dell'esperienza maturata nel corso degli anni di applicazione della disciplina di PRG.

Si segnala che, ad eccezione dell'osservazione avanzata da Coldiretti, non sono pervenute richieste da parte di associazioni di categoria o di altre forme di associazionismo.

E' stata presentata un'unica osservazione da parte di un numero consistente di cittadini riferita alla previsione di nuova viabilità ad est dell'abitato, ancorché tale infrastruttura risalga ad oltre 20 anni fa poiché introdotta dalla Variante n° 13.

Elenco generale delle osservazioni e proposte pervenute al Progetto Preliminare

OSS	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	Accolta	Parz. Accolta	Non Accolta
01	69131	14.12.2022	VALLE Aldo Maria			
02	69235	14.12.2022	Servizio Commercio - Comune di Settimo Torinese			
03	69838	19.12.2022	APRÀ Anna Maria			
04	69839	19.12.2022	ROSSO Celeste Francesco, SPATARO Francesco, NAPPI Nicolina, GILARDI Simone e Bernardino			
05	69841	19.12.2022	PEUTO Mirella, Luca e Fabrizio			
06	69845	19.12.2022	GAI Cinzia, NURRA Luca			
07	69846	19.12.2022	BURRASCANO Ersilia per BR Immobiliare s.r.l.			
08	70406	20.12.2022	FALCO Debora			
09	70407	20.12.2022	RIVERA Renato			
10	70410	20.12.2022	Coniglio Rosalba			
11	70810	21.12.2022	PRESTINI Angelo – Amministratore di condominio “Villaggio Ovest”			
12	70815	21.12.2022	Servizio Commercio - Comune di Settimo Torinese			
13	70864	22.12.2022	VETRANO Nicola			
14	70869	22.12.2022	GAI Cinzia, NURRA Luca			
15	70873	22.12.2022	LANNOU Jean-Baptiste per L'Oreal Saipo Industriale S.p.A.			
16	70879	22.12.2022	MORANDE Philippe per Bollhoff Unifast s.r.l.			
17	70881	22.12.2022	BORDONARO Salvatore per Covind S.p.A.			
18	70884	22.12.2022	BORDONARO Salvatore per Jacklinden s.r.l.			
19	71062	22.12.2022	SCOLERI Francesco per Mafras s.r.l.			
20	71280	23.12.2022	PERACCHIO Paola per Tecnica Immobiliare s.r.l.			
21	71284	23.12.2022	CAMPANIELLO Michele e MAIOLINO Angela			
22	71408	27.12.2022	BURELLO Nicholas Sergio			
23	71667	28.12.2022	BOSSI Marco, MASCOLINO Maria Antonietta, BOSSI Luisa e Laura			
24	72404	30.12.2022	CORINALDESI Paolo			
25	72473	30.12.2022	MESSINA Mario per Orchidea s.r.l.			

26	72548	30.12.2022	GUELFO Maurizio			
27	72549	30.12.2022	GUELFO Maurizio per Emmerre s.r.l.			
28	72551	30.12.2022	GUELFO Maurizio			
29	72557	30.12.2022	CREPALDI Daniele			
30	72561	30.12.2022	SUPIN Giancarlo			
31	72574	30.12.2022	CONSIGLIO Antonfrancesco			
32	185	02.01.2023	JACQUEMOD Virginia per Soc. Demetra Chtonia			
33	188	02.01.2023	BRUNELLI Stefano per Bruman s.r.l.			
34	190	02.01.2023	BRUNELLI Stefano per Bruman s.r.l.			
35	271	02.01.2023	FORTI Giuseppe			
36	553	04.01.2023	GULIZIA Andrea per Gulvis s.r.l.			
37	992	05.01.2023	MARCELLO Giuseppe			
38	1066	09.01.2023	BECCARIS Francesco e DEL NERI Margherita per FEMM			
39	1076	09.01.2023	FERRERO Cristiano per G.E.I. S.p.A.			
40	1085	09.01.2023	CORDASCO Maria per Ventimiglia s.a.s.			
41	1111	09.01.2023	FOLEGOTTO Massimo			
42	1140	09.01.2023	FERRO Mauro			
43	1302	09.01.2023	D'AGOSTINO Raffaele per Viacom s.r.l.			
44	1306	09.01.2023	D'AGOSTINO Raffaele per Viacom s.r.l.			
45	1314	09.01.2023	D'AGOSTINO Raffaele per Viacom s.r.l.			
46	1435	10.01.2023	FERRERO Giuseppe			
47	1564	10.01.2023	LUCCHINI Silvana			
48	1630	11.01.2023	LUCCHINI Silvana per Lusigest S.p.A.			
49	1662	11.01.2023	TOSCO Giuseppina per Cernusco s.r.l.			
50	1714	11.01.2023	BELLINI Bearda, CARRIROLO Silvia			
51	1760	11.01.2023	CARRIROLO Cinzia Maria e altri firmatari			
52	1764	11.01.2023	CORULLI Vincenzo			
53	1768	11.01.2023	PETTITI Ermanno per Beca s.r.l.			
54	1781	11.01.2023	RIPAMONTI Marco			
55	1873	12.01.2023	BUSON Marcellino per Olon S.p.A.			

56	1910	12.01.2023	GIUSEPPIN Aquilino			
57	1923	12.01.2023	ROMANO Giuseppe			
58	1929	12.01.2023	DELSEDIME Ludovica			
59	1930	12.01.2023	DE MARCHI Barbara e Daniele			
60	1942	12.01.2023	SACCO Paolo per Safin S.p.A.			
61	1947	12.01.2023	ROMANO Roberto per RGR Costruzioni s.r.l. e SACCO Paolo per Safin S.p.A.			
62	1951	12.01.2023	BELLIN Roberto e Maria Grazia			
63	1959	12.01.2023	D'AGOSTINO Raffaele per Vicolochiari s.a.s.			
64	2003	12.01.2023	DELLI GATTI Angelo			
65	2021	12.01.2023	CURCIO Giuseppe, MARTINI Anna			
66	2026	12.01.2023	SAGGIOTTO Augusta, OSSOLA Michele			
67	2031	12.01.2023	GILARDI Giuseppe Domenico e Giorgio			
68	2033	12.01.2023	BUSON Gabriele e Luigi			
69	2051	12.01.2023	Coldiretti Torino			
70	2060	12.01.2023	BRETTI Carla			
71	2062	12.01.2023	FOLLADOR Liliana			
72	2116	12.01.2023	ZUCCO Giuseppe per Città Commerciale Piemonte			
73	2145	12.01.2023	LENCIA Piero, NUCCI Clara			
74	2147	12.01.2023	LAURIA Calogero per Lauria Impianti s.r.l.			
75	2160	12.01.2023	GIANI Laura per Beca s.r.l.			
76	2180	13.01.2023	BAJETTO Alessia			
77	2183	13.01.2023	DECINA Antonio, COSTANZA Maria			
78	2184	13.01.2023	CROVERIS Matteo, GUERRA Angela			
79	2200	13.01.2023	BORGATO Alberto			
80	2203	13.01.2023	BIDESE Lauretta			
81	2205	13.01.2023	GUELFO Maurizio per Piotto s.r.l.			
82	2210	13.01.2023	GARNERO Daniel			
83	2216	13.01.2023	SCALZO Cesarino			
84	2244	13.01.2023	BARATELLA Lorenzo per Indaco Uno s.a.s.			
85	2245	13.01.2023	PIOTTO Livio per Gruppo Piotto s.r.l.			
86	2247	13.01.2023	PIOTTO Livio, D'AGOSTINO			

			Raffaele			
87	2248	13.01.2023	PIOTTO Livio per Gruppo Piotto s.r.l.			
88	2263	13.01.2023	PIOTTO Livio per Gruppo Piotto s.r.l., LAURIA Calogero per Lauria Impianti s.r.l.			
89	2311	13.01.2023	MORINO Andrea, DELLI GATTI Angelo, GUELFO Maurizio Professionisti associati			
90	2313	13.01.2023	ROSSO Sergio Vittorio			
91	2314	13.01.2023	CHICCO Gabriella			
92	2316	13.01.2023	FERRUA Gianluca e Vanessa			
93	2317	13.01.2023	BACCOLA Giuseppina Luigina			
94	2344	13.01.2023	Servizio Patrimonio - Comune Settimo Torinese			
95	2345	13.01.2023	SEMENOV Aleksander per Artmixs.r.l.			
96	2406	16.01.2023	BELLINI Ribes			
97	2407	16.01.2023	GIANNI Roberto per Peaquin s.n.c.			
98	2411	16.01.2023	MARTINI Eligio per MM Edizioni			
99	2412	16.01.2023	BILOTTA Massimo, PAGANI Pietro per Pirelli			
100	2413	16.01.2023	CALAON Orietta			
101	2414	16.01.2023	BILOTTA Massimo per Pirelli Tyre S.p.A.			
102	2418	16.01.2023	MAGLIULO Luigi			
103	2422	16.01.2023	VOLPATTO Maria Rosa			
104	2424	16.01.2023	MARCHESE Gianluca			
105	2428	16.01.2023	BRIGANTE Rocco Antonio			
106	2431	16.01.2023	VIZZARI Immacolata, FURULI Marco, Giovanni, Massimo, Daniela e Luca			
107	2438	16.01.2023	CALLEGARI Andrea			
108	2451	16.01.2023	MONCALVO Roberto e Daniela			
109	2452	16.01.2023	RICCIO Bruno, BOSCO Franco e Marina, BERTAZZO Liliana, Renata, PILONE Maria			
110	2453	16.01.2023	FRANCONE Angiolina Gisella, ROLLA Barbara, BOSCO Franco e Marina, BERTAZZO Liliana e Renata, PILONE Maria			
111	2455	16.01.2023	CALLEGARI Andrea			
112	2458	16.01.2023	CALLEGARI Andrea			

113	2497-FT	16.01.2023	GHIGO Piero, Fulvio e Dario			
114	2464-FT	16.01.2023	GILARDI Anna Maria			
115	2467-FT	16.01.2023	BELLINI Maurizio e Ribes			
116	3471-FT	19.01.2023	CHIMET Silvio			
117	3784-FT	20.01.2023	ROSSO Marino per Stafal s.r.l., GILARDI Giuseppe Domenico, GILARDI Giorgio, GUERRA Angela, GHIBERTO Giuseppe e PAVAN Lino			
118	3795-FT	20.01.2023	GILARDI Giuseppe Domenico e Giorgio, ROSSO Marco			
119	3802-FT	20.01.2023	ROSSO Marino per Stafal s.r.l.			
120	3811-FT	20.01.2023	ROSSO Marino per Stafal s.r.l.			
121	3815-FT	20.01.2023	ROSSO Marino per Stafal s.r.l., BRUTTOMESSO Angelino			
122	6566-FT	01.02.2023	GUIDI Sonia			
123	8505-FT	13.02.2023	CARBONE Giorgio, MARTINELLO Francesco			

Protocollo n° 69131 del 14.12.2022		OSSERVAZIONE	01
OSSERVANTE:	VALLE Aldo Maria		
Riferimenti catastali:	Fg. 19 mapp. 44		
Zona PRG vigente:	VV1a		
Zona PRG variante:	ISpr7 – Scheda n. 25		
Ubicazione:	Via Regio Parco		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - VV1a		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Per l'attuale impianto sportivo, richiede l'ampliamento del piano terra del fabbricato esistente di 250 mq. in luogo dei previsti 100 mq., nonché la destinazione commerciale, per la somministrazione di cibi e bevande, per una quota dell'ampliamento previsto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile in ordine alla possibilità di attivare l'autorizzazione per la somministrazione di cibi e bevande ma limitatamente alla funzionalità di servizio dell'attività principale dell'impianto sportivo.

Rispetto all'incremento del fabbricato fino a 250 mq di SL, oltre a quanto esistente, si ritiene accoglibile la richiesta consentendo, al contempo, che tale incremento possa essere formato anche in addizione al fabbricato esistente non necessariamente in sopraelevazione, fermo restando il rispetto dei vincoli presenti di natura idraulica e stradale.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

Si modifica il valore relativo alla SL, indicato nella Scheda Normativa d'Area n. 25, come segue:

Superficie Lorda (SL): esistente, oltre l'ampliamento di ~~400 mq~~ **250 mq di SL**;

Disciplina specifica: Tennis Club Settimo: per il fabbricato ad uso spogliatoio e servizi è ammesso l'ampliamento per la quantità sopra indicata; ~~eventualmente anche in sopraelevazione dello stesso.~~ **tale incremento può essere formato anche in addizione al fabbricato esistente, non necessariamente in sopraelevazione, fermo restando il rispetto dei vincoli presenti di natura idraulica e stradale.**

Protocollo n° 69235 del 14.12.2022		OSSERVAZIONE	02
OSSERVANTE:	Servizio Commercio - Comune di Settimo Torinese		
Riferimenti catastali:			
Zona PRG vigente:	Varie		
Zona PRG variante:	Tessuto edilizio consolidato		
Ubicazione:			
Paesaggio			
Ambito			
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'ufficio scrivente esprime le seguenti richieste, relativamente alle tematiche elencate:

1. Edifici a cortina nel Tessuto Consolidato:

in relazione alle attività TC (terziarie commerciali di cui all'Art.11.3) si chiede di:

- limitare il commercio all'ingrosso ad attività senza magazzino oppure di generi di prodotti di piccolo volume con magazzini fino a 100 mq;
- precisare: agenzie di mediazione (mobiliare e immobiliare) e di servizi.

In relazione alle attività AS (artigianato di servizio di cui all'Art.11.2 - Tabella AS) si chiede di:

- inserire le attività comprese nella tabella al punto 7 (panificatori, pasticcerie, gastronomie) ma con superficie massima di 250 mq;
- fra le attività comprese nella tabella al punto 4 escludere la possibilità di installare i fabbri;
- fra le attività comprese nella tabella al punto 2 escludere la possibilità di installare gli autolavaggi a mano;
- inserire le attività di cui al punto 5-6 limitatamente alla sola installazione della sede legale.

2. Edifici ville uni-bifamiliari liberi su 4 nel Tessuto Consolidato:

in tali immobili sono ammessi solo studi professionali ma ad oggi sono già presenti Palestre, estetiste, acconciatori, attività commerciali, piccoli riparatori e piccolo laboratori.

In merito a ciò chiedono:

- di inserire le attività TC (terziarie commerciali di cui all'Art.11.3) con le prescrizioni di limitare il commercio all'ingrosso ad attività senza magazzino oppure di generi di prodotti di piccolo volume con magazzini fino a 100 mq e di precisare che sono ammesse anche le Agenzie di mediazione (mobiliare e immobiliare) e di servizi.
- di inserire le attività AS (artigianato di servizio di cui all'Art.11.2 - Tabella AS) limitatamente ai punti 1,2,4,5,6,7 , ma con le seguenti prescrizioni:
 - ✓ fra le attività comprese nella tabella al punto 7 (pastini, pasticcerie, gastronomie) limitare la superficie massima a 250 mq;
 - ✓ fra le attività comprese nella tabella al punto 4 escludere la possibilità di installare i fabbri;
 - ✓ fra le attività comprese nella tabella al punto 2 escludere la possibilità di installare gli autolavaggi a mano;
- inserire le attività di cui al punto 5-6 limitatamente alla sola installazione della sede legale.

3. Edifici pluripiano nel Tessuto Consolidato:

ai sensi della norma introdotta con la variante in corso risulterebbe non ammesso installare: punto 2 (piccole riparazioni, sartorie, lavanderia), punto 7 (pastini, pasticcerie, gastronomie).

A tal proposito chiede di inserire:

- delle limitazioni alle attività TC (terziarie commerciali di cui all'Art.11.3) in particolare:
 - ✓ limitare il commercio all'ingrosso ad attività senza magazzino oppure di generi di prodotti di piccolo volume con magazzini fino a 100 mq;
 - ✓ precisare: agenzie di mediazione (mobiliare e immobiliare) e di servizi.

- le attività AS (Artigianato di Servizio di cui all'Art.11.2 - Tabella AS) limitatamente ai punti 1,2,5,6,7, ma con le seguenti prescrizioni:
 - ✓ fra le attività comprese nella tabella al punto 7 (pastini; pasticcerie, gastronomie) limitare la superficie massima a 250 mq;
 - ✓ fra le attività comprese nella tabella al punto 4 escludere la possibilità di installare i fabbri;
 - ✓ fra le attività comprese nella tabella al punto 2 escludere la possibilità di installare gli autolavaggi a mano;
 - ✓ inserire le attività di cui al punto 5-6 limitatamente alla sola installazione della sede legale.

4. Edifici a torre nel Tessuto Consolidato:

per tali immobili si chiede di valutare l'esclusione delle attività ai Punti 3 (Riparazioni autotrasporto) e limitazione per alcune attività dei punti 4-6 (Servizi costruzioni, e Servizi alle Imprese), pertanto propone:

- di inserire delle limitazioni alle attività TC (terziarie commerciali di cui all'Art.11.3) limitando il commercio all'ingrosso ad attività senza magazzino oppure di generi di prodotti di piccolo volume con magazzini fino a 100 mq, inoltre di precisare che sono sempre ammesse le agenzie di mediazione (mobiliare e immobiliare) e i servizi;
- di inserire le attività AS (artigianato di servizio di cui all'Art.11.2 -Tabella AS) limitatamente ai punti 1, 2, 4, 5, 6, 7 ma con le seguenti prescrizioni:
 - ✓ fra le attività comprese nella tabella al punto 7 (pastini, pasticcerie, gastronomie) limitare la superficie massima a 250 mq;
 - ✓ fra le attività comprese nella tabella al punto 2 escludere la possibilità di installare gli Autolavaggi a mano;
- escludere le attività AS di cui al punto 3 della Tabella di cui all'Art.11.2;
- per le attività AS ricomprese nei punti 5-6 sarà possibile installare solo la sede legale, ma non quella operativa.

5. con riferimento alla tabella "Attività Artigianali di Servizio disaggregate per settori e mestieri" propone le seguenti modifiche:

- la tipologia "autolavaggio a mano" dovrebbe essere inserita al punto 3 - Riparazioni e autotrasporto; si tratta di attività che non possono essere svolte senza ausilio di idro-pulitrici rumorose;
- la tipologia "autorimesse custodite" dovrebbero essere inseriti al punto 2 - Servizi ai beni personali;
- la tipologia "laboratori foto e audiovisivi" dovrebbero essere inseriti al punto 2 - Servizi ai beni personali; sono i laboratori fotografici, già presenti sul territorio (vedi foto);
- la tipologia "imprese pulizia" dovrebbero essere inseriti al punto 2 - Servizi ai beni personali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il Servizio Commercio osserva in ordine alle attività artigianali, di cui alla tabella "Attività artigianali di servizio disaggregate per settori e mestieri" di cui all'Art.11.2; le considerazioni espresse attengono le opportunità o meno di ammettere determinate funzioni in essa comprese nelle tipologie edilizie che la Variante Generale riconosce all'interno del tessuto consolidato.

Pertanto, si riforma parzialmente la tabella variando la posizione di alcune attività tra le sottocategorie e si riformula la disciplina delle destinazioni d'uso per le singole tipologie edilizie come segue:

1. per gli edifici a cortina ricadenti nel Tessuto Consolidato:

- Residenza,
- Attività terziarie
Commercio all'ingrosso limitatamente alle attività con magazzini non superiore a 50 mq.,
- Artigianato di Servizio

Tabella settori 1, 2, 4, 7 a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc).

Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito.

2. negli edifici uni-bifamiliari ricadenti nel Tessuto Consolidato:

- Residenza,
- Attività terziarie,

Commercio all'ingrosso limitatamente alle attività con magazzini non superiore a 50 mq.,

Artigianato di Servizio: settori 1, 2, 3, 4, 7 a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc).

Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito.

3.-4. negli edifici pluripiano e a torre nel Tessuto Consolidato:

- Residenza,
- Attività terziarie limitatamente al TC e TS

Commercio all'ingrosso purché non comporti la necessità di magazzini,

- Artigianato di Servizio tabella settori 1, 2, 7 a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc.).

Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito.

In coerenza con l'osservazione, si propone la modifica delle destinazioni d'uso ammesse relative alla scheda tipologica negli edifici a schiera e plurifamigliare nel Tessuto Consolidato:

- Residenza,
- Attività terziarie,

E' richiesta la verifica di compatibilità rispetto alle attività che comportino ricadute ambientali (rumore, qualità dell'aria, traffico, parcheggi, quiete e sicurezza pubblica, ecc.).

Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito.

Non si ritiene necessario precisare con una norma specifica l'ammissibilità delle agenzie di intermediazione, assimilate alle agenzie immobiliari, poiché essendo attività terziarie sono sempre ammesse tra le destinazioni coerenti con il prevalente tessuto residenziale.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 69838 del 19.12.2022		OSSERVAZIONE	03
OSSERVANTE:	APRÀ Anna Maria		
Riferimenti catastali:	Fg. 48 mapp. 118-271		
Zona PRG vigente:	Ea48		
Zona PRG variante:	Borgata Paradiso - Tessuto consolidato urbano		
Ubicazione:	Strada Borgata Paradiso		
Paesaggio	Fluviale		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Con specifica SCIA n. 2022-6434 del 01.08.2022 è stato dato l'inizio lavori per la demolizione di un fabbricato preesistente che la Variante Generale inserisce nella tipologia degli edifici di impianto da salvaguardare.

A fronte di quanto comunicato con la SCIA summenzionata, richiede di prendere atto di quanto avvenuto considerando l'area di proprietà un lotto libero da edificazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In relazione alla posizione e alla tipologia d'origine del fabbricato in esame, si riconosce quanto avvenuto ritenendo al contempo che l'edificazione in sostituzione della preesistenza debba avvenire ricorrendo alla tipologia di impianto di cui alla scheda tipologica contenuta all'Art.28 delle NTA. Pertanto, in conformità a quanto disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG in salvaguardia, si ammette la realizzazione di un nuovo fabbricato in posizione perpendicolare alla strada principale della borgata.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 69839 del 19.12.2022		OSSERVAZIONE	04
OSSERVANTE:	ROSSO Celeste Francesco, SPATARO Francesco, NAPPI Nicolina, GILARDI Simone e Bernardino		
Riferimenti catastali:	Fg. 53 mapp. 898-899-897-833-853-852-843-849-846-851-854-891-892-892-893-890		
Zona PRG vigente:	HRa5		
Zona PRG variante:	Ambito Mezzi Po – Tessuto consolidato urbano		
Ubicazione:	Frazione Mezzi Po		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Mezzi Po		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'attuazione dell'area in oggetto è subordinata a specifico PEC la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 03.10.2008 atto notaio Fochesato rep. 55695-8583, in qualità di proprietari del lotto n. 4, rammentano l'avvenuta presentazione in data 07.10.2022 (PdC n. 9572) del relativo Permesso di Costruire per il quale richiedono il mantenimento delle condizioni di intervento previste dal PRG vigente e dalla convenzione urbanistica.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'osservazione presentata, riferita ad un intervento puntuale sul territorio comunale, mette in evidenza la necessità di disciplinare l'attuazione di interventi, che per cause differenti, nel corso degli anni non hanno trovato attuazione. La disciplina della riferita alla validità delle convenzioni edilizie, dal 2013 al 2023, ha subito proroghe che hanno esteso i termini di validità delle convenzioni stesse, portando, ad oggi, tale termini da 10 a 18 anni.

Alla luce della modifica della disciplina sovraordinata, il PRG si adegua a quanto contenuto nelle leggi nazionali, ammettendo l'applicazione della dottrina stessa per l'estensione della validità delle Convenzioni Urbanistiche. Contestualmente, al fine di rendere limpida la disciplina che regola l'attuazione dei lotti in aree subordinate a SUE, vigenti e non, modifica la normativa dell'Art.4 Strumenti urbanistici esecutivi (SUE) e Permessi di Costruire convenzionati.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

All'Art.4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione si integra la disciplina attuale come segue:

Lotti non Attuati di SUE Vigenti

Per i lotti non attuati in Strumenti Urbanistici Esecutivi ancora vigenti alla data di presentazione dei titoli abilitativi, si applicano le condizioni stabilite dalla convenzione urbanistica di riferimento, fino alla naturale scadenza della convenzione stessa.

Inoltre, si modificano gli Art.4.2 e Art.4.3 come segue:

Lotti attuati di SUE scaduti

Per gli interventi ricompresi in Strumenti Urbanistici Esecutivi per i quali la relativa

convenzione risulta scaduta, gli interventi ammessi sono quelli riferiti alle tipologie edilizie in relazione alla paesaggio e al relativo ambito di riferimento.

~~Nei lotti edificatori non attuati dei Piani esecutivi scaduti, è ammessa l'attuazione con procedura diretta e/o convenzionata alle stesse condizioni dei Piani Esecutivi originari nei quali erano compresi. Nel caso di nuove previsioni urbanistiche intervenute dopo la scadenza della convenzione del S.U.E. le stesse sono prevalenti ai fini dell'attuazione dell'intervento.~~

~~La realizzazione delle urbanizzazione primarie e secondarie, eventualmente residue, rimane regolata dalla convenzione originaria ancorché scaduta.~~

Lotti Attuati di SUE Vigenti

Per gli interventi ricompresi in Strumenti Urbanistici Esecutivi ancora vigenti alla data di presentazione di titoli abilitativi che riguardino gli immobili realizzati, gli interventi ammessi sono quelli disciplinati dalla convenzione urbanistica cui fanno capo.

Protocollo n° 69841 del 19.12.2022		OSSERVAZIONE	05
OSSERVANTE:	PEUTO Mirella, Luca e Fabrizio		
Riferimenti catastali:	Fg. 31 mapp. 206 sub 1 e 3		
Zona PRG vigente:	K16		
Zona PRG variante:	KI1		
Ubicazione:	Via Torino/Via Carducci		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - KI1		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Richiedono la deduzione del vincolo per spazi pubblici e l'inserimento del lotto in proprietà nel Tessuto Consolidato Urbano previsto dalla Variante Generale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Non si ritiene accoglibile la richiesta di deduzione del vincolo a spazio pubblico che, pertanto, si intende confermato dalla presente Variante.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 69845 del.19.12.2022		OSSERVAZIONE	06
OSSERVANTE:	GAI Cinzia, NURRA Luca		
Riferimenti catastali:	Fg. 27 mapp. 1419-1421		
Zona PRG vigente:	Mf4-Gt1-3b		
Zona PRG variante:	RU3		
Ubicazione:	Via Lombardia		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato- RU3		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'area in proprietà è compresa in un ambito di trasformazione urbanistica comprendente altre proprietà, tra le quali quella in proprietà Cernusco S.p.A. risulta essere gravata da condizionamenti ambientali riconducibili a procedure di bonifica non ancora avviata. Per tali ragioni richiedono lo scorporo del lotto in proprietà al fine di consentirne l'autonoma attuazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'ambito territoriale nel quale è inserita la proprietà osservante, è stato oggetto di alternative configurazioni di assetto affrontate da diverse varianti di Piano approvate negli anni senza che ciò consentisse di registrare alcuna volontà di trasformazione da parte delle proprietà fondiarie coinvolte.

L'interesse dell'Amministrazione risiede nel promuovere una proposta di trasformazione urbanistica in grado di rigenerare un tessuto disarticolato e incoerente ma di sicuro valore per la riqualificazione di quel settore della città anche per la dimensione e la posizione che il comparto occupa.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 69846 del 19.12.2022		OSSERVAZIONE	07
OSSERVANTE:	BURRASCANO Ersilia per BR Immobiliare s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 54 mapp. 123-278		
Zona PRG vigente:	Et33		
Zona PRG variante:	Consolidato		
Ubicazione:	Frazione Mezzi Po		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Ambito mezzi Po		
Tessuto	Consolidato – casa d’impianto		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Richiedono il mantenimento delle condizioni edilizie-urbanistiche di cui al Permesso di Costruire n. 9279/PC 2017 e relativa variante in corso d'opera n. 2020/9279-03-PDC del 27/06/2022.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Poiché il titolo edilizio e la relativa variante sono stati legittimamente approvati dal Comune, la richiesta non ha fondamento.

In considerazione del titolo edilizio rilasciato e della trasformazione in corso, si ritiene di non accogliere la richiesta.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 70406 del 20.12.2022		OSSERVAZIONE	08
OSSERVANTE:	FALCO Debora		
Riferimenti catastali:			
Zona PRG vigente:	Ht6		
Zona PRG variante:	NI75 – sedime stradale		
Ubicazione:	Via Raffaello Sanzio/via Asti		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Richiede di risolvere la contraddizione presente tra gli elaborati della Variante Generale relativamente alla previsione del percorso pedonale inteso come sola possibile prosecuzione della Via Asti fino alla confluenza con la Via Sanzio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La Variante generale conferma le previgenti disposizioni urbanistiche circa la pedonalità dello sbocco della Via Asti sulla Via Sanzio, indicando con specifica simbologia tale scelta. Pertanto, non si rilevano contraddizioni cartografiche tra gli elaborati di PRG.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Protocollo n° 70407 del 20.12.2022		OSSERVAZIONE	09
OSSERVANTE:	RIVERA Renato		
Riferimenti catastali:			
Zona PRG vigente:	Ht6		
Zona PRG variante:	NI75 – sedime stradale		
Ubicazione:	Via Raffaello Sanzio/via Asti		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Si veda l'osservazione n. 8.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 8.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Protocollo n° 70410 del 20.12.2022		OSSERVAZIONE	10
OSSERVANTE:	CONIGLIO Rosalba		
Riferimenti catastali:			
Zona PRG vigente:	Ht6		
Zona PRG variante:	NI75 – sedime stradale		
Ubicazione:	Via Raffaello Sanzio/via Asti		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Si veda l'osservazione n. 8.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 8.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Protocollo n° 70810 del 21.12.2022		OSSERVAZIONE	11
OSSERVANTE:	PRESTINI Angelo – Amministratore di condominio “Villaggio Ovest”		
Riferimenti catastali:	Fg. 3 mapp. vari		
Zona PRG vigente:	Da218		
Zona PRG variante:	Consolidato – Aree Tutelate dal PRG		
Ubicazione:	Via Montenero/Via Puccini/Via Sant’Anselmo		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL’OSSERVAZIONE:

Per le unità immobiliari comprese nel condominio amministrato dall’osservante, richiede di consentire l’incremento di Superficie Lorda pari al 20% dell’esistente con un limite max di 25 mq per ampliamenti funzionali alle esigenze dei nuclei familiari.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ammette la possibilità di incrementare la Superficie Lorda esistente al piano terra dei fabbricati compresi in quell’ambito, che non abbiano in passato già usufruito degli incrementi ammessi dal PRG Vigente, per una quota pari a 20 mq. complessivi.

In analogia, si modifica anche la normativa relativa all’area di Via Q. Sella, differenziandola però nella quantità massima ammessa, pari a 15 mq.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Nel fascicolo delle Norme Tecniche di attuazione, l’Art.28.2, la 4^a alinea del secondo comma, si modifica come segue:

~~“...omissis... è concessa la realizzazione di servizio igienico, se non presente sul piano, con un ampliamento una tantum pari al 20%, calcolato sulla SL autorizzata sul piano medesimo~~ **concesso, invece, un incremento massimo di 20 mq, relativo agli immobili ricadenti nel “Villaggio Ovest” mentre è previsto un incremento massimo di 15 mq per i fabbricati dell’area di via Q. Sella; in entrambi i casi, l’ampliamento è applicabile solo nel caso in cui il fabbricato non abbia già usufruito di tale possibilità alla data precedente l’adozione del progetto preliminare della variante in esame (27/10/2022). Tale intervento...omissis...”**

Protocollo n° 70815 del 21.12.2022		OSSERVAZIONE	12
OSSERVANTE:	Servizio Commercio - Comune di Settimo Torinese		
Riferimenti catastali:			
Zona PRG vigente:	Centro Storico		
Zona PRG variante:	Tessuto edilizio consolidato – Centro Storico		
Ubicazione:	Centro Storico		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

In merito alle attività ammesse nel Centro Storico l'ufficio scrivente propone:

1. per le attività terziarie, di cui all'Art.11.3, limitare il commercio all'ingrosso ad attività che non necessitino di immagazzinaggio dei prodotti commercializzati, oppure limitare la superficie del magazzino a 100 mq di SL esclusivamente per prodotti di piccolo volume. Inoltre, che l'attività svolta da agenzie di mediazione sia sempre ammessa in tale tessuto;
2. ammettere in tale tessuto le attività Turistico-ricettive e di Servizi, di cui all'Art.11.3;
3. precisare che anche nel Centro Storico, come per il tessuto consolidato, non siano ammesse attività nocive, moleste e insalubri.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Con riferimento alle funzioni ammesse nel centro storico si precisano le seguenti condizioni:

1. si ritiene ammissibile consentire l'inserimento di attività all'ingrosso purché la dimensione del magazzino non superi i 50 mq di SL e non comporti la commercializzazione di beni ingombranti. Non si ritiene necessario precisare con una norma specifica l'ammissibilità delle agenzie di mediazione, assimilate alle agenzie immobiliari, poiché essendo attività terziarie sono sempre ammesse tra le destinazioni coerenti con il prevalente tessuto residenziale;
2. si ritiene ammissibile la richiesta inserendo le attività turistico ricettivo e di servizi così denominati: Turistico ricettivo TR - Direzionali TD – Attività diretta all'erogazione di servizi TS.
3. si ritiene opportuno specificare ulteriormente il divieto di inserimento di attività nocive, moleste e insalubri.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

L'Art.27.1 si modifica come segue:

- al primo comma, si modifica:
Destinazioni ammesse
 - **Residenza e compatibili con essa Art.11.1,**
 - **Attività Artigianali AS Art.11.2, limitatamente ai settori 1, 2, 7 della tabella,**
 - **Attività Terziarie Art.11.3, commerciale,**
 - ~~terziario-direzionale TD Art.11.3.~~
- al secondo comma, si aggiunge la frase:
"Le attività commerciali all'ingrosso sono ammesse purché la dimensione del magazzino non superi i 50 mq di SL e non comporti la commercializzazione di beni ingombranti".

- dopo il quarto comma, si aggiunge la frase:
“Le destinazioni sopra elencate sono ammesse anche per la trasformazione d’uso degli attuali fabbricati artigianali e produttivi, laddove ancora esistenti”.
- al sesto comma, si aggiunge la frase:
“Sono comunque escluse le attività ritenute nocive o moleste o comprese nel 1’ e 2’ elenco delle industrie insalubri a norma dell’art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie e dei provvedimenti applicativi”.

Protocollo n° 70864 del 22.12.2022		OSSERVAZIONE	13
OSSERVANTE:	VETRANO Nicola		
Riferimenti catastali:	Fg. 33 mapp. 637-1237		
Zona PRG vigente:	Ga44		
Zona PRG variante:	RU44		
Ubicazione:	Via Monviso, 61-63		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, proprietario di parte dell'area in oggetto, propone:

1. il ripristino delle capacità edificatorie previste dal PRG Vigente;
2. la dismissione degli standard dovuti su area da individuare lungo il confine ovest (tra le aree fondiarie e la nuova viabilità);
3. eliminazione dell'obbligo alla formazione di cortina arborea sul confine della proprietà; in alternativa propone la possibilità di creare la cortina arborea sull'area prevista in dismissione come indicato al punto precedente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1. In ragione di quanto controdedotto all'osservazione n. 103, ove è stata dedotta la possibilità di trasferire quota parte del SL nella zona di Piano dell'osservante, si ritiene di poter ammettere un incremento della capacità edificatoria prevista dal Progetto Preliminare in 3.500 mq di SL, non riconoscendo gli oltre 4.000 mq richiesti dall'osservante;
 2. per quanto concerne il reperimento degli standard nella Scheda n. 44, si inserisce la richiesta di una quota parte dello standard per completare i parcheggi pubblici su via Monviso mentre la restante parte è da monetizzare (Via Gribaudia/Via Modigliani);
 3. considerato che l'area è subordinata a SUE, assegnerà la trasformazione prevista sarà disciplinata dal disegno che lo strumento attuativo individuerà, consentendo il trasferimento della prevista cortina arborea sul margine stradale verso l'interno dell'intervento;
- Inoltre, verificato che l'ampiezza della fascia di rispetto stradale non è coerente con la classificazione della strada stessa, con la presente si coglie l'occasione per rettificare la fascia di rispetto, riducendola a 10 mt.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 103.

Modifica Cartografica

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 103.

Protocollo n° 70869 del 22.12.2022		OSSERVAZIONE	14
OSSERVANTE:	GAI Cinzia, NURRA Luca		
Riferimenti catastali:	Fg. 27 mapp. 1419-1421		
Zona PRG vigente:	Mf4-Gt1-3b		
Zona PRG variante:	RU83		
Ubicazione:	Via Lombardia		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Si veda l'osservazione n. 6.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 6.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 70873 del 22.12.2022		OSSERVAZIONE	15
OSSERVANTE:	LANNOU Jean-Baptiste per L'Oreal Saipo Industriale S.p.A.		
Riferimenti catastali:	Fg. 34 mapp. 38		
Zona PRG vigente:	Li29		
Zona PRG variante:	Consolidato Economico		
Ubicazione:	Strada Cebrosa, 52/56		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Cebrosa		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

In riferimento alle modalità di attuazione degli interventi ammessi per gli immobili a destinazione produttiva dell'ambito economico, di cui all'Art.30 delle NTA del Progetto Preliminare della Variante Generale, gli osservanti esprimono le seguenti necessità:

1. eliminare la possibilità di attuare gli interventi ammessi in alternativa tra loro e una-tantum,
2. verifica della fascia di rispetto autostradale poiché si rileva un incremento del vincolo da 30 mt a 60 mt.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene accoglibile quanto richiesto, pertanto:

1. si deduce il doppio regime, introducendo la sola possibilità occasionale una-tantum;
2. per le porzioni comprese nel centro abitato, gravate dal vincolo dell'autostrada TO-AO, si provvede ad aggiornare la cartografia di PRG, riducendo tale vincolo da 60 mt. a 30 mt., sulla scorta del pronunciamento espresso da ATIVA S.p.A., allegato alla presente osservazione; Inoltre, si provvede ad integrare le NTA all'Art.55.1.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

L'Art.32 delle NTA, nella scheda che disciplina l'attuazione di interventi nel tessuto consolidato dell'ambito economico, con riferimento ai tipi di intervento si modifica come segue:

Sono ammessi ~~tra loro in alternativa e una-tantum~~ **i seguenti interventi:**

- 1) ampliamento di sagoma pari al 30% della SL, **IC 70% SF (inclusendo impianti tecnologici di servizio alla produzione e relativi basamenti) e Indice di Permeabilità IP 10% (ammesso prato armato o simile),**
...omissis...

Modifica Cartografica

Per le porzioni comprese nel centro abitato, gravate dal vincolo autostradale, si provvede ad aggiornare la cartografia di PRG, riducendo tale vincolo da 60 mt. a 30 mt.

Protocollo n° 70879 del 22.12.2022		OSSERVAZIONE	16
OSSERVANTE:	MORANDE Philippe per Bollhoff Unifast s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 17 mapp. 489 e Fg. 35 mapp. 223		
Zona PRG vigente:	Li39 – Pi1		
Zona PRG variante:	Ambito Economico		
Ubicazione:	Strada Caffadio, 12		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Fornacino		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante propone la verifica delle fasce di rispetto stradali, così come previsto dal DPR n. 495/1992 in merito ai seguenti tratti stradali:

1. Autostrada Torino–Aosta: la fascia di rispetto di 60 mt cartografata per l'Autostrada TO-AO dovrà essere ridotta a 30 mt con riferimento a quegli interventi in aree edificate/edificabili;
2. Via Leinì tratto tra Strada Caffadio e Confine con Leinì: la fascia di rispetto cartografata a 30 mt, per i tratti edificati/edificabili dovrà essere ridotta a 10 mt.

Inoltre, con riferimento alle modalità di attuazione degli interventi ammessi per gli immobili a destinazione produttiva dell'ambito economico, di cui all'Art.30 delle NTA del Progetto Preliminare della Variante Generale, gli osservanti esprimono la necessità di eliminare il limite all'attuazione gli interventi ammessi in alternativa tra loro e una-tantum.

Si propone, in aggiunta alle tipologie di intervento contenute all'Art. 30, la possibilità di ampliamenti del solo rapporto di copertura fino al raggiungimento del 70% della SF.

In merito al reperimento di standard per gli interventi di cui al medesimo articolo risulta necessario specificare la possibilità di monetizzare le aree a standard non dismesse.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene accoglibile quanto richiesto, pertanto:

1. per le porzioni comprese nel centro abitato, gravate dal vincolo dell'autostrada TO-AO, si provvede ad aggiornare la cartografia di PRG, riducendo tale vincolo da 60 mt. a 30 mt., sulla scorta del pronunciamento espresso da ATIVA S.p.A., allegato alla presente osservazione; Inoltre, si provvede ad integrare le NTA all'Art.55.1;
2. in relazione alla fascia di rispetto stradale, nel tratto indicato dall'osservante, la stessa non viene ridotta poiché la zona è subordinata alla realizzazione del nuovo sovrappasso autostradale;
3. si deduce il doppio regime, introducendo la sola possibilità occasionale una-tantum.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Cartografica

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 15.

Protocollo n° 70881 del 22.12.2022		OSSERVAZIONE	17
OSSERVANTE:	BORDONARO Salvatore per Covind S.p.A.		
Riferimenti catastali:	Fg. 34 mapp. 39		
Zona PRG vigente:	Li29		
Zona PRG variante:	Ambito Economico		
Ubicazione:	Strada Cebrosa, 68		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Cebrosa		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Con riferimento alle modalità di attuazione degli interventi ammessi per gli immobili a destinazione produttiva dell'ambito economico, di cui all'Art.30 delle NTA del Progetto Preliminare della Variante Generale, gli osservanti esprimono le seguenti necessità eliminare il limite della possibilità di attuare gli interventi ammessi in alternativa tra loro e una-tantum.

Si propone, in aggiunta alle tipologie di intervento contenute all'Art.30, la possibilità di ampliamenti del solo rapporto di copertura fino al raggiungimento del 70% della SF.

Inoltre, in merito al reperimento di standard per gli interventi di cui al medesimo articolo risulta necessario specificare la possibilità di monetizzare le aree a standard non dismesse.

Per quanto attiene le fasce di rispetto stradali, l'osservante propone la verifica delle stesse, così come previsto dal DPR n. 495/1992 in merito al tratto su Via Leinì compreso tra Strada Caffadio e Confine con Leinì per il quale l'attuale fascia di rispetto cartografata a 30 mt., per le porzioni di aree edificate/edificabili dovrà essere ridotta a 10 mt.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si riconosce l'estensione del rapporto di copertura fino al 70% della SF anche per gli immobili esistenti che vogliano usufruire di ampliamenti.

Non si ritiene di ammettere la precisazione richiesta a proposito della monetizzazione degli standard poiché tale eventualità è insita nella procedura urbanistica della LUR 56/77.

In relazione alla fascia di rispetto stradale, nel tratto indicato dall'osservante, la stessa non viene ridotta poiché la zona è subordinata alla realizzazione del nuovo sovrappasso autostradale.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

L'Art.32 delle NTA, nella scheda che disciplina l'attuazione di interventi nel tessuto consolidato dell'ambito economico, con riferimento ai tipi di intervento si modifica come segue:

~~Sono ammessi tra loro in alternativa e una-tantum i seguenti interventi:~~

- 1) **ampliamento di sagoma pari al 30% della SL, IC 70% SF (inclusendo impianti tecnologici di servizio alla produzione e relativi basamenti) e Indice di Permeabilità IP 10% (ammesso prato armato o simile),**
...omissis...

Protocollo n° 70884 del 22.12.2022		OSSERVAZIONE	18
OSSERVANTE:	BORDONARO Salvatore per Jacklinden s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 34 mapp. 82		
Zona PRG vigente:	Li29		
Zona PRG variante:	Consolidato Economico		
Ubicazione:	Strada Cebrosa, 70-72		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Cebrosa		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Alla luce degli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti per l'area Lucchini (Scheda RU87) l'osservante propone la traslazione dell'attuale previsione di allargamento del sedime stradale di Via Leinì, compreso tra strada Cebrosa e l'ingresso all'autostrada A4, a ridosso della ex acciaieria, al fine di non compromettere lo stabilimento attuale e le superfici esterne funzionali allo svolgimento dell'attività lavorativa.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

A fronte del consolidamento infrastrutturale ed industriale del settore di Via Leinì, compreso tra la strada Cebrosa e la rotatoria che tende al cavalcavia 8 agosto 1944, si ritiene non più praticabile la previsione relativa all'ampliamento della sezione stradale della Via Leinì stessa. Tale previsione nasceva in periodi precedenti per ovviare alla presenza di mezzi pesanti in sosta in attesa di entrare nei principali stabilimenti della zona (L'Oreal in particolare). Con la realizzazione di due aree dedicate alla sosta di tali mezzi di trasporto, l'una lungo la Via Paganini e l'altra lungo la Via Nenni, a nord di Strada Cebrosa, la necessità di ampliare la Via Leinì pare oggi non essere determinante.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, alla tavola n. 3.1, si elimina la previsione di ampliamento stradale prevista nel tratto di Via Leinì, frontistante lo stabilimento L'Oreal, compreso tra la Strada Cebrosa e il traliccio "174517" (Primo Levi).

Protocollo n° 71062 del 22.12.2022		OSSERVAZIONE	19
OSSERVANTE:	SCOLERI Francesco per Mafras s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 31 mapp. 845		
Zona PRG vigente:	Ea64		
Zona PRG variante:	Residenziale Consolidato – Lotto libero		
Ubicazione:	Via Cavour, 54		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, attuatore dell'intervento sito in Via Cavour per il quale è stato rilasciato titolo edilizio PdC n. 9478 (DGC n. 52 del 31.03.2022, stipulato in data 06.04.2022 con atto notaio Cillufo rep. 2235/1682, data inizio lavori 26.10.2022), chiede il ripristino dei parametri edificatori del PRG Vigente; pertanto propone l'inserimento di una Scheda Normativa d'Area che confermi quanto contenuto nel titolo edilizio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'intervento è in corso di realizzazione come dichiarato dall'osservante e come risulta dall'avvenuta trasmissione dell'inizio lavori sulla scorta di specifico Permesso di Costruire convenzionato rilasciato dal Comune ai sensi del PRG previgente l'adozione del Progetto preliminare della Variante generale.

Pertanto, l'area non necessita di una specifica scheda d'intervento in quanto, essendo in corso la sua realizzazione, rende il costruendo fabbricato annoverabile di fatto nel tessuto edilizio consolidato.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 71280 del 23.12.2022		OSSERVAZIONE	20
OSSERVANTE:	PERACCHIO Paola per Tecnica Immobiliare s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 29 mapp. 429		
Zona PRG vigente:	Et17		
Zona PRG variante:	CS Unità suolo 26, edificio 2		
Ubicazione:	Via Cavour, 22		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'area in oggetto è interessata da intervento di sostituzione edilizia in corso di realizzazione (PdC n. 9558 stipula notaio Bertoncino rep. 4020-3615, inizio lavori 27.10.2022) non recepito negli elaborati di Variante Generale. Al fine di dare conformità a quanto in essere negli elaborati di piano l'osservante propone di normare puntualmente l'intervento in corso, attraverso l'istituzione di una Scheda Normativa d'Area, come segue:

OBIETTIVO: La zona normativa è subordinata all'attuazione di specifico Permesso di Costruire Convenzionato (rif. DGC n. 244 del 25/10/2022). La Variante di PRGC conferma i contenuti del Permesso di Costruire Convenzionato.

PAESAGGIO: Urbano

AMBITO: Centro Storico

UBICAZIONE: Via Cavour – Via Della Repubblica

ZONA NORMATIVA : RE – Ambito 20 / Unità di Suolo 2

DESTINAZIONI D'USO: Residenza e attività compatibili/ Terziarie commerciali e direzionali

TIPO DI INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia

PARAMETRI URBANISTICI: Si rimanda al contenuto del Permesso di Costruire Convenzionato.

STANDARD: (vuoto)

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Procedura diretta convenzionata

ARTT NTA DI RIF.: 11-27

DISCIPLINA SPECIFICA : (vuoto)

NOTE: Permesso di Costruire Convenzionato approvato con DGC n. 244 del 25/10/2022, stipulato dal Notaio Bertoncino in data 26/10/2022 repertorio 4020/3615.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Come riportato dall'osservante, l'intervento edilizio in esame è stato autorizzato dal Comune sulla scorta della presentazione di un regolare Permesso di Costruire convenzionato, già stipulato, e avviato regolarmente mediante adeguata certificazione di inizio lavori antecedentemente all'adozione del Progetto Preliminare di Variante Generale, quindi non in regime di salvaguardia urbanistica.

Il richiesto confronto con l'area "RU Ambito 20 – Unità di Suolo 15", in origine occupata dal punto vendita Standa, non si ritiene opportuno poiché tale zona prevede la complessiva ristrutturazione urbanistica nell'ambito di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato da tempo e in corso di attuazione per uno dei fabbricati in esso previsti.

Pertanto, la richiesta avanzata non trova fondamento in virtù di quanto suesposto, ovvero si tratta di un nuovo intervento edilizio che una volta portato a conclusione entrerà a far parte del tessuto edificato trasformato e consolidato.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 71284 del 23.12.2022		OSSERVAZIONE	21
OSSERVANTE:	CAMPANIELLO Michele e MAIOLINO Angela		
Riferimenti catastali:	Fg. 32 mapp. 1756		
Zona PRG vigente:	Z73		
Zona PRG variante:	Parcheggio Pubblico		
Ubicazione:	Via Fantina/Via Fiume		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, proprietari dell'area destinata a Parcheggio pubblico compresa tra la Via Fantina e Via Fiume, chiedono l'eliminazione del vincolo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ammette la deduzione del vincolo a parcheggio ritenuto non più funzionale, per dimensione e geometria alla revisione della sezione stradale di Via Fantina secondo il progetto di fattibilità approvato dalla Giunta comunale.

Pertanto, la superficie in esame viene addizionata al lotto privato degli osservanti con il vincolo a spazio pertinenziale inedificandi destinato al verde privato.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, alla Tav. n. 2.1 - Territorio Urbano Nord, si provvede a dedurre il vincolo a parcheggio fronte stante via Fantina in virtù di un'area destinata a Spazio Privato Pertinenziale.

Protocollo n° 71408 del 27.12.2022		OSSERVAZIONE	22
OSSERVANTE:	BURELLO Nicholas Sergio		
Riferimenti catastali:	Fg. 48 mapp. 322-323		
Zona PRG vigente:	api		
Zona PRG variante:	Parco Agrario		
Ubicazione:	Strada San Mauro		
Paesaggio	Agricolo		
Ambito	Borgata Paradiso		
Tessuto	Agricolo		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante propone il cambio di destinazione d'uso dell'area in proprietà da Parco Agrario a Spazio Privato Pertinenziale, poiché incluso nel perimetro della superficie fondiaria ed utilizzato come giardino.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proprietà degli osservanti è compresa tra il parcheggio di servizio al parco del Po ed il confine con il Comune di San Mauro della borgata Paradiso. L'intera proprietà è caratterizzata nella parte centrale da due fabbricati e nelle porzioni libere da superfici non coltivate poiché strutturalmente legate all'edificio come spazi verdi pertinenziali.

Si ritiene di ammettere la deduzione della previsione di Parco Agrario, con la sostituzione del vincolo a spazio verde inedificandi per le superfici in proprietà libere da costruzioni.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, alla Tav. n. 2.1 - Territorio Urbano Nord, per i mappali n. 322-323 del Fg. 48, si provvede a dedurre la destinazione a "Parco Agrario" in virtù di un'area destinata a Spazio Privato Pertinenziale, per le porzioni libere da edificazioni.

Protocollo n° 71667 del 28.12.2022		OSSERVAZIONE	23
OSSERVANTE:	BOSSI Marco, MASCOLINO Maria Antonietta, BOSSI Luisa e Laura		
Riferimenti catastali:	Fg. 23		
Zona PRG vigente:	ZKK –W5 – verde infrastrutturale		
Zona PRG variante:	sedime stradale – parco agrario – impianto cimiteriale		
Ubicazione:	Via Milano		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Vista la proposta di Variante al PRG, la quale conferma il tracciato della nuova viabilità di Via Milano a ridosso dell'ingresso dell'impianto cimiteriale, considerata la volontà di rinnovare l'immobile a destinazione agricola (vivaio) della famiglia Bossi, al fine di migliorare l'accesso al lotto in oggetto, l'osservante propone la traslazione della nuova viabilità di circa 30 mt in direzione nord-est.

Con successiva nota del 22.02.2023 prot n. 10578/2023, l'osservante evidenzia che la proprietà in oggetto ricade in zona normativa denominata "Parco Agrario", area per la quale sono riconosciute le attività esistenti ma non è consentita nessuna nuova edificazione.

In virtù di un parere preventivo, rilasciato con esito positivo dall'Ente in data 16.06.2021 prot. 32288/2021, per la realizzazione di nuove serre funzionali all'attività in essere, l'osservante chiede di poter edificare nuove strutture per una superficie di 850 mq.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In merito alla traslazione della prevista viabilità, si ritiene ammissibile la possibilità di traslare di 20 mt verso nord il tracciato in oggetto nella cartografia di Variante.

Per quanto attiene la richiesta di una nuova struttura funzionale all'attività in corso si premette quanto segue:

- il parere preventivo, emesso il 16.06.2021 prot. 32288/2021, si esprimeva sulla ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti e sulla fattibilità di traslazione della viabilità, alla luce della previsione di Piano Regolatore vigente la quale prevede che *"Tale attività è ammessa tanto negli spazi aperti, quanto all'interno dei fabbricati esistenti legittimamente realizzati. In virtù del comodato in essere tra la Città e la proprietà quest'ultima dovrà cedere definitivamente a titolo gratuito al Comune la porzione oggetto di tale comodato necessaria alla realizzazione della viabilità e delle infrastrutture di servizio al cimitero come cartograficamente individuate."*
- il PRG Vigente, in merito al vincolo di inedificabilità determinato dalla presenza del cimitero, ancorché rappresentato con ampiezza pari a 100 mt, ai sensi dell'art. 27 c.2 lett.6 della L.R. 56/77, è stabilito il divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, ammettendo un ampliamento funzionale pari al 10% della SL per i fabbricati esistenti;
- il Progetto Preliminare di Variante Generale ha recepito tali disposizioni, adeguando anche nelle tavole di PRG un'ampiezza della fascia pari a 200 mt;
- lo stesso PRG in salvaguardia prevede per l'area oggetto la destinazione d'uso "Parco Agrario", destinazione che, per le superfici libere non ammette alcun tipo di edificazione.

Alla luce delle considerazioni su esposte, per l'azienda agricola esistente denominata "Bossi" si ritiene di poter ammettere un ampliamento, in conformità a quanto ammesso dalla presenza del vincolo cimiteriale pari a 10% della SL delle superfici esistenti.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

All'Art.37 delle NTA si aggiunge, si integra l'ultimo comma, il seguente testo:

“salvo che per le aziende agricole esistenti per le quali è ammesso un ampliamento funzionale pari al 10% della SL dei fabbricati esistenti e autorizzati.”

Modifica Cartografica

In cartografia, alla Tav. n. 2.1 - Territorio Urbano Nord, si provvede a traslare il tracciato della viabilità in progetto, in direzione nord-est, di 20 mt rispetto alla posizione attuale.

Protocollo n° 72404 del 30.12.2022		OSSERVAZIONE	24
OSSERVANTE:	CORINALDESI Paolo		
Riferimenti catastali:	Fg. 30 mapp. 2123		
Zona PRG vigente:	Parcheggio pubblico		
Zona PRG variante:	Da121		
Ubicazione:	Via Volta, 48		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'immobile in oggetto, a seguito dell'adozione della Variante Generale, risulta gravato da vincolo a parcheggio pubblico, destinazione in contrasto con lo stato di fatto dei luoghi che vedono la presenza di un box auto legittimamente autorizzato; alla luce di ciò l'osservante chiede di eliminare il vincolo cartografato a favore del riconoscimento di tale immobile in area consolidata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'apposizione del vincolo a parcheggio pubblico, corrispondente al basso fabbricato di proprietà dell'osservante, è frutto di mero errore materiale.

Pertanto, si provvede a correggere la cartografia di Variante limitando il vincolo alla sola porzione già strutturata a parcheggio.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, alla Tav. n. 2.2 - Territorio Urbano Sud, si esclude il basso fabbricato autorizzato dall'area a vincolo a parcheggio, includendo lo stesso nel tessuto consolidato.

Protocollo n° 72473 del 30.12.2022		OSSERVAZIONE	25
OSSERVANTE:	MESSINA Mario per Orchidea s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 561		
Zona PRG vigente:	Ha47		
Zona PRG variante:	NI19		
Ubicazione:	Via Lodi		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Nuovo Impianto		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante ritiene che l'istituzione del vincolo cimiteriale, che determina di fatto l'inedificabilità dei lotti ancora non attuati del SUE 156 (zona normativa Ha47, DGC n. 184 del 10.12.2013 stipula atto notaio Ganelli rep. 28224-18778 del 17.12.2013), sia illegittima per le seguenti ragioni:

1. la stipula della convenzione è antecedente l'apposizione del vincolo della fascia di rispetto cimiteriale di 200 mt, pertanto i diritti edificatori devono essere salvaguardati;
2. la fascia di rispetto, istituita al fine di garantire la salubrità dei luoghi, non trova ad oggi giustificazione per determinare nuove edificabilità in considerazione del fatto che i lotti confinanti con quello ancora libero sono completamente attuati;
3. in merito alla fascia di rispetto come strumento di garanzia per l'espansione del cimitero, non trova riscontro la necessità di perpetrare tale vincolo sulle aree di Via Lodi in quanto l'espansione dello stesso sta avvenendo verso le aree disposte in direzione nord-est.

Inoltre, poiché la nuova norma di piano propone di trasferire le capacità edificatorie in altri lotti di proprietà del soggetto attuatore, dato atto che lo stesso non possiede superfici o immobili in grado di ospitare tali volumetrie, lo scrivente chiede di ripristinare le condizioni ammesse del Piano Esecutivo Convenzionato approvato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La scelta di ampliare a 200 metri la fascia di rispetto cimiteriale, risponde ad una precisa richiesta avanzata dalla Regione Piemonte in attuazione della norma nazionale in materia.

In più occasioni questo Comune, in accordo con il Comune di Torino, gravato dagli stessi vincoli, ha interessato gli uffici competenti della Regione Piemonte non riuscendo ad ottenere risposte tali che consentissero di confermare l'attuale fascia di rispetto del PRG Vigente introdotta in allora in riduzione in seguito all'approvazione regionale avendo ottemperato alle procedure che lo consentissero.

In fase di conferenza di pianificazione che verrà aperta successivamente l'adozione della Proposta Tecnica di Progetto definitivo, sarà cura ed interesse del Comune sottoporre nuovamente agli Enti sovraordinati la possibile revisione del vincolo che la Variante in esame ha dovuto rispettare.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 72548 del 30.12.2022		OSSERVAZIONE	26
OSSERVANTE:	GUELFO Maurizio		
Riferimenti catastali:	Fg. 31 mapp. 792		
Zona PRG vigente:	Dt75		
Zona PRG variante:	Consolidato Residenziale		
Ubicazione:	Via Defendente Ferrari, 6		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede che in cartografia venga riportato il confine di proprietà compreso tra gli immobili identificati ai civici 8 e 10 di via Defendente Ferrari.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è parzialmente accolta in ordine all'aggiornamento cartografico che il Comune effettua periodicamente.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 72549 del 30.12.2022		OSSERVAZIONE	27
OSSERVANTE:	GUELFO Maurizio per Emmerre s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 33 mapp. 1234		
Zona PRG vigente:	Li31		
Zona PRG variante:	Consolidato Economico		
Ubicazione:	Via Raspini/Via Leinì		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Cebrosa		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante evidenzia che la Variante ha classificato come Verde Infrastrutturale uno spazio di proprietà privata acquisito dal Comune e regolarmente autorizzato così come autorizzato con DIA nn. 3307 e 3351 del 2009. Pertanto, chiede di adeguare la cartografia di piano trasformando la porzione in esame in spazio privato pertinenziale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si registra l'errore cartografico e si provvede conseguentemente a modificare la cartografia di Variante.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, alla Tav. n. 3.1 - Territorio extra-urbano Nord, si provvede ad eliminare il vincolo di Verde Infrastrutturale, in favore di una destinazione a spazio privato pertinenziale per il mapp. 1234 del Fg. 33.

Protocollo n° 72551 del 30.12.2022		OSSERVAZIONE	28
OSSERVANTE:	GUELFO Maurizio		
Riferimenti catastali:	Fg. 30 mapp. 1325-1326-269-290-291		
Zona PRG vigente:	Ha10		
Zona PRG variante:	Viabilità in progetto		
Ubicazione:	Via Goito, 51		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in merito al vincolo di nuova viabilità in progetto previsto per l'area di Via Goito, chiede che, per la porzione riferita alla proprietà, sia soppressa tale previsione, anche alla luce di quanto previsto nella pratica edilizia che ha autorizzato la costruzione dell'immobile (CE n. 5787/1989). Propone quindi di includere l'area nella perimetrazione delle superfici consolidate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La superficie in esame risulta effettivamente di competenza privata trattandosi dei cortili retrostanti il fabbricato opposto a quello in esame. Si provvede ad eliminare il vincolo di strada pubblica erroneamente riportato nella cartografia di Piano.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, alla Tav. n. 2.2 - Territorio urbano Sud, si provvede ad eliminare il vincolo preordinato all'esproprio di viabilità in progetto per i mappali nn. 269-290-291-1325-1326 del Fg. 30, in favore dell'inclusione degli stessi nel tessuto consolidato di appartenenza.

Protocollo n° 72557 del 30.12.2022		OSSERVAZIONE	29
OSSERVANTE:	CREPALDI Daniele		
Riferimenti catastali:	Fg. 27 mapp. 261		
Zona PRG vigente:	Et36		
Zona PRG variante:	SE45		
Ubicazione:	Via Crispi		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – SE45		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante per l'area in proprietà, ricompresa nella zona normativa SE45, chiede il ripristino della destinazione d'uso residenziale, in quanto la proposta di piano contempla esclusivamente quella ricettiva, terziaria, direzionale e ricreativa.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'area di cui trattasi, fronte stante l'ambito ferroviario della linea Torino-Milano, è disciplinata dal PRG da almeno vent'anni senza che ciò conducesse ad una concreta proposta di riordino dell'esistente demolito qualche anno fa.

La scelta della Variante di non ammettere la funzione abitativa permanente è giustificata dalla eccessiva vicinanza al primo binario, pari a circa 20 metri, tale da considerare inopportuno il ripristino di tale funzione che in passato il Piano prevedeva.

Pertanto, si conferma l'inammissibilità della funzione abitativa, mentre si ritiene ampliabile l'elenco delle funzioni ammesse aggiungendo l'Artigianato di Servizio AS.

Inoltre, in considerazione della necessità di riordinare la viabilità per il traffico veicolare, in favore dello scambio gomma ferro a sostegno del Servizio Ferroviario Metropolitano in ingresso e in uscita dalla stazione ferroviaria, occorre apportare una parziale modifica alla previsione del Progetto preliminare di Variante. In seguito all'adozione del Preliminare nel corso degli incontri svolti con RFI, Ente gestore dell'infrastruttura, lo stesso ha manifestato l'impossibilità di garantire le condizioni per l'attuazione della previsione di Piano, poiché l'area in questione è diventata l'unica disponibile per l'attività manutentiva delle linee ferroviarie storica per Milano e Canavesana. Alla luce di tale posizione, con la presente variante, si modifica il tracciato del sedime stradale in progetto, per il collegamento tra Piazza Pagliero e le Vie G. Galilei e Verdi, occupando maggiormente parte della superficie fondiaria dell'area SE45, salvaguardando la capacità edificatoria assegnata all'area stessa, garantendo allo stesso tempo gli interessi dell'Amministrazione per la mobilità di zona.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 45, tra le destinazioni d'uso ammesse si integra quella dell'Artigianato di Servizio (AS).

Modifica Cartografica

In cartografia, si apportano le seguenti modifiche:

- si perimetra l'area su base catastale delle proprietà interessate,
- riduzione della sezione stradale da 10 a 6 mt nel tratto tra Piazza Pagliero e via G. Galilei,
- all'interno della Scheda Normativa n. 45, si trasla la viabilità in progetto verso Via F. Crispi,

- si estende l'area di sedime ferroviario sulla porzione di deduzione della strada prevista in progetto,
- si elimina il vincolo a verde pubblico e si sostituisce con la destinazione a sedime viario esistente su Via G. Galilei,
- si conferma la destinazione a verde pubblico dell'area occupata dalla cabina elettrica.

Protocollo n° 72561 del 30.12.2022		OSSERVAZIONE	30
OSSERVANTE:	SUPIN Giancarlo		
Riferimenti catastali:	Fg. 18 mapp. 511-574-711-727 Fg. 32 mapp. 1624		
Zona PRG vigente:	Le22 - verde privato		
Zona PRG variante:	Consolidato - spazio privato pertinenziale		
Ubicazione:	Corso Piemonte		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

A seguito della consultazione degli elaborati del Progetto Preliminare di Variante Generale, l'osservante avanza le seguenti proposte:

1. categorizzazione dell'immobile cartografato come edificio accessorio in edificio principale (campitura grigia);
 2. riconoscimento di spazio privato pertinenziale in luogo dell'attuale vincolo a spazio verde pubblico.
-

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si riconosce la sussistenza del fabbricato in esame quale struttura autonoma per dimensioni e caratteristiche tipologiche. La richiesta di dedurre il vincolo a spazio pubblico, viene accolta con la sostituzione in favore di Spazio Privato Pertinenziale.

All'uopo, si ritiene opportuno predisporre apposita Scheda Normativa d'Area.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Si rimanda a quanto contenuto nella Scheda Normativa d'Area n. 114.

Modifica Cartografica

In cartografia:

- individuazione della Scheda Normativa d'Area n. 114;
- alla Tav. n. 2.1 - Territorio urbano Nord, si provvede ad eliminare il vincolo a spazio pubblico in favore di uno Spazio Privato Pertinenziale per il mappale nn. 735-840-1624-1625 del Fg. 32 e a indicare alberatura sul perimetro a ridosso di C.so Piemonte.

Protocollo n° 72574 del 30.12.2022		OSSERVAZIONE	31
OSSERVANTE:	CONSIGLIO Antonfrancesco		
Riferimenti catastali:	Fg. 30 mapp. 428		
Zona PRG vigente:	Da56		
Zona PRG variante:	Consolidato Residenziale – Tipologia Impianto		
Ubicazione:	Via Ariosto, 38		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, con particolare riferimento agli immobili compresi nel tessuto consolidato aventi tipologia d'impianto, chiede che vengano definiti con più precisione gli elementi che caratterizzano tale tipologia dovendo essere salvaguardati.

Inoltre, in merito all'immobile di sua proprietà, in via Ariosto 38, dichiara che lo stesso, pur essendo riconducibile alla tipologia di impianto, nel tempo ha subito interventi di ristrutturazione che hanno inserito elementi in contrasto con le caratteristiche consone di tale tipologia; a tale proposito, alla luce degli interventi di riqualificazione che a breve coinvolgeranno tale immobile, chiede che sia ammessa la possibilità di modificare l'attuale forma del tetto, oggi a 4 falde, in un'unica falda.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'immobile di proprietà dell'osservante rientra pienamente tra quelli appartenenti alla tipologia di impianto storico rurale a manica semplice. La volontà dell'eventuale attività di trasformazione annunciata dall'osservante dovrà adeguarsi al regime di salvaguardia urbanistica instaurato in seguito all'adozione del Progetto Preliminare della Variante in esame.

La richiesta avanzata non può essere accolta.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 185 del 02.01.2023		OSSERVAZIONE	32
OSSERVANTE:	JACQUEMOD Virginia per Soc. Demetra Chtonia		
Riferimenti catastali:	Fg. 17 mapp. 714p-717-719-770		
Zona PRG vigente:	a.i.a.		
Zona PRG variante:	Fornacino – Consolidato - Riequilibrio Bealera Nuova		
Ubicazione:	C.na Legittima - Via Reiserà, 38		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Fornacino		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, intenzionato ad avviare un'attività di allevamento larve per la produzione di farina proteica a fini zootecnici, propone di riconoscere l'area di proprietà per destinazione logistiche piuttosto che vincolata alla formazione di spazio per il riequilibrio ambientale della sponda della Bealera Nuova.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'area è compresa in un contesto agricolo, seppur residuale rispetto all'antropizzazione subita in passato, oltre ad essere prossimo al corso della Bealera Nuova.

L'area destinata al riequilibrio ambientale della bealera, è confermata dalla Variante al fine di salvaguardare da qualsiasi forma di impermeabilizzazione la maggior parte delle aree a ridosso, sia per garantire la dovuta fascia di rispetto, sia per formare spazi necessari al riequilibrio territoriale nei confronti dell'edificazione industriale sviluppata nei decenni scorsi.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 188 del 02.01.2023		OSSERVAZIONE	33
OSSERVANTE:	BRUNELLI Stefano per Bruman s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 30 mapp. 2300		
Zona PRG vigente:	Fa62		
Zona PRG variante:	C28		
Ubicazione:	Via Rubattino/Via Castiglione		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Vista la Scheda Normativa d'Area n. 28, la quale disciplina le modalità di intervento del lotto libero su Via Castiglione, angolo via Rubattino, l'osservante propone di ammettere le stesse condizioni contenute nel PRG Vigente e pertanto ripristinare la seguente disciplina:

1. Tipologia: uni-bifamiliare isolata,
2. Morfologia: edilizia tradizionale o sperimentale.

Inoltre, propone di arretrare la superficie fondiaria in direzione nord-est al fine di migliorare l'immissione su Via Rubattino, inserendo nella Scheda Normativa d'Area il valore SF pari a 1.500 mq.

Per quanto riguarda le dismissioni, alla luce di quanto disciplinato dal PRG il quale prevede una monetizzazione di aree a standard di 400 mq., oltre alla cessione della superficie in proprietà esterna alla SF e destinata a verde pubblico, si chiede di eliminare il vincolo alla monetizzazione poiché le superfici dismesse in loco ottemperano già gli standard di legge.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1. In merito alla richiesta di dedurre il vincolo tipologico non si ritiene accoglibile la richiesta in quanto la tipologia di riferimento per tale ambito territoriale ripropone quella d'impianto normalmente perpendicolare alla via principale;
2. per quanto attiene l'incremento di Superficie Fondiaria si ritiene accoglibile la richiesta di ripristinare la SF come contenuto nella previsione di PRG Vigente.

Si ritiene di ammettere la deduzione degli ulteriori 400 mq a standard in considerazione dell'obbligo di dismissione delle aree in proprietà destinate alla formazione di spazi pubblici già inseriti nella Scheda n. 64. Pertanto, si ridefinisce il perimetro sia della Scheda n. 64 sia della Scheda n. 28, inglobando in quest'ultima la superficie in proprietà dell'osservante per la cessione gratuita di spazi pubblici.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 28 si provvede ad apportare le seguenti modifiche:

Standard: si abroga il seguente testo: "Oltre alle suddette aree si richiede la monetizzazione di 400 mq a standard. Le stesse, oltre ad essere monetizzate, possono essere reperite nell'ambito delle aree definite dalla variante generale per la formazione di spazi pubblici aventi valore compensativo nel settore urbano compreso tra le vie Gribaudia e Castiglione, al fine di incrementare la dotazione di spazi pubblici a completamento del Parco di Tangenziale Verde."

Disciplina Specifica: dopo il primo capoverso si inserisce il seguente testo: “E’ inoltre prescritta l’individuazione di una superficie destinata a viabilità finalizzata al miglioramento dell’immissione da Via Rubattino su Via Castiglione. E’ ammessa una traslazione della SF in direzione nord-est di una dimensione pari a quella da destinare al riordino della viabilità prospiciente su Via Castiglione.”

Inoltre, alla voce Standard, si elimina il valore di 2.907mq relativo alla superficie in dismissione.

Alla Scheda Normativa d’Area n. 64 si provvede ad aggiornare i seguenti Parametri Urbanistici:

- ST ~~91.624~~ mq con il valore 80.600 mq
- Superficie Lorda (SL) ~~8.945~~ mq con il valore 7.000 mq

Modifica Cartografica

In riferimento alla Scheda Normativa d’Area n. 28, in cartografia, alla Tav. n. 2.2 - Territorio urbano Sud, si provvede a includere nel perimetro dell’intervento l’intero mappale n. 2300 del Fg. 30 e si provvede a ripristinare la SF come contenuto nella previsione di PRG Vigente.

In riferimento alla Scheda Normativa d’Area n. 64, in cartografia, alla Tav. n. 2.2 - Territorio urbano Sud, si provvede a escludere dal perimetro dell’intervento l’intero mappale n. 2300 del Fg. 30.

Protocollo n° 190 del 02.01.2023		OSSERVAZIONE	34
OSSERVANTE:	BRUNELLI Stefano per Bruman s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 592-594-617-619 e Fg. 25 mapp. 241-243-252-253-254		
Zona PRG vigente:	Ha47		
Zona PRG variante:	NI19 e zone limitrofe		
Ubicazione:	Via Lodi		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in merito all'area boscata di compensazione ambientale, compresa tra la Via Lombardia e la Scheda NI19, chiede la possibilità di istituire un passo carraio che dalla viabilità interna al nuovo intervento residenziale consenta di accedere a tale spazio pubblico per interventi di manutenzione.

Inoltre, lo scrivente propone di valutare lo spostamento della rotatoria prevista tra Via Lombardia e la nuova viabilità in progetto in prolungamento di Via Pasolini.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta di apertura di un eventuale cancello carraio dalla proprietà dell'osservante verso il confinante previsto come area boscata di compensazione ecologica, non ha rilevanza urbanistica ai fini della presente Variante. La possibilità richiesta potrà essere valutata dall'Amministrazione successivamente all'acquisizione dell'area ed in relazione al progetto della futura opera pubblica.

In merito allo spostamento della prevista rotatoria in via Lombardia, non si condivide la proposta, poiché tale traslazione ridurrebbe la dimensione della superficie permeabile dell'area verde, incrementando, la superficie asfaltata della futura viabilità con l'allungamento delle due nuove carreggiate individuate dall'osservante.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 271 del 02.01.2023		OSSERVAZIONE	35
OSSERVANTE:	FORTI Giuseppe		
Riferimenti catastali:	Fg. 12 mapp. 154-155-157-159		
Zona PRG vigente:	Ha29a		
Zona PRG variante:	NI51		
Ubicazione:	Villaggio Ulla		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Tinivella		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, auspicando la celere realizzazione del nuovo tracciato del rio Tre PIANCHE e la soppressione delle fasce di rispetto che ad oggi riducono sensibilmente l'edificabilità dell'area in proprietà, propone quanto segue:

1. consentire l'edificazione con procedura diretta per il lotto in proprietà svincolandolo dalla subordinazione al SUE;
2. ammettere la possibilità di monetizzazione degli standard non reperiti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le ragioni dell'osservante risiedono nella difficoltà attuativa dell'ambito in esame che, effettivamente, permangono dall'epoca della sua possibile trasformazione introdotta dalla Variante n. 7 al PRG. Ciononostante, non si ritiene ammissibile la richiesta di escludere la proprietà in esame dal SUE di riferimento poiché la parte residua, appartenente ad altra proprietà, non potrebbe esprimere compiutamente capacità edificatoria essendo gravata da vincoli autostradali ed idraulici. In merito al reperimento di standard, si ammette la monetizzazione della quota in eccesso a quanto cartografato negli elaborati grafici del PRG.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 51, alla voce Standard si integra il seguente testo: **“E’ ammessa la monetizzazione degli standard non reperiti”**.

Protocollo n° 553 del 04.01.2023		OSSERVAZIONE	36
OSSERVANTE:	GULIZIA Andrea per Gulvis s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 5 mapp. 121		
Zona PRG vigente:			
Zona PRG variante:			
Ubicazione:	Via Milano, 229		
Paesaggio	Agricolo		
Ambito	Via Milano		
Tessuto	-----		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, affittuario dell'immobile in oggetto, rileva che le Norme tecniche di Attuazione non contemplano l'esistenza di un Tessuto economico nell'ambito del Paesaggio Agrario di Via Milano e pertanto non è ammissibile l'applicazione degli interventi previsti per l'ambito economico, a tal proposito chiede di disciplinare l'area quale tessuto economico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta avanzata mette in luce un'effettiva incoerenza del Progetto Preliminare di Variante che all'interno del paesaggio agrario di Via Milano non ha regolato in modo esplicito le possibilità di intervento per le attività produttive presenti in detto settore.

Pertanto, in accoglimento dell'osservazione, nelle NTA si integra l'Art.44 dopo il 4° capoverso, inserendo il riferimento all'Art.32 "Ambito Economico – Tessuto Consolidato".

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

All'Art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione si integra la disciplina vigente con il seguente testo:

“Si riconosce, inoltre un tassello, a destinazione produttiva in prossimità del confine comunale con Brandizzo; per tali immobili si applica quanto disciplinato all'Art.32 “Ambito economico - Tessuto Consolidato”.

Protocollo n° 992 del 05.01.2023		OSSERVAZIONE	37
OSSERVANTE:	MARCELLO Giuseppe		
Riferimenti catastali:	Fg.32 mapp. 132-1611-1654		
Zona PRG vigente:	Da211		
Zona PRG variante:	Consolidato – Edificio d’impianto		
Ubicazione:	Via Ceres		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL’OSSERVAZIONE:

L’osservante, proprietario di un immobile il cui titolo risulta sospeso (PdC n. 2021/9504) a causa dell’incompatibilità con le nuove norme del PRG in salvaguardia, propone di ampliare la possibilità di interventi sugli edifici a cortina o d’impianto, ammettendo la realizzazione di avancorpi e terrazzi, anche oltre la sagoma dell’edificio stesso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La Variante in esame per tale tipologia edilizia, consente già possibilità contenute di addizione volumetrica secondo lo schema grafico contenuto nelle NTA. Pertanto, non si ritiene di ammettere possibilità aggiuntive.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 1066 del 09.01.2023		OSSERVAZIONE	38
OSSERVANTE:	BECCARIS Francesco e DEL NERI Margherita per FEMM		
Riferimenti catastali:	Fg. 27 mapp. 1392		
Zona PRG vigente:	Lc5		
Zona PRG variante:	Consolidato		
Ubicazione:	Via Petrarca		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti chiedono che per l'area in oggetto sia ammesso il cambio di destinazione d'uso, con interventi di ristrutturazione edilizia dell'immobile in oggetto, mantenendo la volumetria esistente e con i seguenti parametri:

1. Vol 9.450 mc,
2. Piani: 7,
3. Ingombro dell'immobile 45x10.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta avanzata dell'osservante relativa all'immobile attualmente destinato a sala cinematografica, inserito nel tessuto residenziale consolidato, esprime una dimensione volumetrica eccessiva rispetto al tessuto edilizio consolidato circostante nel quale è inserito.

Ciononostante si ritiene, in ragione dell'ampia Superficie Fondiaria, di poter ammettere la richiesta avanzata, ridimensionando la quantità edificatoria in riduzione e predisponendo specifica Scheda Normativa d'Area n. 113 alla quale si rimanda per la disciplina specifica.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Nel fascicolo delle Schede Normative d'Area, si inserisce la nuova Scheda n. 113 da cui si possono evincere i parametri e i vincoli a cui è subordinata l'attuazione dell'intervento.

Modifica Cartografica

In cartografia, si individua la nuova zona normativa RU113 con il relativo spazio pubblico in prossimità della struttura scolastica Silvio Pellico pari a 1.250 mq; inoltre, si provvede ad inserire la previsione di allargamento stradale della Via Silvio Pellico a partire da Via Petrarca fino allo spazio pubblico esistente in corrispondenza del civico 19 di Via S. Pellico.

Protocollo n° 1076 del 09.01.2023		OSSERVAZIONE	39
OSSERVANTE:	FERRERO Cristiano per G.E.I. S.p.A.		
Riferimenti catastali:	Fg. 39 mapp. 78-323		
Zona PRG vigente:	Li25		
Zona PRG variante:	Consolidato economico		
Ubicazione:	Strada Cebrosa, 23-25		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Cebrosa		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, con riferimento all'area in proprietà e agli immobili compresi nel paesaggio economico propone quanto segue:

1. eliminazione della possibilità di attuare interventi una-tantum e in alternativa tra loro, come stabilito all'Art.30;
2. inserire la possibilità di ampliamento con IC 70% SF come già previsto dalle norme vigenti;
3. ammettere la possibilità di monetizzazione delle aree non dismesse.

In merito alle fasce di rispetto stradali propone:

4. riproposizione di una fascia di rispetto stradale pari a 0 mt sulle aree frontestanti la viabilità di immissione all'autostrada;
5. riduzione della fascia di rispetto stradale della SP03 Cebrosa da 30 mt a 10 mt, come previsto per le strade di cat. C dal Regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada.

Inoltre, fa presente che in cartografia la fascia di rispetto dei 30 m sul lato est è stata calcolata dalla strada provinciale e non dalla adiacente strada comunale, mentre sul lato ovest (dove siamo insediati noi, la motorizzazione, Devietti, ...) la fascia di rispetto dei 30 m è stata calcolata non dalla strada provinciale, ma bensì da quella adiacente comunale.

In ultimo, propone di realizzare un percorso ciclopeditonale protetto, come sul cavalcavia dell'autostrada TO-MI, sul cavalcavia della ferrovia TO-MI per ovviare al problema del continuo transito di pedoni sulla carreggiata.

L'osservazione contiene anche breve illustrazione dei piani aziendali, nonché eventi che hanno coinvolto l'azienda scrivente e l'Amministrazione comunale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritengono accoglibili i punti 1 e 2 dell'osservazione.

In merito al punto 3, come contenuto nella L.R 56/77 e smi, la monetizzazione delle aree a standard, se non reperibili, possono essere monetizzati.

Per quanto attiene l'azzeramento della fascia di rispetto stradale, di cui al punto 4, sulle aree frontestanti la viabilità di immissione all'autostrada, si demanda la verifica della competenza dei tratti viabilistici e conseguentemente a quanto disciplinato dal Codice della Strada.

In merito alla realizzazione del percorso ciclopeditonale protetto, seppur auspicabile, si precisa che l'infrastruttura di cui trattasi non è di proprietà comunale bensì di Città Metropolitana come anche la definizione delle fasce di rispetto.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

L'Art.32 delle NTA, nella scheda che disciplina l'attuazione di interventi nel tessuto consolidato dell'ambito economico, con riferimento ai tipi di intervento si modifica come segue:

Sono ammessi ~~tra loro in alternativa e una tantum~~ **i seguenti interventi:**

- 1) ampliamento di sagoma pari al 30% della SL, **IC 70% SF (includendo impianti tecnologici di servizio alla produzione e relativi basamenti) e Indice di Permeabilità IP 10% (ammesso prato armato o simile),**

...omissis...

Protocollo n° 1085 del 09.01.2023		OSSERVAZIONE	40
OSSERVANTE:	CORDASCO Maria per Ventimiglia s.a.s.		
Riferimenti catastali:	Fg. 2 mapp. 17		
Zona PRG vigente:	VV4		
Zona PRG variante:	ISpr8		
Ubicazione:	Moglia - Regione Fini		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Via Milano		
Tessuto	ISpr8 – Scheda n. 35		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Attualmente la struttura ospita attività ricettive e ricreative e per la quale con la Variante Strutturale n. 24 era stata ammessa la realizzazione di manufatti a carattere permanente per 1000 mq. di SL, nonché la copertura di eventuali dehors per 500 mq. purché realizzati con strutture mobili e/o amovibili e comunque coperte.

L'osservante, alla luce della nuova previsione di piano, chiede la possibilità di realizzare la chiusura delle due tettoie aperte esistenti con destinazione d'uso ristorazione e della pista da ballo attualmente aperta e, nel contempo, realizzare un alloggio per il custode utilizzando la copertura del fabbricato principale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'area in esame è condizionata dalla fascia di rispetto dell'impianto industriale sito in Volpiano, soggetto alle norme previste per le aziende a rischio di incidente rilevante (RIR) che determinano una fascia di rispetto che non ammette altre funzioni oltre quanto previsto nella Scheda n. 35 della presente Variante.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 1111 del 09.01.2023		OSSERVAZIONE	41
OSSERVANTE:	FOLEGOTTO Massimo		
Riferimenti catastali:	Fg. 26 mapp. 681		
Zona PRG vigente:	Da47–Ha49		
Zona PRG variante:	Consolidato Residenziale		
Ubicazione:	Via Po		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, proprietario dell'immobile su cui insiste parte della nuova viabilità in progetto legata all'intervento edilizio compreso tra le vie Po e Pasolini (Scheda NI64), chiede delucidazioni in merito alla fascia di rispetto stradale che ad oggi la Variante di piano ha introdotto fino a rendere parzialmente inedificabile il lotto di proprietà. Propone pertanto una revisione delle fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada in funzione alla categoria ad esse assegnate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene accoglibile la richiesta avanzata riducendo la fascia di rispetto stradale a metri 10.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 64 si aggiornano i seguenti valori dei Parametri Urbanistici:

- ST ~~91.624~~ **80.600** mq
- Superficie Lorda (SL) ~~8.945~~ **7.000** mq

Modifica Cartografica

Nella cartografia di Piano, si provvede a ridimensionare la fascia di rispetto stradale della nuova viabilità in progetto definendo un'ampiezza di 10 mt.

Protocollo n° 1140 del 09.01.2023		OSSERVAZIONE	42
OSSERVANTE:	FERRO Mauro		
Riferimenti catastali:	Fg. 31 mapp. 233		
Zona PRG vigente:	Et32		
Zona PRG variante:	SE18		
Ubicazione:	Via Torino, 26		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato SE18		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in considerazione della capacità edificatoria generata dallo scorporo delle murature per gli edifici con particolari prestazioni energetiche, chiede che tale capacità possa essere collocata all'ultimo piano dell'immobile da realizzare e pertanto la possibilità di elevare il n. dei piani da 5 a 6 ft.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In considerazione della possibilità di distribuire le volumetrie a disposizione anche nel sottotetto non si ritiene accoglibile la richiesta avanzata avendo già previsto il PRG di raggiungere i 5 piani ft.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 1302 del 09.01.2023		OSSERVAZIONE	43
OSSERVANTE:	D'AGOSTINO Raffaele per Viacom s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 19 mapp. 549-564		
Zona PRG vigente:	Fa56		
Zona PRG variante:	C24		
Ubicazione:	Via Rabelotto/Via Cascina Nuova		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – C24		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

In merito all'area in oggetto l'osservante propone:

1. di trasferire sull'area C24 la capacità edificatoria pari a 1.400 mq derivante dalle aree "Ha38" e "Wa" come da convenzioni stipulate;
2. ammettere un numero di piani massimo pari a 6 ft;
3. eliminare in cartografia il vincolo a verde pubblico;
4. specificare in cartografia il limite della fascia di salvaguardia RIR generata dallo stabilimento OLON.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1. L'area in esame ammette una edificabilità di tipo residenziale decisamente significativa a fronte della possibilità di sommare quantità derivanti da altre zone a quella propria dell'area. Inoltre, l'inclusione dell'area di attenzione determinata dallo stabilimento OLON riduce le possibilità di edificazione abitativa. Pertanto, non si ritiene di accogliere la richiesta avanzata; alla luce di tale considerazione si introduce un limite di edificabilità massima nel rispetto della disciplina del R.I.R.
2. relativamente al numero dei piani, non si ritiene opportuno modificarlo, pertanto si conferma quanto già previsto dal progetto Preliminare;
3. si ritiene di accogliere l'abrogazione dello standard per il verde pubblico in favore di un'area a Spazio Privato Pertinenziale. Al contempo, si prevede una fascia a verde pubblico, con ampiezza di 5 mt sia su Via Rabelotto che su Via Cascina Nuova;
4. si ritiene accoglibile la richiesta di inserire in cartografia la fascia di attenzione determinata dallo stabilimento OLON.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 24 si apportano le seguenti modifiche:

Parametri Urbanistici: si elimina la dicitura - + Superficie Lorda (SL) derivante da Scheda n. 39

Standard: ~~minimo 850 mq~~ **come cartografato** – monetizzazione dell'eventuale quota residua

Disciplina Specifica: ~~A tale quantità può essere addizionata, tramite Permesso di Costruire convenzionato, una quota di capacità edificatoria derivante dall'area disciplinata alla Scheda n. 39; tale capacità ha già ottemperato alla dismissione dello standard richiesto.~~
~~L'edificio da realizzarsi dovrà garantire il raggiungimento di valori medio alti di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale, riducendo al~~

~~minimo l'impatto sull'ambiente circostante (utilizzo di energie rinnovabili, risparmio idrico e recupero e utilizzo delle acque piovane, contenimento dell'inquinamento luminoso).~~ **La fascia a verde pubblico, di ampiezza pari a 5 mt e prevista sulle vie Rabellotto e Cascina Nuova, dovrà essere trattata a verde e piantumata.**

In considerazione dell'insistenza della fascia di rispetto RIR generata dallo stabilimento OLON, che determina la riduzione della capacità edificatoria dell'area nella misura di 1,5 mc/mq, calcolato sulla SF, si ritiene che la quota eccedente oltre tale limite possa essere ricollocata in altra zona normativa di Piano in grado di accogliere le capacità residue.

Modifica Cartografica

In cartografia, alla Tavola n. 2.1, si provvede a :

- eliminare lo spazio a verde pubblico in favore di uno Spazio Privato Pertinenziale;
- prevedere una fascia a verde pubblico, di ampiezza pari a 5 mt in adiacenza alle vie Rabellotto e Cascina Nuova;
- riportare la fascia di attenzione determinata dallo stabilimento OLON così come contenuto nel documento RIR.

Protocollo n° 1306 del 09.01.2023		OSSERVAZIONE	44
OSSERVANTE:	D'AGOSTINO Raffaele per Viacom s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 19 mapp. 398		
Zona PRG vigente:	Fa59		
Zona PRG variante:	Ni26		
Ubicazione:	Via Schiapparelli/Via Micca		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – Ni26		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Premesso che il progetto preliminare della Variante Generale accorpa in un unico strumento urbanistico, due zone normative che ai sensi del PRG Vigente potevano essere attuate in autonomia l'una dall'altra, l'osservante propone:

1. il ripristino dell'autonomia attuativa come da PRG vigente;
2. di innalzare il numero di piani massimo da 4 a 5 ft;
3. di ammettere in detta area l'atterraggio di quote di edificabilità derivante dalle zone normative RU39 Via Como e NI56 Via F.lli Cervi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1. In ragione della richiesta avanzata da due proprietà coinvolte nell'area di intervento, si ritiene di poter ridefinire parte della perimetrazione del SUE, deducendo la porzione che, all'osservazione n. 116, ha espresso la volontà di essere escluso da tale SUE;
2. non si ritiene di ammettere l'innalzamento a 5 piani ft;
3. l'area in esame ammette una edificabilità di tipo residenziale decisamente significativa a fronte della possibilità di sommare quantità derivanti da altre zone a quella propria dell'area. Inoltre, l'inclusione dell'area di attenzione determinata dallo stabilimento OLON riduce le possibilità di edificazione abitativa. Pertanto, non si ritiene di accogliere la richiesta avanzata.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 26 si apportano le seguenti modifiche:

Parametri Urbanistici: - ST ~~11.624~~ 8.900 mq,
 - SF 5.400 mq,
 - Indice di Copertura (IC) 60%,
 - IPF 40%,

Standard: ~~5.000~~ mq

Disciplina Specifica: ~~L'area è ricompresa nella fascia di rispetto del RIR di 200 mt., generata dalla presenza dello stabilimento OLON, . Per tale ragione, l'edificabilità di detta area non può superare i limiti delle densità edilizie stabilite per gli interventi in aree di pericolosità elevata ai sensi del documento RIR facente parte integrante del PRG.~~

Per l'area di intervento, oltre alla dismissione dello spazio pubblico cartografato, si prescrive la formazione di un filare alberato sul fronte di Via Schiapparelli, da realizzarsi tanto sulla porzione insistente

nell'area fondiaria in proprietà quanto in quella destinata a verde pubblico in dismissione.

In considerazione dell'insistenza della fascia di rispetto RIR generata dallo stabilimento OLON, che determina la riduzione della capacità edificatoria dell'area nella misura di 1,5 mc/mq, calcolato sulla SF, si ritiene che la quota eccedente oltre tale limite possa essere ricollocata in altra zona normativa di Piano in grado di accogliere le capacità residue.

Modifica Cartografica

In cartografia:

- si provvede a ripеримetrare la Scheda Normativa d'Area n. 26, escludendo la porzione oggetto di osservazione n. 116;
- ridefinizione della fondiaria in esenzione verso sud;
- inserimento di filare alberato sul fronte di Via Schiapparelli.

Protocollo n° 1314 del 09.01.2023		OSSERVAZIONE	45
OSSERVANTE:	D'AGOSTINO Raffaele per Viacom s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 43 mapp. 898-908-1059		
Zona PRG vigente:	Ha38A		
Zona PRG variante:	NI56		
Ubicazione:	Via F.lli Cervi – lotto 8		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Premesso che la Variante n. 4 al SUE 127b, lotto 8, contiene la previsione di atterraggio di una capacità edificatoria di mq. 1.400, derivante dall'area "W4-Acipelago", l'osservante propone di trasferire tale capacità insediativa nelle aree C24 e NI26 e in altre aree edificabili in proprietà dello scrivente in aggiunta a quella propria dell'area di atterraggio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In considerazione dell'impossibilità di accogliere ulteriore SL da parte delle aree individuate nelle aree C24 NI26, non si ritiene accoglibile la richiesta.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 1435 del 10.01.2023		OSSERVAZIONE	46
OSSERVANTE:	FERRERO Giuseppe		
Riferimenti catastali:	Fg. 20 mapp. 897-898-899-917		
Zona PRG vigente:	Ia5		
Zona PRG variante:	C76		
Ubicazione:	Via Moglia/Via Pian D'Audi		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Lo scrivente, per il lotto libero in oggetto, originariamente compreso nel più ampio intervento di riqualificazione urbanistica denominato ex Acciaierie Ferrero, propone:

1. che venga mantenuta la possibilità di realizzare 9.839,81 mq di SL, come da Permesso di Costruire n. 8705 e come da relazione di stima immobiliare redatta per il Tribunale Civile e Penale di Torino, sezione VI fallimentare, concordato preventivo n. 20/2012 R.G.;
2. che venga mantenuta la possibilità di poter realizzare l'edilizia residenziale convenzionata, come previsto dal SUE n. 113 anche se scaduto, in continuità con i lotti già realizzati;
3. di eliminare la verifica dell'Indice di Copertura in quanto non sarebbe attuabile il completamento della piazza sopraelevata ed assoggettarla ad uso pubblico, come indicato nella tavola 3 allegata alla Convenzione rep. numero 35293, stipulata dal notaio Andrea Ganelli in data 1 dicembre 2016;
4. di ampliare le destinazioni d'uso, per far in modo di trovare un operatore interessato e completare l'intero intervento comprese le opere di urbanizzazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1. Non si ritiene di ammettere l'incremento proposto confermando il dimensionamento della Scheda n. 76;
2. si riconosce la possibilità di estendere all'edilizia convenzionata l'intervento ammesso;
3. si conviene con quanto richiesto al fine di garantire la continuità dello spazio pubblico sopraelevato esistente; pertanto, si deduce dalla Scheda il paramento relativo all'indice di copertura;
4. l'intervento ammette la presenza di funzioni diverse da quelle abitative, se con queste compatibili, oltre attività commerciali già riconosciuta nella Scheda.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 76 si apportano le seguenti modifiche:

Destinazione d'Uso: si aggiunge la dicitura **“libera e convenzionata”** dopo la parola Residenza;

Parametri Urbanistici: abrogazione Indice di Copertura;

Disciplina Specifica: si apporta la seguente modifica “Il lotto di completamento, ~~per il quale si prevede per la quota di residenzialità, la tipologia di libera iniziativa, escludendo quindi quella di carattere sociale,~~ dovrà concludere il fronte edilizio in coerenza con la tipologia appartenente allo stesso ambito denominato Arcipelago.”

Protocollo n° 1564 del 10.01.2023		OSSERVAZIONE	47
OSSERVANTE:	LUCCHINI Silvana		
Riferimenti catastali:	Fg. 17 mapp. 100-152		
Zona PRG vigente:	Mf17		
Zona PRG variante:	RU87		
Ubicazione:	Strada Cebrosa/Via Leinì		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Cebrosa		
Tessuto	RU87		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, presa visione della Scheda n. 87 del Progetto Preliminare della Variante Generale che recita "la variante intende conservare gli obiettivi che il vigente PRG aveva introdotto per tale ambito, ad eccezione della funzione abitativa incoerente con il contesto territoriale di riferimento" rileva che:

1. la superficie catastale delle strutture edilizie oggi presenti nel lotto è pari a circa mq 31.000 mq.;
2. la Superficie Lorda ammessa dovrebbe essere superiore alla Superficie Coperta ammessa per tenere conto di parte di superficie su più livelli che possono essere previsti per uffici e servizi;
3. I parametri sono : Superficie Lorda (SL) 26.500 mq,
Indice di Copertura (IC) 40%,
BTC 0,8 Mcal/mq/a.

In conseguenza di quanto sopra esposto, considerato che la Superficie Territoriale del lotto è pari a mq 105.033 chiede:

1. di modificare la Scheda n. 87 nel modo seguente:
Superficie Territoriale mq 105.033 Superficie Fondiaria da definire,
U.T. 0,40mq/mq,
U.F. 0,50 mq/mq,
IC 40% della Superficie Fondiaria,
H Max 20 mt;
2. di non prescrivere il prolungamento di Via Verga su Viale Cebrosa, collegamento già assicurato dalla limitrofa Via Leinì e Via Raspini;
3. di modificare l'ultimo capoverso della disciplina specifica che recita "al fine di conservare le tracce dell'impianto industriale originario si prescrive il mantenimento e il recupero dell'altoforno" nel modo seguente: "Prima della presentazione del progetto edilizio dovrà essere presentata una documentazione atta a verificare la compatibilità del mantenimento di tutta o parte della struttura dell'altoforno come segnale della passata attività industriale".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In merito a quanto avanzato dall'osservante si ritiene di ammettere le seguenti richieste, ripristinando, in parte, i valori del vigente PRG:

1. la Scheda n. 87 viene così modificata:
 - Superficie Territoriale mq 105.033
 - UT 0,40mq/mq,
 - IC 40% della Superficie Fondiaria,
 - H Max 20 mt;
 - ~~Superficie Lorda (SL) 26.500 mq,~~
2. si ammette la richiesta relativa alla deduzione del prolungamento della via Verga fino alla confluenza con la strada Cebrosa;
3. il vincolo al mantenimento dell'altoforno viene confermato, introducendo la seguente specificazione normativa: *"Il mantenimento della struttura dell'altoforno è subordinato alla verifica statica del manufatto che accerterà le condizioni di stabilità, mediante specifica relazione tecnica, consenta di salvaguardare la memoria dell'origine industriale del sito".*

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Si modifica la Scheda n. 87 come di seguito indicato:

Parametri Urbanistici: - **ST 105.033 mq**
- **UT 0,40 mq/mq,**
- ~~Superficie Lorda (SL) 26.500 mq,~~
- **Indice di Copertura (IC) 40% della Superficie Fondiaria,**
- H Max 20 mt,
- BTC 0,8 Mcal/mq/a

Disciplina Specifica: si modifica l'ultimo capoverso come segue:
~~“Al fine di conservare le tracce dell'impianto industriale originario si prescrive il mantenimento e il recupero dell'altoforno. Il mantenimento della struttura dell'altoforno è subordinato alla verifica statica del manufatto che acceratando le condizioni di stabilità, mediante specifica relazione tecnica, consenta di salvaguardare la memoria dell'origine industriale del sito”.~~

Modifica Cartografica

In cartografia, si deduce il vincolo relativo al prolungamento della via Verga fino alla confluenza con la strada Cebrosa.

Protocollo n° 1630 del 11.01.2023		OSSERVAZIONE	48
OSSERVANTE:	LUCCHINI Silvana per Lusigest S.p.A.		
Riferimenti catastali:	Fg. 17 mapp. 100-152		
Zona PRG vigente:	Mf17		
Zona PRG variante:	RU87		
Ubicazione:	Strada Cebrosa/Via Leinì		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Cebrosa		
Tessuto	RU87		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Si veda l'osservazione n. 47.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 47.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 1662 del 11.01.2023		OSSERVAZIONE	49
OSSERVANTE:	TOSCO Giuseppina per Cernusco s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 27 mapp. 96-870		
Zona PRG vigente:	Mf4-Gt1-3b		
Zona PRG variante:	RU73		
Ubicazione:	Via Lombardia		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Per l'area in oggetto, vista la necessità di intervenire congiuntamente con le altre proprietà coinvolte nell'intervento, al fine di promuovere un celere sviluppo di riordino dell'area propone di modificare la disciplina vigente come segue:

1. riconoscimento di un incremento di capacità edificatoria - propria della Soc. CERNUSCO s.r.l. - pari ad almeno 5000 mq. di SL con il fine di compensare almeno parzialmente gli ingenti costi di bonifica a cui occorrerà sottoporre i terreni in argomento;
 2. ammettere tra le destinazioni anche le medie strutture di vendita;
 3. Incrementare l'indice di copertura o eliminarlo al fine di garantire anche la realizzazione di autorimesse fuori terra e/o eventuali piastre commerciali;
 4. aumentare il numero di piani ammessi da 4 a 7.
-

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta avanzata presuppone incrementi dei principali parametri definiti dalla Variante senza l'accompagnamento di un'ipotesi di progetto che in qualche misura possa qualificarsi come presupposto al previsto ricorso al Programma degli Interventi.

Stante la situazione, caratterizzata dalla mancanza di una credibile proposta di riordino urbanistico dell'ambito, non si ritiene poter accogliere in questa fase pianificatoria le richieste avanzate che potranno essere considerate successivamente alla variante in esame sulla scorta di un confronto tra proprietà e Amministrazione nell'ambito di un'eventuale revisione di Piano, preceduto dall'avvio dell'iter di bonifica relativo ad una porzione dell'intera area.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 1714 del 11.01.2023		OSSERVAZIONE	50
OSSERVANTE:	BELLINI Bearda, CARRIROLO Silvia		
Riferimenti catastali:	Fg. 26 mapp. 236-596		
Zona PRG vigente:	Da47		
Zona PRG variante:	Consolidato residenziale - Ni64 – parco agrario		
Ubicazione:	Via Po. 31/B		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - Ni64 – parco agrario		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, proprietari del lotto in oggetto, che in parte ricade nella Scheda Ni64, segnalano che parte della nuova viabilità in progetto transita sopra l'immobile in loro proprietà (autorizzato e realizzato nel 2019), e che sulla restante parte del lotto insiste una fascia di rispetto stradale mai segnalata in precedenza; alla luce di ciò chiedono delucidazioni in merito a tale fascia di rispetto stradale che la variante di piano ha introdotto fino a rendere parzialmente inedificabile il lotto di proprietà. Propone pertanto una revisione delle fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada in funzione alla categoria ad esse assegnate.

In merito al posizionamento della nuova viabilità in oggetto, l'osservante propone di traslare la sua traiettoria in prossimità del rio Freidano o a ridosso delle SS11, al fine di evitare intersezioni con la Via Po, la quale ha caratteristiche dimensionali decisamente ridotte rispetto a quella in oggetto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene sostenibile la possibilità di ridurre la sezione stradale del tratto che dalla via Pasolini termina in prossimità della via Po dimensionato, nel Progetto Preliminare, a circa 14 metri. Si ritiene di uniformare tale tratto a quello successivo per ottenere una sezione uniforme di circa 10 metri. Ciò determina una riclassificazione del ruolo della strada che, conseguentemente, ridetermina una riduzione della fascia di rispetto a 10 metri. Si rimanda al progetto di opera pubblica la particolare attrezzatura della strada che, comunque, dovrà contenere, oltre ad una sola corsia per senso di marcia, la realizzazione di un percorso ciclopedonale sul lato prospiciente l'abitato.

Con riferimento alla richiesta di traslazione dell'asse stradale, non si ritiene accoglibile in quanto non funzionale agli obiettivi fissati oltre al coinvolgimento di proprietà diverse che non si sono espresse rispetto al tema in esame.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Cartografica

Si rimanda all'osservazione n. 51.

Protocollo n° 1760 del 11.01.2023		OSSERVAZIONE	51
OSSERVANTE:	CARRIROLO Cinzia Maria e altri firmatari		
Riferimenti catastali:	Fg. 25-26		
Zona PRG vigente:	Ha49		
Zona PRG variante:	NI64		
Ubicazione:	Via Po/Via Pasolini/Via Ariosto/Via Lombardia		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	NI 64		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, portavoce dei cofirmatari l'osservazione presentata, in merito all'intervento di cui all'oggetto solleva dubbi riguardo al progetto di nuova viabilità, legato alla realizzazione di nuovo impianto a destinazione residenziale, che ha l'obiettivo di chiudere l'anello della viabilità urbana in proseguimento di C.so Piemonte. Rilevano criticità sotto i seguenti punti di vista:

1. Ambientale: la realizzazione dell'intervento comporta un'elevata erosione di suolo e conseguente impermeabilizzazione dello stesso;
2. Idrogeologico: gli interventi a ridosso dei rii e canali, ad oggi a cielo aperto ed in futuro da interrare, causerebbero criticità ancora più accentuate ad un porzione di territorio già compromesso dalla presenza di canali e dagli effetti da essi generati in condizioni di mal tempo.
3. Emissioni in atmosfera: i nuovi flussi di traffico, anche di mezzi pesanti, potrebbero aumentare l'inquinamento locale delle aree limitrofe;
4. Acustico: il passaggio di vetture in quel tratto di viabilità potrebbe non essere in linea con i limiti di emissione prescritti per quell'area;
5. Elettromagnetismo: l'area potrebbe essere considerata attrattore per l'istallazione di impianti di telecomunicazioni;
6. Rifiuti: l'intervento potrebbe aumentare l'impatto di produzione di rifiuti, oltre a quello che potrebbe essere generato dal nuovo impianto di inceneritore della Soc. SMAT, il tutto oltre agli sgradevoli odori già presenti in zona a causa del depuratore Po Sangone;
7. Economico: l'intervento, oltre a determinare il frazionamento di molti lotti coinvolti, determina ingenti costi per le operazioni di esproprio e realizzazione dell'intervento stesso;
8. Viabilistico: la nuova viabilità interferirebbe con il tracciato della ciclovia VEN-TO costituendo un pericolo per i fruitori della stessa e che si troverebbero ad incrociare una viabilità veicolare ad intenso traffico automobilistico.

Alla luce delle considerazioni esposte la proposta è quella di abrogare la previsione di piano, in quanto l'esternalizzazione della viabilità cittadina è possibile attraverso l'utilizzo della SS11, che già costituisce anello di congiunzione con Corso Piemonte e le sue ramificazioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta avanzata dagli osservanti riguarda la deduzione della viabilità di completamento dell'anello tangenziale interno alla città, oggi caratterizzato dall'asse Via Sanzio – Corso Piemonte – Via Lombardia.

Tale previsione venne introdotta nel PRG dalla Variante n. 13, approvata nel maggio del 2005. Ovvero, permane nella strumentazione urbanistica generale del comune da oltre 18 anni, continuativamente confermata dalle varianti parziali o strutturali che si sono succedute.

La Variante Generale in esame si è limitata a dare conferma a tale previsione inserendo il nuovo asse stradale all'interno di un contesto territoriale più ampio governato da uno Strumento Attuativo del PRG finalizzato al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- definire il margine urbano ad est come limite all'edificazione nei confronti del paesaggio agrario esteso fino al margine della SS11;

- concludere la realizzazione della circonvallazione interna alla città che oggi termina, in forma incompiuta, a sud della via Pasolini per la confluenza sul nodo stradale SS11/Via Castiglione;
- consentire una alternativa di connessione con gli ambiti a sud della città al settore urbano a ridosso della Via Gioberti, attualmente caratterizzato da strade inadeguate per sezione;
- formare un nuovo asse stradale attrezzato con percorsi ciclopeditoni e un ampio settore laterale dotato di fascia arborea continua per la mitigazione del paesaggio agrario di riferimento;
- riordinare la connessione con la Via Castiglione in corrispondenza dell'attuale svicolo con la SS11, per il quale si prevede l'ampio ridisegno in grado di risolvere i problemi di sicurezza oggi determinati dall'attuale assetto oggetto di incidentalità rilevata.

Gli osservanti, inoltre, adducono motivazioni di carattere idrogeologico che determinerebbero l'inopportunità della previsione stradale. Detta motivazione risulta non coerente con gli studi di settore condotti in occasione di precedenti varianti di PRG - confermati nella presente variante - che includono l'asse viario all'interno di ambiti edificati e consolidati del Comune nei quali non è preclusa la realizzazione dell'infrastruttura stradale, come del resto risulta dall'approvazione della previsione da parte di Regione Piemonte e di Città Metropolitana in occasione della Variante che ne introducesse il tracciato.

L'ipotesi formulata dagli osservanti, di dedurre la previsione stradale sostituendola con un nuovo tracciato a nord dell'abitato che converga sulla strada della cascina Isola per poi proseguire parallelamente alla SS11, non è sostenibile poiché oltre all'allungamento del tragitto per arrivare alla connessione con la Strada Provinciale, vanificherebbe gli obiettivi primi enunciati.

E' altresì non condivisibile la motivazione relativa al costo pubblico dell'operazione che presupporrebbe, secondo gli osservanti, l'ampio ricorso all'esproprio delle aree per la sua realizzazione. Ciò non trova fondamento nella previsione di Variante che incorpora gran parte del tracciato o in aree già di proprietà comunale, come nel caso della parte a nord in prossimità della via Lombardia, o perché comprese all'interno del perimetro di uno Strumento Urbanistico attuativo finalizzato a: ottenere il sedime stradale in cessione gratuita; ridefinire il comparto delle aree pubbliche a standard, poste a sud per la formazione/ampliamento del parco dell'Ecomuseo del Freidano; formare un'area insediativa residenziale a bassa densità per la definizione del margine urbano est e la ricucitura del tessuto edilizio di quella zona.

Al tempo stesso, si ritiene sostenibile la possibilità di ridurre la sezione stradale del tratto che dalla via Pasolini termina in prossimità della Via Po dimensionato, nel progetto preliminare, a circa 14 metri. Si ritiene di uniformare tale tratto a quello successivo per ottenere una sezione uniforme di circa 10 metri. Ciò determina una riclassificazione del ruolo della strada che, conseguentemente, ridetermina una riduzione della fascia di rispetto a 10 metri. Si rimanda al progetto di opera pubblica la particolare attrezzatura della strada che, comunque, dovrà contenere, oltre ad una sola corsia per senso di marcia, la realizzazione di un percorso ciclopeditone sul lato prospiciente l'abitato.

Pertanto, l'osservazione è parzialmente accolta con riferimento alla riduzione della sezione stradale.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, si provvede a ridurre la sezione stradale della viabilità in progetto da 14 mt a 10 mt.

Protocollo n° 1764 del 11.01.2023		OSSERVAZIONE	52
OSSERVANTE:	CORULLI Vincenzo		
Riferimenti catastali:	Fg. 28 mapp. 171		
Zona PRG vigente:	Qt3/7		
Zona PRG variante:	Centro Storico - Ambito 12 – UdS 24		
Ubicazione:	Via Ariosto		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, dichiarando che la presenza di una finestra posta sul confine di proprietà e in aderenza alla sagoma del fabbricato in progetto, come previsto nel PRG Vigente, non costituisce ostacolo all'edificazione dello stesso in quanto esiste accordo tra i confinanti, chiede di ripristinare la posizione della sagoma definita come da Variante Parziale n. 38 al PRG vigente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La Variante Generale di PRG prevede nelle Unità di Suolo nn. 24 e 28 del Centro Storico (tavola 1.2) la trasformazione urbanistica dell'esistente mediante il ricorso alla formazione di specifiche sagome prescritte.

Le osservazioni nn. 52-68-70 intervengono sottolineando alcune difficoltà costruttive che evidenziano in particolare il caso dell'Unità di Suolo n. 24 in relazione alla posizione della sagoma prescritta e cartografata che determina difficoltà di posizionamento in merito alla presenza di edifici a confine, esterni al Centro Storico, ipotizzando una diversa soluzione planimetrica che comporterebbe l'arretramento di sagoma.

Dalle verifiche effettuate, emerge la presenza di finestre sia sul lato dell'edificio esistente interno all'Unità di Suolo n. 25, confinante con la n. 24, sia sul fronte del fabbricato esistente nell'Unità n. 28 oggetto anch'esso di sostituzione con sagoma prescritta.

Quest'ultima condizione, nonché l'eccessiva vicinanza del fabbricato in progetto dell'Unità n. 24 con il fabbricato esistente e con questo confinante ma esterno al perimetro del Centro Storico, con accesso dal civico n. 9 di via Ariosto, conducono alla più opportuna traslazione della sagoma in Unità n. 24 fino al contatto con la sagoma del fabbricato prescritto in Unità n. 28 poiché, nonostante l'esistenti finestre, è destinato alla completa revisione edilizia. Ciò consentirebbe, inoltre, di determinare la corretta misura della confrontanza con i fabbricati esistenti posti a confine con l'Unità n. 24 ma esterni al Centro Storico, pari a 3 mt. dal confine di proprietà.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica cartografica

In cartografia, alla Tav. n. 1.2 – “Centro Storico – Progetto” si provvede a traslare la sagoma in Unità n. 24 fino al contatto con la sagoma prescritto del fabbricato in Unità n. 28, con un arretramento di 3 mt della sagoma dal confine destro.

Protocollo n° 1768 del 11.01.2023		OSSERVAZIONE	53
OSSERVANTE:	PETTITI Ermanno per BECA s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 43 mapp. 858		
Zona PRG vigente:	Mf18		
Zona PRG variante:	RU88		
Ubicazione:	Via Regio Parco 74		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Laguna Verde		
Tessuto	RU		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, preso atto che l'area in oggetto è compresa all'interno dell'intervento di Ristrutturazione urbanistica denominato Laguna Verde, per il quale vigono un Programma degli Interventi approvato con DGC n. 149 del 06.10.2014 e due Piani Particolareggiati Esecutivi di iniziativa pubblica, approvati con DGC n. 162/2017 (Variante n. 1) e DCC n. 26/2011, chiede che l'area in oggetto sia stralciata dagli interventi sopra citati.

Inoltre, per tale area, propone la seguente disciplina:

1. destinazione residenziale,
2. UT 0,8 mq/mq,
3. n. piani 5/6 f.t.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'area in esame, ancorché non sia accertata la proprietà da parte degli osservanti, è inclusa nella perimetrazione di "Laguna Verde". Per questo settore la variante di PRG ha in modo esplicito escluso qualsiasi nuova previsione oltre quanto il PRG vigente ha disciplinato, ciò perché è in corso tra le proprietà coinvolte una valutazione complessiva sull'area per valutare più attentamente l'attualizzazione delle previsioni insediative, visto il tempo intercorso dalla originaria impostazione risalente al 2007.

Pertanto, non si ritiene di accogliere le richieste presentate dall'osservante.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 1781 del 11.01.2023		OSSERVAZIONE	54
OSSERVANTE:	RIPAMONTI Marco		
Riferimenti catastali:	Fg. 45 mapp. 245		
Zona PRG vigente:	Da297		
Zona PRG variante:	Consolidato residenziale		
Ubicazione:	Via Gribaudia, 26		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante segnala un errore cartografico in merito al tracciato dello Scolmatore Gribaudia (in tavola denominato Rio Freidano), pertanto chiede che lo stesso sia correttamente posizionato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Verificato quanto segnalato dall'osservante, si conferma l'anomalia determinata dal posizionamento del tracciato scolmatore in Via Gribaudia sugli elaborati idrogeologici allegati al Progetto Preliminare; pertanto, si apporta la correzione dell'errore segnalato.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica cartografica

Sugli elaborati idro-geologici, si modifica il tracciato del rio.

Protocollo n° 1873 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	55
OSSERVANTE:	BUSON Marcellino per OLON S.p.A.		
Riferimenti catastali:	Fg. 27 mapp. 86		
Zona PRG vigente:	Li9		
Zona PRG variante:	SE79		
Ubicazione:	Via Solferino, 2		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - SE79		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Premesso che:

- in data 28 gennaio 2022 tra Olon e l'Amministrazione è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa, precedentemente approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 4 del 25 gennaio 2022, funzionale a definire i rapporti tra le Parti, nonché i reciproci impegni per avviare un processo di rinnovamento del complesso industriale.
- il progetto Preliminare della variante generale ha modificato la disciplina contenuta nella Scheda n. 79 come segue:
 - o riduzione dell'attuale rapporto di copertura del 10%, passando così dal 50% al 40%;
 - o è stata prevista la dismissione della mensa e della cabina elettrica con contestuale cessione dei due edifici all'Amministrazione comunale (immobili contraddistinti con i nn. 2 e 3 del Protocollo di Intesa) quale condizione per la presentazione del primo titolo edilizio;
 - o è stato, infine, previsto l'insediamento di una funzione di interesse collettivo per l'edificio distinto con il n. 4 nel Protocollo di Intesa il quale viene contrassegnato con vincolo a edificio pubblico.

Alla luce dei fatti sopracitati, l'interessato osserva quanto segue:

1. ritiene incongruo il valore massimo relativo al Rapporto di Copertura pertanto dovrebbe essere pari 50% della SF;
2. propone di eliminare il vincolo che subordina la presentazione del primo titolo edilizio alla cessione della mensa e della cabina elettrica, poiché tali spazi devono essere prima ricollocati in altre strutture; questa condizione rischia quindi di paralizzare le attività nello stabilimento. Propone, pertanto, la definizione delle tempistiche per la dismissione/realizzazione di immobili in accordo con la Società stessa, tema da trattare nell'ambito del Programma degli Interventi e non nel PRG.
3. rileva incongruenza tra quanto stabilito nella scheda di PRG e quanto cartografato nella tavola 2.1: considerato che l'edificio n. 4, ancorché destinato ad ospitare funzioni pubbliche, mantenendo la proprietà in regime privato, non dovrebbe essere cartografato come "*spazio pubblico*" e pertanto in dismissione: inoltre chiede la specifica della destinazione d'uso identificata come museo e centro congressi e non come spazio per funzioni di interesse collettivo;
4. ridimensionare l'area in cessione, come da protocollo d'intesa identificata col n. 5, al fine di allargare gli spazi di manovra e l'accesso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1. Si ritiene accoglibile quanto richiesto, incrementando il rapporto di copertura dal 40 al 50%, ciò in considerazione della vetustà dell'intero complesso industriale e delle sue caratteristiche produttive;
2. Con riferimento alle condizioni di cessione gratuita al Comune dell'attuale fabbricato mensa dell'azienda e della cabina elettrica già dismessa ed ubicata in via Monte Nero, si prescrive quanto segue:
 - fermo restando la subordinazione all'approvazione del Programma degli Interventi, la cessione dei fabbricati mensa e cabina elettrica dovrà avvenire antecedentemente la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edilizio subordinato alla presentazione del relativo titolo abilitativo;
3. con riferimento allo stato patrimoniale dell'edificio n. 4 e delle sue caratteristiche funzionali si specifica quanto segue:
 - il fabbricato in esame mantiene il regime di proprietà privata ed è annoverato tra quelli di interesse collettivo non subordinato alla cessione al Comune. Per esso si prevede la rifunzionalizzazione per attività museali e convegnistiche assegnando al Programma degli Interventi la più puntuale definizione nonché le forme di eventuale convenzionamento con il Comune per le attività che in esso potranno essere svolte.
4. Non si ritiene di accogliere quanto richiesto poiché la superficie in dismissione riportata negli elaborati di Variante corrisponde a quanto sottoscritto dalle parti con il Protocollo d'Intesa del 31.01.2022

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 79 si apportano le seguenti modifiche:

Parametri urbanistici: - Indice di Copertura : 40% **50%**

Disciplina specifica: si modifica il testo nei seguenti 2 punti

- d) la trasformazione del fabbricato distinto nel Protocollo d'Intesa con il n. 4 per funzione di interesse collettivo ~~mantenendo inalterato l'attuale titolo di proprietà;~~ **il fabbricato in esame mantiene il regime di proprietà privata ed è annoverato tra quelli di interesse collettivo non subordinato alla cessione al Comune. Per esso si prevede la rifunzionalizzazione per attività museali e convegnistiche assegnando al Programma degli Interventi la più puntuale definizione nonché le forme di eventuale convenzionamento con il Comune per le attività che in esso potranno essere svolte.**
- ~~“Di seguito, si riportano le modalità per la dismissione di aree in forza del Protocollo d'Intesa:~~
 - ~~alla presentazione del primo titolo abilitativo dovranno essere dismessi gli immobili denominati “Mensa” e “Cabina Enel” (immobili n. 2 e 3 dell'allegato al Protocollo d'Intesa);”~~ **fermo restando la subordinazione all'approvazione del Programma degli Interventi, la cessione dei fabbricati mensa e cabina elettrica (immobili n. 2 e 3 dell'allegato al Protocollo d'Intesa) dovrà avvenire antecedentemente la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edilizio subordinato alla presentazione del relativo titolo abilitativo.**
Inoltre, dopo l'ultima frase si aggiunge: La cronologia delle ulteriori cessioni gratuite di superfici al Comune dovrà essere stabilita dal Programma degli Interventi e comunque non oltre cinque anni dall'approvazione definitiva della Variante generale al PRG.

Protocollo n° 1910 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	56
OSSERVANTE:	GIUSEPPIN Aquilino		
Riferimenti catastali:	Fg. 17 mapp. 1		
Zona PRG vigente:	R		
Zona PRG variante:	Area boscata di compensazione ecologica		
Ubicazione:	Strada Caffadio/Via Reiserà		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Consolidato		
Tessuto	Area boscata di compensazione ecologica		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, propone di realizzare sull'area in oggetto, uno spazio dedicato alla sosta di mezzi pesanti, in deduzione della previsione introdotta dalla Variante Generale che lo identifica come completamento dell'area boscata di compensazione ecologica della Bealera Nuova.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Non si ritiene di accogliere la richiesta dell'osservante mantenendo inalterata la previsione di variante, tesa ad includere l'area in esame nel sistema ambientale-paesaggistico della Bealera Nuova.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 1923 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	57
OSSERVANTE:	ROMANO Giuseppe		
Riferimenti catastali:	Fg. 29 mapp. 1045		
Zona PRG vigente:	CS Amb. 17b/Uds 3		
Zona PRG variante:	CS Amb. 14/Uds 2/Fabb. 1		
Ubicazione:	Piazza Vittorio Veneto		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante evidenzia un errore di attribuzione del numero di piani esistenti relativo all'immobile in oggetto (2 f.t.), mentre il riferimento ai 3 f.t. dovrebbe essere relativo a quelli in progetto. Inoltre, al fine di consentire il tipo di intervento per l'innalzamento di un piano, appare necessario modificare la categoria del tipo di intervento da "giallo scuro – intervento ammesso fino alla manutenzione straordinaria" ad una categoria che ne consenta l'effettiva sopraelevazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene accoglibile la richiesta poiché trattasi di mero errore materiale, intendendo, il Progetto Preliminare, confermare le previsioni urbanistiche vigenti.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica cartografica

In cartografia, si correggono il n. di piani dell'edificio, Tav. n. 1.1 – "Centro Storico – Stato di fatto", (Amb. 14, Uds 2, Fabb. 1 da 2 a 3 piani), e la tipologia di intervento, Tav. n. 1.1 – "Centro Storico – Stato di Fatto" e Tav. 1.2 – "Centro Storico – Progetto".

Protocollo n° 1929 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	58
OSSERVANTE:	DELSEDIME Ludovica		
Riferimenti catastali:	Fg. 26 mapp. 638		
Zona PRG vigente:	Mr2		
Zona PRG variante:	SE78		
Ubicazione:	Via Po		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Via Milano		
Tessuto	SE78		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in merito alle destinazioni d'uso ammesse, per l'area in oggetto chiede di ampliare l'offerta delle destinazioni d'uso ammesse includendo Attività Artigianali (AS) per la riparazione di cicli, palestre, attività veterinaria e florovivaistica.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La Scheda n. 78 per l'area in esame già ammette una pluralità di funzioni purché coerenti con la prossimità all'ambito fluviale del Parco del Po; si ritiene sostenibile l'ammissibilità di attività di riparazioni biciclette, purché non prevalente.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 78, si integra:

Modalità di Attuazione: Procedura diretta convenzionata subordinata alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera proprietà **zona normativa**;

Artt. NTA di rif.: 11.1-11.3 (TR)-28.3 (**si veda disciplina specifica**);

Disciplina Specifica: come segue: dopo il primo comma si aggiunge la seguente specificazione “; **si ritiene sostenibile l'ammissibilità di attività di riparazioni biciclette, purché non prevalente.**”

Protocollo n° 1930 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	59
OSSERVANTE:	DE MARCHI Barbara e Daniele		
Riferimenti catastali:	Fg. 50 mapp. 317-325-428		
Zona PRG vigente:	VV7 - VV8		
Zona PRG variante:	ISpr9 – Scheda n. 58		
Ubicazione:	Frazione Mezzi Po, 97		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Mezzi Po		
Tessuto	ISpr9 – Scheda n. 58		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

I proprietari delle aree in oggetto, rappresentanti circa il 38% delle superfici ricomprese in detto ambito, chiedono che sia assegnata loro una scheda specifica, al fine di attuare le previsioni di piano in autonomia e senza vincoli con le altre proprietà coinvolte, con la seguente disciplina:

1. SL 500 mq,
2. procedura diretta,
3. destinazione a pesca sportiva.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'articolazione dell'area Ispr9, divisa in più proprietà, impone la conferma di un disegno unitario per il riordino complessivo del settore, comprendendo la necessità di trovare soluzione all'ampliamento della sezione stradale vista la consistente affluenza di pubblico ai servizi sportivi attualmente offerti. Pertanto, risulta non proponibile la scomposizione urbanistica di un'area omogenea che necessariamente deve vedere il coinvolgimento delle proprietà interessate per la soluzione delle problematiche comuni.

Si ritiene possibile l'incremento della SL prevista dalla Scheda n. 58 ma limitatamente a 200 mq. che andranno ripartiti proporzionalmente tra le proprietà coinvolte.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 58 si modifica il valore della SL in ampliamento:

- Superficie Lorda (SL) esistente + ampliamento indicato di ~~1.300~~ **1.500** mq.

Protocollo n° 1942 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	60
OSSERVANTE:	SACCO Paolo per Safin S.p.A.		
Riferimenti catastali:	Fg. 6 mapp. 269		
Zona PRG vigente:	Qt3		
Zona PRG variante:	CS3		
Ubicazione:	Via Matteotti, 3		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, per l'area in oggetto, chiede che sia eliminato il vincolo alla demolizione del fabbrico esistente in favore di un nuovo edificio compreso nel più ampio ambito di riqualificazione denominato dal PRG Vigente "Qt3" e confermando nella Scheda "CS3" della Variante Generale. Poiché alcuni degli immobili limitrofi hanno già provveduto alla riqualificazione degli immobili in proprietà, propone il recupero edilizio del fabbricato esistente a 2 piani fuori terra, attraverso una ristrutturazione edilizia, con una destinazione residenziale, potendo procedere in autonomia, senza essere subordinato all'approvazione di un SUE.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il fabbricato in questione è ricompreso all'interno di un disegno di Piano che definisce puntualmente dimensioni e caratteristiche di sagome prescritte. Tale configurazione coinvolge più proprietà fondiariae che, ad eccezione dell'osservante, non hanno mosso alcuna osservazione in merito all'eventuale ridefinizione della sagoma. Pertanto, non si ritiene di poter accogliere quanto richiesto in quanto, in altro modo, occorrerebbe modificare arbitrariamente il disegno del Piano in mancanza di analoga richiesta da parte di tutte le proprietà coinvolte.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 1947 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	61
OSSERVANTE:	ROMANO Roberto per RGR Costruzioni s.r.l. e SACCO Paolo per Safin S.p.A.		
Riferimenti catastali:	Fg. 22 mapp. 1868-1876		
Zona PRG vigente:	Fa80		
Zona PRG variante:	C36		
Ubicazione:	Via Lombardia		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - C36		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante evidenzia un'errata perimetrazione dell'area di intervento, come da schema allegato all'istanza di osservazione e ne chiede la rettifica; inoltre chiede di eliminare il valore relativo agli standard da dismettere demandando la loro quantificazione alla progettazione dell'intervento.

Evidenzia, in ultimo, la non necessità di una procedura diretta convenzionata, a tal proposito propone un intervento con procedura diretta.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Rispetto alla perimetrazione dell'area, si accoglie la richiesta di rettifica modificando la cartografia di piano.

Non si ritiene ammissibile la deduzione della quantità di standard da dismettere sia in relazione alle necessità di urbanizzazione dell'area, sia alla partecipazione dell'acquisizione di settori del parco di Tangenziale Verde tra le vie Gribaudo e Castiglione.

Non sia accoglie, altresì, la deduzione della procedura diretta convenzionata in ragione alle richieste di dismissione di spazi pubblici disciplinati dalla Variante.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 36, si riformula la specifica in merito al reperimento degli standard:

Le aree a standard posso essere monetizzate o reperite nell'ambito delle aree definite dalla Variante Generale per la formazione di spazi pubblici aventi valore compensativo nel settore urbano compreso tra le vie Gribaudo e Castiglione al fine di incrementare la dotazione di spazi pubblici a completamento del Parco di Tangenziale Verde.

Modifica Cartografica

In cartografia, si provvede a riperimetrare l'area di intervento C36 sui limiti della proprietà catastale.

Protocollo n° 1951 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	62
OSSERVANTE:	BELLIN Roberto e Maria Grazia		
Riferimenti catastali:	Fg. 26 mapp. 198		
Zona PRG vigente:	Da47		
Zona PRG variante:	Consolidato residenziale – Ni64 – parco agrario		
Ubicazione:	Via Po, 31/B		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - Ni64 – parco agrario		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, proprietario dell'immobile su cui insiste parte della nuova viabilità in progetto legata all'intervento edilizio compreso tra le vie Po e Pasolini (Scheda NI64) chiede delucidazioni in merito alla fascia di rispetto stradale che ad oggi la variante di piano ha introdotto fino a rendere parzialmente inedificabile il lotto di proprietà. Propone pertanto una revisione delle fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada in funzione alla categoria ad esse assegnate.

Considerando inoltre le interferenze della nuova viabilità in progetto con il tracciato del rio Freidano, chiede tale viabilità sia traslata, al fine di non compromettere l'uso del lotto in proprietà.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 50.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 1959 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	63
OSSERVANTE:	D'AGOSTINO Raffaele per Vicolochiari s.a.s.		
Riferimenti catastali:	Fg. 28 mapp. n. 130-112-111-115-639		
Zona PRG vigente:	Qt3		
Zona PRG variante:	CS3		
Ubicazione:	Via Matteotti/Via Italia/Vic.lo Chari/Via Ariosto/Vic.lo del Castello		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Consolidato		
Tessuto	Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Lo scrivente, proprietario dell'area in oggetto per il quale è stato approvato specifico Programma degli interventi con DGC n. 283 del 15.12.2020 che ne disciplina l'attuazione, chiede:

1. ammissibilità di scostamenti degli immobili in progetto,
2. ammettere aggetti con profondità maggiore a 1,50 mt,
3. realizzare sottotetti usabili, come ammesso per tutto il tessuto consolidato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In merito alle richieste avanzate, si esprimono le seguenti considerazioni:

l'area in esame è stata oggetto di un Programma degli Interventi di iniziativa privata, già approvato dal Comune, contenente una soluzione progettuale di dettaglio nell'articolazione dei fabbricati, al taglio degli appartamenti e all'organizzazione dello spazio libero interno.

1. sulla scorta di quanto esposto al punto precedente, l'incremento di profondità dei balconi può essere considerato fino a 2 mt., e lo scostamento delle sagome prescritte dei fabbricati può essere portato a 1,00 mt.,
2. le precedenti condizioni si intendono ammesse se l'avvio dei lavori viene presentato entro anni 3 a far data dalla pubblicazione del Progetto Definitivo della presente Variante Generale,
3. la richiesta dell'usabilità dei sottotetti è affrontata con la controdeduzione all'osservazione n. 89 alla quale si rimanda.

DETERMINAZIONE:

Accolta alle condizioni prima richiamate.

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. CS3 si integra la Disciplina Specifica come il seguente testo:

“Si ammette l'incremento di profondità dei balconi fino a 2 mt. e lo scostamento delle sagome prescritte dei fabbricati fino a 1,00 mt.

Le precedenti condizioni si intendono ammesse se l'avvio dei lavori viene presentato entro anni 3 a far data dalla pubblicazione del Progetto Definitivo della presente Variante Generale.”

Protocollo n° 2003 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	64
OSSERVANTE:	DELLI GATTI Angelo		
Riferimenti catastali:	Fg. 31 mapp. 1936-1935-1938		
Zona PRG vigente:	KK12		
Zona PRG variante:	RU5		
Ubicazione:	Via Cena		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – RU5		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in considerazione della capacità edificatoria attribuita all'area in oggetto, propone di elevare il numero di piani massimo fino a 5 f.t, al fine di poter ipotizzare un progetto di ristrutturazione urbanistica con 2 immobili distinti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie la richiesta avanzata portando a 5 il numero di piani f.t. in considerazione che il piano terreno sarà occupato da funzioni commerciali.

La diversa altezza degli edifici circostanti consente di prevedere che la trasformazione urbanistica dell'area del centro commerciale di Via Cena possa essere articolata con una geometria variabile tra 3 e 5 piani.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 5 si provvede ad aggiornare le seguenti valori:

Parametri Urbanistici: - Numero dei Piani (NP) **3 5**

Disciplina Specifica: si aggiunge la seguente dicitura **“L’edificabilità prevista dovrà essere improntata alla realizzazione di soluzioni compositive dei nuovi fabbricati attraverso una volumetria articolata tra 3 e 5 piani.”**

Protocollo n° 2021 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	65
OSSERVANTE:	CURCIO Giuseppe, MARTINI Anna		
Riferimenti catastali:	Fg. 28 mapp. 16-519		
Zona PRG vigente:	CS- Ambito 22 - Td		
Zona PRG variante:	CS- Ambito 18 – UdS 18 - Edif. 1		
Ubicazione:	Via Roma, 6		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti chiedono che per l'immobile in oggetto, ad oggi destinato a direzionale e residenziale, sia attribuita una categoria di intervento che ammetta opere per l'efficientamento energetico, sismico, abbattimento di barriere architettoniche e la sistemazione degli spazi interni, pur mantenendo invariati i caratteri riconoscibili dell'edificio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'osservante sostiene le proprie richieste attraverso una ampia esposizione di motivazioni variamente argomentate relative a problemi sismici, soluzioni di contenimento energetico, superamento delle barriere architettoniche.

Pur riconoscendo le motivazioni addotte, non si esplicita una proposta progettuale, ancorché preliminare, che possa sostenere una reale alternativa alle condizioni fissate dalla Variante al PRG. Inoltre, alcune richieste, quali quelle relative alle barriere architettoniche e alla ristrutturazione interna, non sono impediti dal Progetto di Variante.

Residua il trattamento della superficie esterna del fabbricato che in mancanza di una sostenibile alternativa tecnologica e formale non consente di dedurre i vincoli introdotti dalla Variante.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2026 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	66
OSSERVANTE:	SAGGIOTTO Augusta, OSSOLA Michele		
Riferimenti catastali:	Fg 29 mapp. 41-42		
Zona PRG vigente:	CS Ambito 20/UdS 13/fabb n. 4		
Zona PRG variante:	CS Ambito 16/ UdS 13/fabb n. 4		
Ubicazione:	Via Roosevelt, 18		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, a seguito di presa visione del Progetto Preliminare della Variante Generale chiedono che all'immobile in proprietà sia assegnata la categoria d'intervento "Ristrutturazione Edilizia" in virtù dell'attuale "Manutenzione Straordinaria".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il fabbricato risultando ampiamente ristrutturato è oggetto di interventi fino alla Manutenzione Straordinaria, condizione analoga a numerosi interventi attuati nel Centro Storico, tali da definire la condizione di intervento prevista dalla Variante in oggetto.

La possibilità dell'utilizzo del sottotetto è ammessa sulla scorta di analoghe osservazioni, rimandando alla controdeduzione n. 89.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 2031 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	67
OSSERVANTE:	GILARDI Giuseppe Domenico e Giorgio		
Riferimenti catastali:	Fg. 48 mapp. 26-127-61		
Zona PRG vigente:	HA-a10		
Zona PRG variante:	NI70		
Ubicazione:	Borgata Paradiso		
Paesaggio	Fluviale		
Ambito	B.ta Paradiso		
Tessuto	NI70		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, proprietari delle aree in oggetto, chiedono:

1. abrogazione della previsione di nuova viabilità compresa nella Scheda NI70, sia a nord-est che a nord-ovest dell'area;
2. eliminazione del vincolo di cessione dell'area desinata ad area boscata di compensazione ambientale.

Inoltre, gli scriventi, pur di evitare la realizzazione dell'infrastruttura si dichiarano disponibili a dedurre l'edificabilità per l'area in oggetto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il settore di Borgata Paradiso, confinante con il Comune di San Mauro, è oggetto di alcune osservazioni tese a modificare la posizione della prevista viabilità interna di connessione con l'abitato di San Mauro o a dedurre tale possibilità, o ancora coinvolgendo terreni diversi da quelli considerati dal Piano per i quali i legittimi proprietari non hanno avanzato alcuna osservazione.

Nessuna delle osservazioni presentate ha proposto schemi grafici in grado di consentire al Comune quale alternativa possa essere sostenuta in ordine alla strada di cui trattasi.

Pertanto, si conferma la previsione della Variante di PRG tanto in ordine alla viabilità, quanto alle previsioni urbanistiche riguardanti questo settore di Borgata Paradiso.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2033 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	68
OSSERVANTE:	BUSON Gabriele e Luigi		
Riferimenti catastali:	Fg. 28 mapp. 150-200		
Zona PRG vigente:	CS Ambito12a/UdS 25/Edif. 1		
Zona PRG variante:	CS Ambito12/UdS 25/Edif. 1		
Ubicazione:	Via Ariosto, 5-7		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante argomenta diffusamente ragioni relative all'altezza degli edifici, alle distanze tra edifici, ricorrendo ad un atto erroneamente riportato dall'osservante in data 17.02.2022 ma correttamente attribuito al secolo precedente.

Detto atto dà ragione a condizioni di diritti acquisiti relativamente al mantenimento di determinate distanze dal fronte stradale e vincoli relativi all'altezza.

Tali condizioni determinerebbero la necessità di riportare la sagoma prescritta del fabbricato in esame alla posizione previgente al Progetto Preliminare di Variante.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si rimanda a quanto contenuto nell'osservazione n. 52.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica cartografica

Si rimanda a quanto contenuto nell'osservazione n. 52.

Protocollo n° 2051 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	69
OSSERVANTE:	Coldiretti Torino		
Riferimenti catastali:			
Zona PRG vigente:	varie		
Zona PRG variante:	varie		
Ubicazione:			
Paesaggio	Agrario		
Ambito			
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'associazione, pur ritenendo apprezzabile la riduzione delle aeree edificabili operata dalla Variante al PRG nell'ottica del contenimento del consumo di suolo, anche leggibile attraverso il perseguimento degli obiettivi di Variante tesi alla rigenerazione del tessuto edilizio esistente e delle aree industriali dismesse, esprime le seguenti osservazioni:

1. Norme Tecniche di Attuazione

1.1 Art.14

Il settore lungo la via Modigliani, preordinato alla formazione di standard a parco attraverso forme di perequazione urbanistica, deve essere dedotto per tale finalità e sostituito da aree in disuso e già compromesse o, in subordine, siano stralciate le aree condotte in affitto e/o comodato dalle aziende onde evitare il ridimensionamento aziendale che produrrebbe seri problemi alle attività insediate; si realizzi in tale area un Parco Agrario, senza limitazione colturale, che, pur in proprietà del Comune, possa consentire alle aziende insediate la continuità produttiva attraverso l'affitto o il comodato;

1.2 Art.34.1

Si ritiene eccessivo autorizzare l'insediamento di attività produttive ancorché di servizio all'agricoltura; si propone di autorizzare l'insediamento solo alle aziende agricole/cooperative per lo svolgimento di tali attività;

1.3 Art.34.2

Si propone la scomposizione dell'articolo in due parti: uno dedicato all'attività zootecnica, l'altro per le strutture rurali. Ciò consentirebbe di contenere la descrizione delle attività riconducendole a: *"tutti i fabbricati, strutture ed attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e di allevamento"*;

1.4 Art.34.5

Pur condividendo lo spirito della norma, si propone che il Comune, concedendo l'autorizzazione per il recupero/ristrutturazione di fabbricati rurali, richieda all'interessato l'impegno formale all'accettazione delle condizioni *"ambientali dell'area rurale"* rispetto all'ubicazione del fabbricato;

1.5 Artt.34.6 e 34.7

Quanto contenuto negli articoli è ritenuto fuorviante e non aggiornato alle normative attuali con riferimento al DL 228/2001 aggiornato il 15/7/2022, definendo che tali attività sono proprie dell'imprenditore agricolo poiché attività connesse. *"Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge"*. Così come in materia di agriturismo come definito dalla Legge Regionale Piemonte n. 2/2015;

1.6 Art.35

Per le aree individuate come “Parco Agrario” si propone di non introdurre alcuna limitazione se non adeguatamente compensate dal Comune quando si opti per la riconversione in “*produzioni specializzate di tipo legnoso*”. Per i centri aziendali ivi insediati non devono essere previste limitazioni edificatorie. Si ritiene possibile prevedere l'impossibilità di insediamento di nuove aziende;

1.7 Art.36

Si condivide la previsione di istituire specifiche aree regolamentate di concentrazione per Orti Urbani per contenere il degrado in ambiti agricoli. Nel caso in cui per la loro realizzazione si acquisissero terreni agricoli, occorra porre un limite di 2 metri dal confine per la realizzazione di recinzioni al fine di consentire il passaggio dei mezzi agricoli;

1.8 Art.37

Relativamente alle distanze degli allevamenti aziendali, si propone di ridurre a metri 50 la distanza dai nuclei frazionali e da insediamenti non residenziali, e a 100 metri la distanza dall'area urbana.

Si propone l'integrazione dell'Art.37 con la seguente norma: “Sono esonerati dal rispetto delle distanze di cui all'articolo le aziende agricole che svolgono attività connesse con accesso al pubblico (agriturismi, fattorie didattiche, agri-asili, punti vendita prodotti aziendali ecc.) e che detengono animali, sia pur con codice stalla rilasciato dal ASL, di diverse specie a scopo divulgativo, di compagnia e terapia. Tali animali in detenzione dovranno essere in quantità tale da non ricondursi ad allevamenti ai fini produttivi così come descritti all'articolo”;

2. Cascine Storiche

Si propone di consentire la realizzazione di strutture agricole almeno su un lato, verificando preventivamente con gli uffici comunali le reali esigenze d'intervento, anche al fine di rispettare i vincoli del Piano Paesaggistico Regionale;

3. Aggiornamento del quadro del dissesto

L'impossibilità di intervento nelle aree di classe III risulta pesantemente penalizzabile per le aziende agricole preesistenti. Si ritengono applicabili le condizioni stabilite dalla DGR 7 lap/1996 e dalla DGR 64-7417/2014 in ordine alle possibilità per le aziende, laddove non esistano alternative praticabili, di realizzare nuove strutture se progettate ricorrendo a soluzioni tecnologiche mirate alla riduzione del rischio. Si propone la seguente integrazione: “Per le attività agricole, in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni e/o ampliamenti dell'esistente che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità, individuati dalle norme.”

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In merito alle richieste avanzate si esprimono le seguenti controdeduzioni:

1. Norme Tecniche di Attuazione

1.1 Art.14

Il settore lungo la via Modigliani, è preordinato all'acquisizione di ampie superfici di standard a parco pubblico al fine di attuare l'obiettivo di formare la cintura verde urbana con particolare attenzione verso interventi di neoforestazione in grado di costituire una utile barriera/filtro a protezione dell'abitato nei confronti dell'infrastrutturazione stradale (SS11) che si sviluppa parallelamente.

All'interno di tale settore, sono già riconosciute le aziende agricole esistenti che il PRG individua come tali, preservandone l'attività, mentre la restante parte è inutilizzata o sottoutilizzata a fini agricoli.

Per le finalità prima richiamate, tale ambito urbano non si ritiene possa essere annoverato nella definizione di Parco Agrario che il PRG, invece, attribuisce ai settori più esterni all'abitato

principalmente posti verso nord ove l'attività agricola pluriculturale è strutturalmente e tradizionalmente diffusa;

1.2 Art.36.1

Si ritiene sostenibile la richiesta ma limitatamente all'esclusione delle attività di commercio all'ingrosso di combustibili; pertanto, all'Art.36.1, si elimina la dicitura: "~~Commercio all'ingrosso di combustibili~~".

1.3 Art.36.2

Si ritiene accoglibile la richiesta, pertanto, all'Art.36.1 delle NTA, dopo l'elenco delle attività ammessi, si aggiunge quanto segue:

"Per le attrezzature ed impianti specializzati per l'agricoltura, sono previste le seguenti attività edilizie:

- nuova costruzione di attrezzature, delle infrastrutture, impianti ed edifici per lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti aricoli e forestali con un RC max pari al 50%;
- sostituzione edilizia di edifici esistenti nella misura massima della SL preesistente ed RC max del 50%;
- ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 30% della SL esistente, fermo restando il RC max ammesso;
- è ammessa la realizzazione di un'abitazione per la custodia non eccedente i 100 mq di SL.

La disciplina dell'attività edilizia in ambito fluviale è disciplinata all'Art.54.5."

Si eliminano, invece, le frasi:

~~Non è ammessa nessuna nuova costruzione né ampliamento nelle aree di ambito fluviale.
È ammessa la realizzazione di un'abitazione per la custodia non eccedente i 100 mq di SL.~~

1.4 Art.36.5

La richiesta è motivata dalla constatazione che in talune occasioni si registrano forme di "incompatibilità", normalmente determinate da fenomeni odorigeni, tra le funzioni abitative residenziali e quelle agricole, allorquando le prime subentrano in fabbricati posti in un contesto prettamente legittimamente agrario. Pertanto, all'Art.36.5 si ritiene sostenibile la richiesta integrando all'ultimo capoverso dell'articolo in esame la seguente norma:

"Gli interventi ammessi sono subordinati alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente il titolo edilizio si impegna ad accettare le "condizioni ambientali dell'area rurale" nella quale l'immobile è ubicato";

1.5 Artt.36.6 e 36.7

A fronte della verifica della normativa citata dall'osservante, si ritiene motivata la contestazione presentata e si provvede a riformulare i 2 commi di interesse, come di seguito riportato:

36.6 Attività agrituristica

Nel quadro delle specifiche normative di settore, gli imprenditori agricoli posso svolgere le attività connesse all'attività principale (ricreative, culturali e didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, degustazione dei prodotti aziendali e ospitalità) con l'utilizzo di locali esistenti o di nuovi spazi realizzati attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamenti limitati alla chiusura di eventuali travate contenute nella stessa sagoma dell'edificio principale, fatto salvo il rispetto delle normative afferenti la tipologia di attività.

36.7 Attività commerciale

Gli imprenditori agricoli posso svolgere le attività di vendita, come definite dalle specifiche normative di settore, con l'utilizzo di attrezzature e di locali esistenti oppure attraverso la realizzazione ex novo di edifici adibiti a tale funzione, facendo riferimento ai parametri edificatori massimi assegnati all'area di appartenenza.

Con le medesime modalità, è altresì possibile inserire attività di pubblici esercizi per la ristorazione (somministrazione con servizio assistito), verificando gli spazi a parcheggio che si rendessero necessari e la gestione di eventuali nuovi flussi di traffico generati dall'avvio di tale attività, oltre al rispetto di altre eventuali normative afferenti la relativa tipologia.

1.6 Art.37

La scelta di individuare settori del territorio comunale qualificandoli come “*Parco Agrario*”, principalmente posti a nord e ad ovest dell’abitato, risiede nell’obiettivo, esplicitamente dichiarato dalla Variante al PRG, di formare una cintura verde protettiva intorno all’abitato costituita da aree pubbliche e private. La Variante assegna a quest’ultime capacità di produzione agraria ma non consentendo alcuna forma di nuova edificazione al fine di salvaguardare la permeabilità residua dei suoli. Se, come enunciato dalla Variante, anche questi comparti partecipano alla costituzione della cintura verde urbana allo scopo di incrementare la capacità di produzione d’ossigeno per la comunità, si ritiene quindi di privilegiare in esse la formazione di coltivazioni legnose senza con questo costituirne una esclusività.

Tuttavia, si ritiene di accogliere la richiesta, consentendo la possibilità di adeguamento delle aziende agricole/zootecniche insediate in tale zona di Piano, se presenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della presente Variante. In tali casi, si ammette l’incremento di edificazione nella misura max del 10% della SL ~~esistente~~ legittimamente realizzata, ~~comprensiva dell’insieme degli edifici legittimamente autorizzati~~, senza limitazioni distinzione tra fabbricati ad uso civile del conduttore, fabbricati e impianti ad uso produttivo dell’aziende insediate; tali incrementi sono da intendersi nella forma dell’ampliamento dell’edificazione esistente.

Pertanto, si integra l’ultimo capoverso dell’Art.37 con la seguente frase: “salvo che per le aziende agricole esistenti per le quali è ammesso un ampliamento funzionale pari al 10% della SL dei fabbricati esistenti e autorizzati.”

1.7 Art.38

La Variante al PRG esclude la possibilità di formare orti urbani in forma indifferenziata in area agricola, poiché definisce la possibilità di tali attività esclusivamente nelle zone cartograficamente definite.

Si precisa che la legittima preoccupazione di garantire il passaggio adeguato ai mezzi agricoli è contemplata nel Regolamento Edilizio comunale. Si rimanda a detto regolamento la maggior puntualizzazione della norma che dovrà essere integrata all’art. 89 con la seguente disposizione:

“Nella formazione di orti urbani la perimetrazione deve arretrare di metri 2,00 dal ciglio delle strade esistenti al fine di consentire l’agevole transito dei mezzi agricoli”.

1.8 Art.39

Relativamente alle distanze degli allevamenti aziendali, si mantengono ferme le distanze indicate nella relativa tabella dell’Art.39.

Si ritiene di accogliere l’ulteriore richiesta avanzata, integrando le disposizioni contenute nella tabella dell’Art.37, inserendo al termine la seguente disposizione:

“Sono esonerati dal rispetto delle distanze sopra riportate, i locali delle aziende agricole dove si svolgono attività integrative a quella principale, riconducibili a funzioni di agriturismo, vendita dei prodotti aziendali e ristorazione, per i quali è ammesso l’accesso del pubblico”

2. Cascine Storiche

La richiesta è accoglibile limitatamente alle cascine nelle quali sia ancora attiva la funzione agricola alle seguenti condizioni, integrando l’Art.45 con al seguente dizione:

Limitatamente alle cascine nelle quali sia ancora attiva la funzione agricola alle seguenti condizioni:

1. *“Si ammette la possibilità di realizzare strutture di servizio alla conduzione agricola dell’azienda limitatamente a tettoie e fienili se contigue al fabbricato principale;*
2. *Gli interventi sono subordinati al preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio”,* aggiungendo questa attività edilizia all’elenco degli interventi sottoposti all’acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio;

3. Aggiornamento del quadro del dissesto

Alla luce delle disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di bacino del fiume Po e della Nota Tecnica Esplicativa alla circolare PGR Piemonte n. 7/LAP, in materia di edificazione di strutture agricole aziendali, si accoglie quanto richiesto integrando l’Art.54.5 con la seguente disposizione:

“Nelle zone di Classe III, accertata l’assenza di alternative praticabili nell’ambito delle disponibilità dell’azienda agricola interessata, sono consentite opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, di edifici strettamente connessi alle attività agricole, comprese le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

La progettazione di tali interventi deve essere improntata all’adozione di soluzioni ed accorgimenti tecnologici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Le condizioni suesposte sono subordinate alla presentazione di indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio”.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Si integrano le Norme Tecniche di Attuazione con i disposti contenuti nella proposta di controdeduzione.

Protocollo n° 2060 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	70
OSSERVANTE:	BRETTI Carla		
Riferimenti catastali:	Fg. 30 mapp. 657		
Zona PRG vigente:	Da55		
Zona PRG variante:	Consolidato		
Ubicazione:	Via Ariosto		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in merito all'edificio confinante e compreso nell'unità di suolo 24 dell'ambito 12 della Variante al PRG Vigente, chiede che per la sagoma dell'edificio in progetto sia ripristinata la posizione come da PRG Vigente, in quanto la posizione proposta in variante non soddisferebbe i requisiti del DM 1444/68.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si rimanda a quanto contenuto nell'osservazione n. 52.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

Si rimanda a quanto contenuto nell'osservazione n. 52.

Protocollo n° 2062 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	71
OSSERVANTE:	FOLLADOR Liliana		
Riferimenti catastali:	Fg.49 mapp. 43-362		
Zona PRG vigente:	VV15		
Zona PRG variante:	Ispu17		
Ubicazione:	Borgata Paradiso - Parco del Po		
Paesaggio	Fluviale		
Ambito	B.ta Paradiso		
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Propone la deduzione del vincolo a spazio pubblico apposto alla proprietà fondiaria, in favore dell'inclusione nel Tessuto consolidato al fine di consentire interventi di manutenzione e di ristrutturazione. In subordine richiede:

- il mantenimento di parte delle strutture esistenti adeguandole con pareti e strutture in legno per formare un impianto ecosostenibile;
- il riordino dell'intero lotto mantenendo una residenza privata non vincolata all'attività di servizio così come stabilito dalla Variante in esame. Tale soluzione potrà essere affiancata dalla realizzazione di una nuova struttura per funzioni di servizio al parco (ristorazione/commercio/supporto) che potrà essere ceduta successivamente al Comune;
- la conferma dell'attuale accesso stradale alla proprietà di cui all'impegno del Comune, prot. 54215 del 02.07.2004.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ammette la deduzione del vincolo a spazio pubblico per l'area in proprietà ma confermando le funzioni e le condizioni di intervento come segue:

“L'area in oggetto è preordinata ad ospitare funzioni di servizio a supporto del parco “*Giovanni Ossola*”, lungo il fiume Po, aventi carattere ricreativo compatibile con la generale funzione di parco pubblico nella quale è inserita. Si riconoscono funzioni di presidio, ammettendo la presenza di una unità abitativa per la guardiania del complesso, se ed esclusivamente abbinata alle funzioni principali. Gli interventi sono subordinati alla ristrutturazione edilizia, ai sensi del DPR 380/2001, dei volumi regolarmente realizzati con un massimo di SL pari a 300 mq comprensiva del fabbricato principale e degli eventuali accessori, con un'altezza massima pari a 7 mt. Tali possibilità sono riconosciute subordinatamente alla presentazione di Permesso di Costruire convenzionato che preveda l'intervento di riordino dell'intero lotto, eliminando elementi impropri e riqualificando le superfici libere, nonché le eventuali forme di accordo con il Comune, se finalizzate a rafforzare il ruolo di presidio assegnato all'area.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

All'Art.48.11 delle Norme Tecniche di Attuazione si abroga il riferimento ed il relativo contenuto all'area “Ispu17”.

All'Art.48.12 delle Norme Tecniche di Attuazione si integra, al fondo del testo, l'alinea con il seguente dispositivo:

- **“ISpr11 – Parco del Po: l’area in oggetto è preordinata ad ospitare funzioni di servizio a supporto del parco “Giovanni Ossola”, lungo il fiume Po, aventi carattere ricreativo compatibile con la generale funzione di parco pubblico nella quale è inserita. Si riconoscono funzioni di presidio, ammettendo la presenza di una unità abitativa per la guardiania del complesso, se ed esclusivamente abbinata alle funzioni principali. Gli interventi sono subordinati alla ristrutturazione edilizia, ai sensi del DPR 380/2001, dei volumi regolarmente realizzati con un massimo di SL pari a 300 mq comprensiva del fabbricato principale e degli eventuali accessori, con un’altezza massima pari a 7 mt. Tali possibilità sono riconosciute subordinatamente alla presentazione di Permesso di Costruire convenzionato che preveda l’intervento di riordino dell’intero lotto, eliminando elementi impropri e riqualificando le superfici libere, nonché le eventuali forme di accordo con il Comune, se finalizzate a rafforzare il ruolo di presidio assegnato all’area”**

Modifica Cartografica

In cartografia, si deduce la zona normativa “ISpu17” in favore della nuova zona normativa “ISpr11”, mantenendo invariata la superficie territoriale interessata.

Protocollo n° 2116 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	72
OSSERVANTE:	ZUCCO Giuseppe per Città Commerciale Piemonte		
Riferimenti catastali:	Fg. 38 mapp. 59-65-67-81-92-93-94-96-97-98-111-164-165-610		
Zona PRG vigente:	Pi3		
Zona PRG variante:	Consolidato economico		
Ubicazione:	Via Torino		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Laguna Verde		
Tessuto	Economico – RE110		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante richiede l'estensione del commercio all'ingrosso anche per i generi alimentari.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'area in esame conferma la vocazione commerciale all'ingrosso ammettendo, inoltre, l'estensione anche all'ingrosso dei generi alimentari come da richiesta e come previsto dalle NTA della Variante Generale, senza distinguere la categoria specifica di commercio e ammettendo, quindi, la tipologia richiesta.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

Si modifica la Scheda Normativa d'Area n. 110 come segue:

Destinazione d'Uso: alla dicitura "Attività commerciale all'ingrosso" si aggiunge la specifica " ,
compresi generi alimentari",

Disciplina specifica: si elimina la frase "Si fa espresso richiamo alla disciplina del PIP attuativo dell'area."

Note: si elimina il testo "soggetta a" sostituendolo con "**attuata con**".

Protocollo n° 2145 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	73
OSSERVANTE:	LENCIA Piero, NUCCI Clara		
Riferimenti catastali:	Fg. 45 mapp. 852-1261-1264-570 (lotto A) e mapp. 452-453 (lotto B)		
Zona PRG vigente:	Verde privato residenziale		
Zona PRG variante:	Verde privato residenziale		
Ubicazione:	Via Gribaudia		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato Residenziale – Spazio privato pertinenziale		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Richiedono la trasformazione delle aree in proprietà da verde privato inedificandi inserendole nel tessuto urbano consolidato per consentire il completamento edilizio dell'area.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le aree in proprietà ricadono nell'ambito del settore compreso fra le vie Gribaudia e Castiglione per il quale il PRG vigente e la Variante Generale confermano l'obiettivo di formare il prolungamento del parco Tangenziale Verde in ambito urbano per la protezione ambientale dell'abitato dalle infrastrutture stradali a confine. A tale obiettivo, sotto il profilo paesaggistico-ambientale, partecipano anche lotti privati che, pur mantenendo il regime proprietario, garantiscono la porosità e la permeabilità dei suoli. Pertanto, si conferma la destinazione a Spazio Privato Pertinenziale inedificandi.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2147 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	74
OSSERVANTE:	LAURIA Calogero per Lauria Impianti s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 35 mapp. 191-13-15-200-304		
Zona PRG vigente:	Cascina Borniola		
Zona PRG variante:	SE96		
Ubicazione:	Via C.na Borniola		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Economico		
Tessuto	Fornacino		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante richiede di ammettere per l'area in proprietà anche la funzione produttiva, nonché l'incremento della SL prevista fino a 2.000 mq. e del rapporto di copertura fino al 50% della Superficie Fondiaria.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La cascina di cui trattasi, causa l'abbandono nei decenni, è oggi assimilabile ad un rudere. E' funzionalmente inglobata nell'area industriale di Fornacino. A fronte di tali condizioni si ritiene accoglibile la richiesta dell'osservante, modificando così la Scheda n. 96:

oltre alla formazione del previsto centro servizi, la scheda ammette la formazione di un'area produttiva industriale. Le due principali funzioni sono tra loro in alternativa.

Si incrementa fino a 3.500 mq. la SL dai previsti 1.655 mq e si aumenta l'indice di copertura al 50% della SF, dedotta la dimensione della fascia di compensazione e protezione ambientale lungo la Bealera Nuova cartograficamente rappresentata.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Si modifica la Scheda Normativa d'Area n. 96 come segue:

Destinazioni d'Uso: si elimina il testo "~~Formazione di centro servizi a supporto delle attività produttive del comparto Fornacino per funzioni.~~"

Parametri Urbanistici: Superficie Lorda: ~~1.655~~ **3.500** mq
Indice di Copertura: ~~40~~ **50%**

Disciplina Specifica: si abroga il seguente testo: ~~Formazione di centro servizi a supporto delle attività produttive del comparto Fornacino per funzioni.~~

Protocollo n° 2160 del 12.01.2023		OSSERVAZIONE	75
OSSERVANTE:	GIANI Laura per Beca s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 34 mapp. 606-607-608-609		
Zona PRG vigente:	Pd		
Zona PRG variante:	C41		
Ubicazione:	Via Paganini/Strada Cebrosa		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Economico		
Tessuto	Cebrosa		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante richiede l'adeguamento dei parametri urbanistici dell'area a quelli disciplinati dal PEC approvato (DCC del 01.06.2007) incrementando l'indice di copertura dal 30% al 50%.

Inoltre, chiede che per l'edificazione residua venga riconosciuta l'avvenuta dismissione degli standard nonché la quota versata per la realizzazione delle OO.UU.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta riguarda l'ultimo lotto edificabile all'interno del precedente Strumento Urbanistico Esecutivo che ha generato l'attuale area denominata "Pd" dal PRG vigente per la logistica industriale. In ragione di tale condizione e per le contenute dimensioni fondiari, si ritiene accoglibile la richiesta relativa all'incremento dell'Indice di Copertura al 50% nonché l'adempimento avvenuto per la dismissione degli standard e la corresponsione degli OO.UU.

Pertanto, si apportano le conseguenti modifiche alla Scheda n. 41.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 41 si apportano le seguenti modifiche:

Parametri urbanistici: - Indice di Copertura (IC) ~~30~~ **50%**

Standard: si abroga il testo "Commisurate alle quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77 in ragione delle destinazioni di uso attivate" in favore della disciplina: **"La dismissione degli standard e la corresponsione dei relativi OO.UU. è assolta per le destinazioni d'uso ammesse dalla presente Scheda Normativa"**.

Protocollo n° 2180 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	76
OSSERVANTE:	BAJETTO Alessia		
Riferimenti catastali:			
Zona PRG vigente:			
Zona PRG variante:			
Ubicazione:	varie		
Paesaggio			
Ambito			
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante pone quesiti e considerazioni varie in ordine alle Norme di Attuazione e alla cartografia di Variante, in particolare:

1) Art.4.2 - Lotti Attuati di SUE scaduti e 4.3 - Lotti non Attuati di SUE scaduti

La disciplina in merito alle possibilità di intervento per i SUE, sia scaduti che vigenti, appare non completamente chiara in merito alla sua applicabilità. A tal proposito appare necessario aggiornare e adeguare le seguenti casistiche di intervento:

- lotti attuati di SUE scaduti
- lotti attuati di SUE vigenti
- lotti non attuati di SUE vigenti
- lotti non attuati di SUE scaduti;

2) Art.8.1 – Frazionamenti

In merito al frazionamento di aree, risulta necessario precisare se in tessuto consolidato, sia residenziale che economico sia consentito il frazionamento per la formazione di lotti liberi a scopo edificatorio;

3) Artt.10-11 Cambio di destinazione d'uso e Classi di destinazione d'uso

a) al fine di rendere coerente la norma di piano, che disciplina le classi di destinazione d'uso ammesse sul territorio, con quanto contenuto nella L.R. 18/99 art. 8 c. 2 si propone di utilizzare la stessa suddivisione elencata nella legge stessa.

b) in merito alla destinazione Residenziale ed Edilizia Residenziale Pubblica (art. 51 L. 865/1971 - ERP) la norma recita:

Residenza e attività con essa compatibili - R

La destinazione residenziale comprende le attività abitative e gli usi ad esse assimilabili.

Le attività abitative, si distinguono in:

- Residenza stabile pubblica o privata
- Residenza stabile singola o collettiva.

Appare necessario definire con più precisione quali tipi di residenzialità siano compresi in tale definizione (ad es. sono comprese le RSA? E se no, in quale classe di destinazione d'uso è compresa una RSA?)

c) nell'ambito delle destinazioni d'uso compatibili con la residenza è necessario specificare:

- se nel passaggio tra una destinazione artigianale e commerciale (es: all'interno di un addensamento) si determini cambio di destinazione d'uso,
- se le attività artigianali di servizio svolte all'interno di abitazioni residenziali, determinino cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare;

4) Art.11.2 Attività Economiche

Il punto h) del presente articolo, riguardante il mantenimento della destinazione d'uso delle attività produttive a carattere industriale e artigianale; il quale ammette il mantenimento di tale destinazione d'uso anche in caso di attività commerciale, dovrebbero essere esteso a tutte le sottocategorie che si insediano in ambito economico, pertanto riformulare il testo come segue:

*“Le superfici dei fabbricati ospitanti le suddette funzioni **commerciali** mantengono la destinazione produttiva propria della zona normativa di appartenenza.”*

Inoltre, risulta opportuno definire quale sia la superficie massima ammessa consentita in ambito urbano per le attività di Artigianato di Servizio AS;

5) Art.11.3 Attività Terziarie

alla voce “Commerciale – TC” appare necessario specificare dove sia possibile insediare attività di commercio di vicinato; tale specificazione è necessario che sia riportata anche nelle schede tipologiche dell'ambito residenziale.

Inoltre, è opportuno chiarire se l'ammissibilità del commercio all'ingrosso nell'ambito residenziale debba avere dei limiti.

6) Art.21.2 – Spazi di Sosta realizzati ai sensi della L. 122/89

appare necessario disciplinare se gli spazi di manovra siano compresi nelle superfici destinate al soddisfacimento della L.122/98.

Inoltre, appare necessario disciplinare la deroga del rapporto di copertura dei box auto al successivo articolo di riferimento 21.3 e non in quello attuale, eventualmente si chiede di valutare la possibilità di coprire, in deroga ai parametri di PRG, i posti auto scoperti.

7) Art.21.3 - Autorimesse

in merito alle dimensioni delle Autorimesse è necessario chiarire quale sia l'altezza massima e in particolar modo la superficie massima ammessa e/o il numero massimo di box auto.

Allo stesso articolo si citano le dotazioni massime di box auto/posti auto; poiché l'articolo di riferimento fa espresso richiamo alle autorimesse sarebbe opportuno eliminare il testo “posti auto”.

8) Art.27 Ambito residenziale - Tessuto storico

- la tabella contenuta all'Art.27, relativa agli interventi ammessi in centro storico e nelle cascine, in riferimento alla colorazione bordeaux che riguarda gli interventi a sagoma prescritta, è in contrasto con quanto enunciato nella legenda delle Tavole 1.1, 1.2, 1.3.

Al fine di eliminare l'incongruenza si ritiene necessario aggiornare quanto contenuto all'Art.27 delle NTA eliminando il riferimento alla sostituzione edilizia della seconda colonna della tabella degli interventi ammessi;

- possibilità di ammettere il recupero dei sottotetti per fini abitativi di tutte le superfici al di sotto delle falde esistenti, indistintamente dalla categoria di intervento prevista dal PRGC;

- in merito alle tutele degli immobile, si fa erroneamente richiamo all'Art.47, quando l'art. di riferimento è il 51 delle stesse norme, pertanto appare necessario correggere il riferimento;

- come per altri articoli delle norme si chiede di inserire la numerazione sottoarticoli in merito a destinazioni ammesse/prescrizioni generali e modalità operative/procedure;

9) Art.28.1 – Tipologie di Riferimento

in merito a tutte le tipologie contenute nella norma, non è chiaro se il recupero dei sottotetti sia ammissibile, senza che ciò concorra alla determinazione del numero di piani.

Tipologia di Impianto e a Cortina: definire le modalità attuative dell'ampliamento, per il reperimento di manufatti accessori.

10) Art.28.1 – Tipologie di Riferimento

- a) tra le tipologie di fabbricati nel tessuto residenziale consolidato, sono prese in considerazione solo immobili a destinazione residenziale, senza tener conto di quelle tipologie di fabbricato produttivo e terziario che ad oggi ospitano attività artigianali e

commerciali e che necessitano di essere salvaguardate e normate.

A tal proposito appare necessario disciplinare :

- le destinazioni d'uso ammesse (es. la destinazione commerciale ammette anche quello all'ingrosso?)
- le tipologie di intervento ammesse per il mantenimento delle strutture esistenti
- b) in merito agli ampliamenti di 50 mq degli edifici a cortina e di impianto storico è opportuno chiarire se tale quantità sia comprensiva ed esaustiva per la trasformazione di tutto l'immobile, compresi eventuali bassi fabbricati; si propone però di escludere da tale calcolo le autorimesse.
- c) per gli edifici di impianto o a cortina, al fine di evitare la formazione di norma in contrasto nello stesso strumento, si propone di eliminare il riferimento ai manufatti o attrezzature da giardino, poiché il tema è già trattato all'Art.21
- d) risulta opportuno specificare se sono ammessi abbaini o solamente velux per gli immobili a cortina
- e) in relazione alla volontà di utilizzare per fini abitativi i locali sottotetto sarebbe opportuno specificare se gli stessi siano sempre recuperabili a fini abitativi senza necessità di acquisire SL aggiuntive; stessa considerazione dovrebbe essere fatta per eventuali soppalchi, chiarendo se sono sempre realizzabili all'interno del volume esistente;
- f) in merito al tema delle Verande, occorre indicare in quali tipologie edilizie sia ammessa la loro realizzazione, in quale limite di superficie (es: per edifici pluripiano si potrebbe concedere una SL di 9 mq in deroga alla SL propria dell' edificio), inoltre si chiede di valutare la possibilità di abrogazione del vincolo per la loro realizzazione in edifici a torre.

11) Art.28.2 – Tessuto consolidato Esistente da Conservare

Appare necessario precisare se le SL ricavate all'interno dei volumi esistenti sono sempre ammissibili (es. soppalchi)

12) Art.28.3 – Tessuto consolidato Esistente da Sostituire

Il PRG, tra le tipologie edilizie presenti nel tessuto consolidato, non prende in considerazione la presenza di immobili che non sono riconducibili a quelle residenziali definendo quegli immobili, che per funzione e tipologia, hanno caratteristiche più simili a quelle dell'ambito economico, ma che sono destinati ad usi terziari compatibili con il tessuto residenziale; per esse si ammettono solo interventi di recupero o rigenerazione considerandoli "Incoerenti nel tessuto residenziale", senza considerare che, in molti casi, sono interventi recenti, lavorativamente attivi e in ottimo stato di conservazione (es. immobile artigianale ex Acciaierie Ferrero). A tal proposito si chiede di disciplinare gli interventi ammessi e le relative destinazioni d'uso.

13) Art.28.4 – Lotti Liberi di Completamento

Vista la possibilità di trasferire le capacità edificatorie tra lotti anche non contigui tra loro, è opportuno chiarire con quale strumento sia necessario attivare tale modalità

14) Art.30 - Ambito Economico – Tessuto Consolidato

Per i lotti edificati manca il parametro relativo al rapporto di copertura massimo consentito.

Risulta opportuno chiarire se la realizzazione di volumi tecnici a servizio dell'attività sia sempre ammesso in deroga ai rapporti di copertura.

Inoltre si chiede di precisare gli ampliamenti di SL generano sempre standard, anche se interni all'edificio.

15) Art.31.1 Addensamenti e Localizzazioni

Alla luce dell'aggiornamento dei criteri commerciali approvato con DCC n. 95 e successivo recepimento con variante ai sensi dell'art. 17 c.12 della L.R. 56/77, è necessario correggere l'elenco degli addensamenti e delle localizzazioni presenti all'articolo in riferimento.

Inoltre, è necessario ripristinare alcune definizioni contenute nella Variante 38 in riferimento alla localizzazione del commercio di vicinato.

Chiarire se, e come, sono ammesse attività artigianali di servizio e commerciali: es. “Al piano terreno degli edifici prospettanti sugli assi commerciali (addensamenti) e quale superficie massima debba avere tali attività.

16) Art.34.5 Paesaggio Agrario – Attività residenziale civile

In merito agli interventi ammessi risulta esserci un contrasto all'interno della stessa disciplina in riferimento all'impossibilità di aumentare le superfici coperte (ultima alinea) e la possibilità di ampliare la SL dell'immobile estendendo la manica del fabbricato.

17) Artt.38-39-40 Paesaggio Agrario – Borgate

In riferimento agli articoli in oggetto, considerato il valore paesaggistico di tali ambiti da salvaguardare, nonché quello legato alle edificazioni esistenti, i cui segni sul territorio dovrebbero continuare ad essere riconoscibili, non si riscontra nella norma una adeguata tutela dedicata alla trama delle borgate. A tal proposito si propone di vincolare tutti gli interventi di nuova edificazione al rispetto e mantenimento della tipologia e morfologia propri del paesaggio agrario in cui ricadono.

18) Art.44 – Ambito fluviale

Nell'Art.44 manca il riferimento alla disciplina relativa all'area 193.U3, che ad oggi risulta inserita solo per l'ambito Mezzi Po, pertanto all'Art.44 delle Norme risulta necessario inserire un nuovo art 44.7 che disciplini lo stesso.

19) Art.46 – Servizi Pubblici, di uso pubblico....

Risulta necessario verificare che siano indicate e normate tutte le destinazioni specifiche degli spazi pubblici, ad esempio risulta mancante la destinazione IT con i relativi parametri

20) Art.46.2 – Parcheggio Pubblico

Definire con più precisione la destinazione a Parcheggio pubblico e le attività ammesse.

21) Art.48 – Infrastrutturare viabilistiche

Visto il contenuto dell'articolo di riferimento si riscontra la mancanza delle direttive contenute all'art. 18 delle NTA del PRG vigente che recita *“Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva senza che queste comportino variante di P.R.G., all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia e/o stabilite all'art. 65 delle N.d.A. in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Le sezioni stradali indicate possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva. Le aree destinate alla viabilità, e non utilizzate, a norma del precedente comma, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.”*; considerato che i contenuti di tale articolo sono da ritenersi funzionali a quanto contenuto nelle nuove norme di attuazione, si chiede di ripristinare tale prescrizione relativamente alla realizzazione e/o modifiche alla viabilità esistente all'interno delle fasce di rispetto, apportando integrazioni agli Artt.48.1 e 48.2.

22) Art.58 Norme in contrasto

Errore materiale: il termine “Schede Normative d'Area” è ripetuto due volte.

23) Scheda Normativa d'Area n. 24

Manca il riferimento al RIR, sia in tavola che in scheda.

24) Scheda Normativa d'Area n.81

Eliminare il riferimento a $UT=0,5$ mq/mq poiché il parametro prescrittivo è quello della $SL=10.000$ mq. Adeguare alla luce della sottoscrizione dell'Accordo di Programma estensione L2.

25) Tavola Nuclei Frazionali 2.3

In tavola, il riquadro che avrebbe dovuto rappresentare la Borgata Fornacino, riporta erroneamente l'ambito di Via De Francisco. Risulta necessario ripristinare la visualizzazione dell'area comprendente tale nucleo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Facendo riferimento ai quesiti e alle considerazioni poste dall'osservante, si controdeduce come di seguito:

1) Art.4.2 - Lotti Attuati di SUE scaduti e 4.3 - Lotti non Attuati di SUE scaduti

i accoglie la richiesta, riformulando l'Art.4, in merito ai punti 4.2, 4.3, 4.4 come di seguito riportato:

4.2 Lotti attuati di SUE scaduti

"Per gli interventi ricompresi in Strumenti Urbanistici Esecutivi per i quali la relativa convenzione risulta scaduta, gli interventi ammessi sono quelli riferiti alle tipologie edilizie in relazione alla paesaggio e al relativo ambito di riferimento." Nei lotti edificatori non attuati dei Piani esecutivi scaduti, è ammessa l'attuazione con procedura diretta e/o convenzionata alle stesse condizioni dei Piani Esecutivi originari nei quali erano compresi. Nel caso di nuove previsioni urbanistiche intervenute dopo la scadenza della convenzione del S.U.E. le stesse sono prevalenti ai fini dell'attuazione dell'intervento.

~~La realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, eventualmente residue, rimane regolata dalla convenzione originaria ancorché scaduta.~~

4.3 Lotti Attuati di SUE vigenti

"Per gli interventi ricompresi in Strumenti Urbanistici Esecutivi ancora vigenti alla data di presentazione di titoli abilitativi che riguardino gli immobili realizzati, gli interventi ammessi sono quelli disciplinati dalla convenzione urbanistica cui fanno capo."

4.4 Lotti non Attuati di SUE vigenti

"Per i lotti non attuati in Strumenti Urbanistici Esecutivi ancora vigenti alla data di presentazione dei titoli abilitativi si applicano le condizioni stabilite dalla convenzione urbanistica di riferimento, fino alla naturale scadenza della convenzione stessa."

2) Art.8.1 – Frazionamenti

Si accoglie l'osservazione e si integra l'Art.8.1 con la seguente specificazione:

"Sono comunque ammessi frazionamenti nei tessuti consolidati degli ambiti economici e residenziali purchè le aree superstiti asservite agli edifici esistenti rispettino la verifica dei parametri stabiliti per i lotti liberi di cui agli Artt.28.8 e 32."

3) Artt.10-11 Cambio di destinazione d'uso e Classi di destinazione d'uso

- a) Si accoglie la richiesta modificando il testo dell'Art.10 come segue: dopo il testo "Cambio di destinazione d'uso di un edificio o parte di esso: passaggio dall'una all'altra delle classi principali di attività di seguito riportate, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie." Si aggiunge il testo: *"E' sempre necessaria la verifica, e l'eventuale reperimento, degli standard dovuti e generati dal cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Il cambio di destinazione d'uso tra categorie o sottocategorie di cui all'art. 11 determina sempre la verifica del contributo di costruzione dovuto, prevalendo tra questi il maggiore tra i due".*
- b) La disciplina è contenuta all'Art.11.5;
- c) l'Art.11 delle NTA, in merito alle destinazioni residenziali, viene riformulato come segue: *"Sono considerate assimilare compatibili con la residenza, ma che generano passaggio di categoria e quindi sottocategorie della stessa, le attività intellettuali e artistiche a carattere professionale (studi, uffici privati, ambulatori medici, ecc) che non si configurino*

~~formalmente come attività artigianali o commerciali o che risultino prevalenti su queste ultime in ordine alla superficie occupata.”~~

4) Art.11.2 Attività Economiche

Si accoglie la richiesta deducendo la funzione commerciale trattandosi di refuso, pertanto il nuovo testo è: *“Le superfici dei fabbricati ospitanti le suddette funzioni **commerciali** mantengono la destinazione produttiva propria della zona normativa di appartenenza.”*

Non si ritiene accoglibile la richiesta di inserimento di superficie massima per attività di Artigianato di Servizio in quanto già precisata nella NTA all'articolo di riferimento.

5) Art.11.3 Attività Terziarie

Si accoglie la richiesta integrando la disciplina dell'Art.11.3 come richiesto: “Il commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq è ammesso esclusivamente nelle aree per le quali sia prevista una destinazione d'uso commerciale.”

6) Art.21.2 – Spazi di Sosta realizzati ai sensi della L. 122/89

La richiesta è specificamente riferita alle condizioni stabilite dalla L. 122/1989 alla quale il PRG rimanda. Si ritiene condivisibile spostare all'Art.21.3 la trattazione della disciplina sulla deroga al RC delle autorimesse e la possibilità di dare copertura ai posti auto sprovvisti purché risolta mediante soluzioni con semplice tettoia; pertanto, il primo capoverso dell'Art 21.3 si aggiunge il seguente testo: *“Esclusi gli interventi disciplinati dalle Schede Normative d'Area “NI” e “C”, in deroga all'Indice di Copertura previsto, è ammessa la realizzazione di tettoie aperte destinate alla sosta di auto, esclusivamente per il soddisfacimento degli standard quantitativi prescritti dalla L. 122/89.”*

7) Art.21.3 - Autorimesse

Si accoglie la richiesta, pertanto l'Art.21.3 si modifica come segue: per l'altezza ammessa si modifica l'articolo come segue: *“L'altezza ~~netta~~ utile, sia per le autorimesse interrato che fuori terra, non potrà essere superiore a mt. ~~3,00~~ 3,30”*; per quanto riguarda la superficie massima ammessa si modifica come segue: *“per un massimo di 2 box auto/~~posti auto~~, senza il versamento del contributo di costruzione; le quantità eccedenti ~~la dotazione di legge~~, ancorché pertinenziali, sono soggette al versamento del costo di costruzione”*.

8) Art.27 Ambito residenziale - Tessuto storico

In merito alla richiesta:

- all'Art.27 si elimina il riferimento alla sostituzione edilizia della seconda colonna della tabella degli interventi ammessi;

- al punto 27.2 si aggiunge il seguente testo: “E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:

1. recuperare il sottotetto esistente;

2. realizzare soppalchi, se compresi all'interno della sagoma autorizzata.”;

Si accoglie la richiesta correggendo l'errore materiale del riferimento all'Art.47 in virtù dell'Art.53; allo stesso tempo, si provvede a riformulare l'elenco degli interventi soggetti all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio all'Art.27 come di seguito riportato: **“Gli immobili ricadenti in Centro Storico sono soggetti all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio per la realizzazione dei seguenti interventi:**

- interventi di nuova costruzione, nei casi di demolizione e ricostruzione non specificamente prescritte dal PRG o nei casi di assoluta urgenza per questioni di sicurezza pubblica e privata;

- interventi volti a migliorare la qualità delle facciate e/o l'efficienza energetica dei fabbricati;

Gli immobili posti sotto tutela, ai sensi dell'Art.53 47 delle presenti NTA, sono soggetti all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio per la realizzazione dei seguenti ulteriori interventi:

- interventi superiori alla manutenzione ordinaria;

- **interventi di ogni tipologia che prevedano una diversa soluzione architettonica nell'uso dei materiali e nelle finiture di facciata, rispetto a quelli preesistenti;**
- **interventi che prevedano la realizzazione di fuori corsa degli impianti di sollevamento verticale;**
- **interventi di realizzazione di dehors su aree private pertinenti agli immobili salvaguardati.”**

Con riferimento all'ultimo punto dell'elenco precedente, si rende coerente quanto indicato all'Art.22 in merito alla realizzazione di dehors su area privata, modificando come segue: “Nel caso di realizzazione di dehors pertinenti ad immobili **vincolati ai sensi dell'Errore**. L'origine riferimento non è stata trovata. delle presenti Norme e individuati in cartografia, il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.”

- si accoglie la richiesta, numerando i sottopunti dell'Art.27 e per analogia anche quelli dell'Art.45.

9) Art.28.1 – Tipologie di Riferimento

La richiesta è stata altresì avanzata dal gruppo dei professionisti operanti in Settimo Tor.se, pertanto, si aggiornano le schede tipologiche con quanto previsto alla controdeduzione n. 89 per quanto riguarda i sottotetti e i soppalchi.

Inoltre, gli ampliamenti ammessi possono essere realizzati anche su fabbricati pertinenziali esistenti se contigui, ad eccezione di quei manufatti destinati ad autorimesse poiché soddisfino i requisiti della L. 122/89.

10) Art.28.1 – Tipologie di Riferimento

In risposta alla richiesta:

- a) si rimanda alla controdeduzione formulata n. 89;
- b) si rimanda al precedente punto 9) della presente controdeduzione;
- c) si abroga la dimensione dei manufatti accessori pari a 5 mq, e per coerenza normativa, si rimanda il dimensionamento di tali manufatti alla disciplina dell'Art.21.1;
- d) si specifica che per la tipologia a cortina non è ammessa la realizzazione di abbaini ma solo di velux, come specificato nella scheda tipologica;
- e) si accoglie la richiesta e si integra la scheda tipologica con quanto previsto al precedente punto 8);
- f) si accoglie la richiesta, integrando nelle schede tipologiche la possibilità o meno di prevedere verande.

11) Art.28.2 – Tessuto consolidato Esistente da Conservare

Si accoglie la richiesta e si rimanda alla lettura del precedente punto 8);

12) Art.28.2 – Tessuto consolidato Esistente da Conservare

In merito alla richiesta, si provvede ad integrare le NTA con la nuova disciplina specifica per il caso riportato alla lettera d) dell'Art.28.3;

13) Art.28.4 – Lotti Liberi di Completamento

In merito alla richiesta, si aggiungono i riferimenti dell'Art.16 per le modalità di attuazione per il trasferimento di capacità edificatoria;

14) Art.30 - Ambito Economico – Tessuto Consolidato

In merito alla richiesta, si provvede ad aggiornare i parametri dell'Art.32, specificando gli elementi che concorrono alla verifica degli Indici di Copertura; si precisa che le SL in ampliamento generano sempre standard;

15) Art.31.1 Addensamenti e Localizzazioni

In merito alla richiesta, si provvede a correggere e aggiornare l'elenco degli addensamenti e delle localizzazioni.

Inoltre, all'Art.33.1 al termine del testo esistente si aggiunge la seguente disciplina:

“Ne consegue che, esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita. Gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 250 mq., potranno localizzarsi in qualunque ambito del territorio comunale subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal PRG sulle destinazioni delle singole aree.

La SL è da intendersi comprensiva, oltre che della Superficie di Vendita vera e propria, delle superfici utilizzate a deposito e per le normali funzioni di servizio connesse all'attività commerciale (uffici, servizi igienici, locali tecnici e simili). Sia nel caso di ampliamento che di nuovo impianto, dovrà essere garantito il dimensionamento degli spazi a parcheggio secondo la vigente normativa regionale per gli insediamenti commerciali.

Gli immobili, con stretto riferimento ai locali posti al piano terra, compresi negli addensamenti commerciali di cui al p.to a) del presente articolo, possono assumere destinazione commerciale, purché nel rispetto dei limiti di quanto contenuto nell'elaborato “Criteri commerciali”, escludendo in qualunque caso il commercio all'ingrosso.”;

16) Art.36.5 Paesaggio Agrario – Attività residenziale civile

In merito alla richiesta, al punto 36.5 delle NTA si aggiunge la seguente disciplina: “se non quelli per l'ampliamento del fabbricato, come disciplinato al punto precedente.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente il titolo edilizio si impegna ad accettare le “condizioni ambientali dell'area rurale” nella quale l'immobile è ubicato.”;

17) Artt.40-41-42 Paesaggio Agrario – Borgate

Il tema esposto trova riscontro nella modifica degli Artt.40-41-42 delle NTA con le integrazioni delle modalità di intervento per la tutela degli ambiti da salvaguardare;

18) Art.46 – Ambito fluviale

Si accoglie la richiesta, integrando l'Art.46 con la disciplina mancante;

19) Art.48 – Servizi Pubblici, di uso pubblico....

Vista la richiesta, si integra la disciplina all'Art.48 delle NTA;

20) Art.48.2 – Parcheggio Pubblico

Si accoglie l'osservazione e si integra l'Art.48.2 con la seguente disciplina: “È ammessa la formazione di autorimesse, anche private, nel sottosuolo degli spazi vincolati a parcheggio dal PRG secondo quanto stabilito alla voce Servizi Privati del presente articolo.”;

21) Art.50 – Infrastrutture viabilistiche

Vista l'osservazione, si provvede a ripristinare le prescrizioni indicate agli Artt.50.1 e 50.2;

22) Art.50 – Infrastrutture viabilistiche

Si accoglie l'osservazione e si elimina la ripetizione;

23) Art.60 Norme in contrasto

Si accoglie la richiesta e si aggiorna la Scheda n. 24;

24) Scheda Normativa d'Area n.81

Si accoglie la richiesta e si aggiorna la Scheda n. 81;

25) Tavola Nuclei Frazionali 2.3

Si accoglie la richiesta e si aggiorna la Tav. n. 2.3.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Si apportano le modifiche così come contenuto nella proposta di controdeduzione.

Modifica Cartografica

Si apportano le modifiche così come contenuto nella proposta di controdeduzione.

Protocollo n° 2183 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	77
OSSERVANTE:	DECINA Antonio, COSTANZA Maria		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 96-201		
Zona PRG vigente:	Da4		
Zona PRG variante:	C1		
Ubicazione:	Via Pavia		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – C1		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Richiedono la deroga al vincolo cimiteriale pari a metri 200 al fine di consentire l'edificazione di un basso fabbricato ad uso autorimessa all'interno della proprietà.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La scelta di ampliare a 200 metri la fascia di rispetto cimiteriale, risponde ad una precisa richiesta avanzata dalla Regione Piemonte in attuazione della norma nazionale in materia.

In più occasioni questo Comune, in accordo con il Comune di Torino, gravato dagli stessi vincoli, ha interessato gli uffici competenti della Regione Piemonte non riuscendo ad ottenere risposte tali che consentissero di confermare l'attuale fascia di rispetto del PRG Vigente introdotta in allora in riduzione in seguito all'approvazione regionale avendo ottemperato alle procedure che lo consentissero.

In fase di conferenza di pianificazione che verrà aperta successivamente l'adozione della Proposta Tecnica di Progetto definitivo, sarà cura ed interesse del Comune sottoporre nuovamente agli Enti sovraordinati la possibile revisione del vincolo che la Variante in esame ha dovuto rispettare.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2184 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	78
OSSERVANTE:	CROVERIS Matteo, GUERRA Angela		
Riferimenti catastali:	Fg. 48 mapp. 426		
Zona PRG vigente:	HA-a9		
Zona PRG variante:	NI69		
Ubicazione:	Strada Borgata Paradiso, 86		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Borgata Paradiso		
Tessuto	B.ta Paradiso - NI69		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Richiedono lo spostamento della strada in previsione dalla porzione ad est del mappale 426 alla porzione ovest dello stesso mappale, o in subordine, lo spostamento all'esterno di detta particella attribuendo alla strada il carattere privato in lotti di proprietà. Inoltre, richiedono che la previsione del verde pubblico interessante la proprietà venga trasformata in verde privato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 67.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2200 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	79
OSSERVANTE:	BORGATO Alberto		
Riferimenti catastali:	Fg. 21 mapp. 525-528		
Zona PRG vigente:	Ha20		
Zona PRG variante:	Consolidato – spazio privato pertinenziale		
Ubicazione:	Via Col di Nava, 19		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – spazio privato pertinenziale		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede che sia abrogato il vincolo a spazio privato pertinenziale in favore di un'area edificabile

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto l'origine dell'area in questione risiedeva nelle dismissioni del SUE 053 della zona di PRG vigente "Ha20", successivamente alienata dal Comune ma con il vincolo di verde privato inedificandi.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2203 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	80
OSSERVANTE:	BIDESE Lairetta		
Riferimenti catastali:	Fg. 30 mapp. 689		
Zona PRG vigente:	Ea10		
Zona PRG variante:	Consolidato		
Ubicazione:	Via Volta		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante richiede l'aggiornamento cartografico degli immobili in proprietà in virtù degli interventi edilizi già autorizzati e realizzati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è parzialmente accolta in ordine all'aggiornamento cartografico che il Comune effettua periodicamente.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 2205 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	81
OSSERVANTE:	GUELFO Maurizio per Piatto s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 32 mapp. 1774		
Zona PRG vigente:	Fa78		
Zona PRG variante:	C34		
Ubicazione:	Via Don Gnocchi, 18		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - C34		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Alla luce dei titoli abilitativi che hanno autorizzato l'intervento edilizio in Via Don Gnocchi n. 18, vista la perimetrazione della Scheda n. 34 che comprende una porzione di area pertinenziale già realizzata con l'immobile citato, chiede di modificare il perimetro dell'area C34.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si provvede a modificare la cartografia come richiesto.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, si modifica la perimetrazione dell'area C34 escludendo la porzione di intervento già attuata.

Protocollo n° 2210 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	82
OSSERVANTE:	GARNERO Daniel		
Riferimenti catastali:	Fg. 27 mapp. 391-959		
Zona PRG vigente:	Mf4-Gt1-2		
Zona PRG variante:	RU73		
Ubicazione:	Via Rio San Gallo		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – RU73		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede, per le particelle in oggetto, di individuare un'area normativa che disciplini l'area e la svincoli dalle altre proprietà coinvolte nell'intervento.

Propone i seguenti parametri:

1. ST = 4.365 mq,
2. UT = 0.80 mq/mq
3. IC = 40%,
4. H Max = 13,5 mt,
5. piani = 4/5.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 6.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2216 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	83
OSSERVANTE:	SCALZO Cesarino		
Riferimenti catastali:	Fg. 37 mapp. 503		
Zona PRG vigente:	aia		
Zona PRG variante:	Parco Agrario		
Ubicazione:	Strada della Consolata		
Paesaggio	Agrario		
Ambito			
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Richiede l'esclusione dell'immobile dalla previsione di Parco Agrario introdotta dalla variante al fine di riconoscere una destinazione di tipo abitativo residenziale consolidata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In coerenza con situazioni analoghe a quella dell'osservante, non si ritiene di accogliere la richiesta confermando l'inclusione della proprietà all'interno della destinazione a Parco Agrario.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2244 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	84
OSSERVANTE:	BARATELLA Lorenzo per Indaco Uno s.a.s.		
Riferimenti catastali:	Fg. 27 mapp. 65-1929		
Zona PRG vigente:	Et36		
Zona PRG variante:	SE45		
Ubicazione:	Via Crispi		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – SE45		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Richiede di ammettere anche la destinazione d'uso residenziale oltre a quelle previste dalla variante.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si rimanda alla controdeduzione n. 29.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 2245 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	85
OSSERVANTE:	PIOTTO Livio per Gruppo Pianto s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 31 mapp. 986-2140-585-828-989-214 e altre		
Zona PRG vigente:	Dt102 - T6 - Da109		
Zona PRG variante:	RU77		
Ubicazione:	Via Amendola		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – RU77		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Al fine di rendere sostenibile economicamente l'operazione di trasformazione prevista, comprendente la cessione al pubblico di 8 unità abitative di edilizia popolare, l'osservante richiede di incrementare di ulteriori 1.500 mq la SL prevista in 2.000 mq, nonché la Superficie Fondiaria.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene possibile sostenere la richiesta in merito all'incremento di ulteriori 1.500 mq di SL a fronte di quanto previsto in ordine alla restituzione al comune di n. 8 unità abitative per un totale di 700 mq di SL.

Al tempo stesso, non si ritiene possibile l'incremento della Superficie Fondiaria che comporterebbe la deduzione di parte, seppur contenuta, dell'adiacente parco Nilde lotti di recente realizzazione.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area RU77, si sostituisce il valore della SL come segue:

Parametri Urbanistici: SL ~~2.000 mq~~ **3.500 mq**

Protocollo n° 2247 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	86
OSSERVANTE:	PIOTTO Livio, D'AGOSTINO Raffaele		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 417-429-441-455-460-413-415-420-423-456-461-465-215a-215b		
Zona PRG vigente:	Ga40		
Zona PRG variante:	RU39		
Ubicazione:	Via Como		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – RU 39		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'area è gravata dal vincolo di inedificabilità cimiteriale che la variante generale amplia a mt. 200, comportando il trasferimento dell'edificabilità in altre aree di PRG. Sulla scorta di tale impedimento l'osservante richiede l'eliminazione del vincolo a verde per la compensazione ambientale nonché la relativa realizzazione; in subordine chiede che tale opera sia scomputabile da quanto dovuto come oneri di urbanizzazione.

Inoltre, si propone la cessione gratuita al Comune dell'area.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Come riconosciuto dagli stessi osservanti, l'area in esame è gravata dall'inclusione nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 mt.

Tale condizione, riconosciuta dal PRG, ha condotto al trasferimento delle volumetrie edificabili in altre zone di Piano definite per tale scopo.

Il tema relativo alla possibile revisione di una così ampia fascia di rispetto cimiteriale sarà oggetto da parte dell'Amministrazione comunale a specifica richiesta in occasione della 2^a Conferenza di Pianificazione con gli Enti superiori.

Ad oggi, non avendo alcuna certezza sulla riduzione della fascia cimiteriale nell'ambito della conclusione della procedura della Variante non è possibile assumere formalmente decisioni diverse da quelle contenute nella Scheda della zona RU39.

Poiché l'area oggetto dell'osservazione ha valore di compensazione ambientale, si ritiene in controdeduzione, a fronte dell'incertezza sul futuro della fascia di rispetto, di ammettere la cessione anticipata al Comune previa formazione delle caratteristiche ambientali previste per la stessa mediante specifica piantumazione. Non si ammette la possibilità di scomputare le opere di compensazione ambientale.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 39, con riferimento alla Disciplina Specifica, si apportano le seguenti modifiche:

In relazione alla quota di capacità edificatoria trasferita su aree attualmente permeabili, la compensazione della trasformazione prevista dovrà avvenire attraverso la piantumazione di una quota parte dell'area pubblica a verde compresa tra Corso Piemonte e la linea TAV in adiacenza alla tangenziale TO-MI, previo accordo con l'Amministrazione comunale. si precisa che l'area di decollo destinata a Verde di Compensazione Ambientale **pubblica**, dovrà essere delimitata da

adeguata recinzione onde preservare l'attuale la copertura arborea; **per la** vegetazione **esistente** ~~per la quale~~ si prescrive la selezione delle specie presenti al fine di meglio qualificare il valore ecologico ad essa assegnato. ~~All'avvenuto trasferimento della capacità complessiva della zona di decollo, la stessa diverrà area di compensazione ambientale ad integrazione di quella di Corso Piemonte.~~

Protocollo n° 2248 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	87
OSSERVANTE:	PIOTTO Livio per Gruppo Piotto s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 33 mapp. 625-626		
Zona PRG vigente:	Ia6		
Zona PRG variante:	SE46		
Ubicazione:	Via Monviso		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - SE46		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Pur ritenendo sostenibile il trasferimento di parte della edificabilità proveniente dall'ex zona normativa Ga40, l'osservante sostiene che l'economicità della trasformazione prevista dell'immobile già commerciale di Via Monviso, debba essere oggetto di un incremento volumetrico e di un corrispondente incremento del Rapporto di Copertura e del numero dei piani.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La controdeduzione viene formulata considerando che la sostituzione/ristrutturazione dell'immobile esistente e la trasformazione di quell'ambito, conducono al riconoscimento di un incremento volumetrico che consenta la reale attuazione di detta area. Pertanto, alla Scheda n. 46 si modifica il valore di SL in 5.000 mq. relativi la quantità propria dell'area, cui si potrà sommare quota parte della SL generata dal trasferimento di quella dell'ex area Ga40.

Inoltre, si ammette l'incremento fino a 5 piani ft e si introduce un Indice di Permeabilità pari al 25% della SF.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 46 si apportano le seguenti modifiche:

Parametri Urbanistici: - ST 10.600 mq

- Superficie Lorda (SL) ~~esistente~~ **5.000 mq** + (vedi disciplina specifica)
- Indice di Copertura (IC) 50%
- Numero dei Piani (NP) ~~4~~ **5**
- **Indice di permeabilità (IP) 25%**

Disciplina Specifica: Oltre alla capacità edificatoria propria dell'area (**5.000 mq**), è ammesso il trasferimento di quota parte delle capacità edificatorie derivanti dall'intervento della Scheda n. 39; tale capacità ha già ottemperato alla dismissione dello standard richiesto.

Protocollo n° 2263 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	88
OSSERVANTE:	PIOTTO Livio per Gruppo Piotto s.r.l., LAURIA Calogero per Lauria Impianti s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 30 mapp. 672-1594		
Zona PRG vigente:	Ea87 – Fa84		
Zona PRG variante:	RU42		
Ubicazione:	Via Castiglione		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato-RU42		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

A fronte delle differenti discipline e caratteristiche che disciplinano le aree, ai sensi del PRG Vigente, una edificata (Ea87), e l'altra (Fa84) un lotto libero con possibilità di atterraggio della volumetria ai sensi della DGC n. 89/2014 atto notaio Biino rep. 36049-17987 del 25.09.2014, gli osservanti chiedono di confermare l'autonomia delle due aree, nonché di confermare quanto contenuto del Programma degli Interventi approvato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Non si ritiene accoglibile l'insieme delle richieste avanzate per le ragioni contenute nella Scheda n. 42 del Progetto Preliminare di Variante poiché l'ambito in esame risulta essere eccessivamente gravato da edificabilità secondo i disposti del PRG vigente.

Pertanto, in considerazione di quanto espresso, si precisa che la SL assegnata è riferita a quella dell'atterraggio stabilita dal Programma degli Interventi approvato con DGC n. 89/2014 atto notaio Biino rep. 36049-17987 del 25.09.2014 (1.500 mq).

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Modifica Normativa

- 1) Alla Scheda Normativa d'Area n. 39, si abroga il riferimento alla Scheda n. 42.
- 2) Alla Scheda Normativa d'Area n. 42, si apportano le seguenti modifiche:

Obiettivo: si elimina il capoverso ~~"Diversamente da quanto previsto nella PTPP della presente variante, l'edificabilità dell'area sarà garantita dalle sole quote di superficie prodotta dalle aree di "decollo" che il PRG Vigente denomina Ga40 (Scheda n. 39) e W4 (Scheda n. 90). La riduzione della quantità edificatoria è motivata dalle particolari caratteristiche geometriche dell'area, che non consentono di prevedere ulteriori incrementi che non potrebbero essere ospitati nell'area medesima."~~

Parametri Urbanistici: **Superficie Lorda (SL) 3.650 1.500* mq,**

Disciplina Specifica: *La capacità edificatoria della zona normativa RU è data dall'atterraggio delle volumetrie provenienti dalle aree disciplinate alla Scheda n. 39 (2.150 mq) e e' riferita all'atterraggio della SL stabilita dal Programma degli Interventi approvato con DGC n. 89/2014 atto notaio Biino rep. 36049-17987 del 25.09.2014 (1.500 mq).

Protocollo n° 2311 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	89
OSSERVANTE:	MORINO Andrea, DELLI GATTI Angelo, GUELFO Maurizio Professionisti associati		
Riferimenti catastali:	Vari		
Zona PRG vigente:			
Zona PRG variante:			
Ubicazione:			
Paesaggio			
Ambito			
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

I professionisti associati, operanti nel Comune di Settimo T.se, a seguito della visione degli elaborati del Progetto Preliminare della Variante Generale e dell'incontro pubblico promosso dall'amministrazione comunale in data 16.11.2022, segnalano quanto segue:

1. necessità di verificare numero di piani nella cartografia dello stato di fatto del centro storico in quanto si sono riscontrate alcune difformità nel metodo di calcolo. Il numero di piani dovrebbe essere riferito all'edificio senza il sottotetto - non usabile/usabile o recuperato ai fini abitativi mediante la legge regionale;

2. Art.27 Ambito residenziale - Tessuto storico

Tabella con specifiche di intervento - VOLUMI TECNICI SU COPERTURE

La norma vieta in assoluto la formazione di volumi tecnici sulle coperture per l'inserimento di ascensori all'interno dei cortili. Si configura come una evidente limitazione al superamento delle barriere architettoniche e pertanto si richiede la cancellazione della norma;

In casi particolari e/o su edifici di rilevante interesse, si propone di demandare alla Commissione Locale per Il Paesaggio la valutazione dell'intervento.

3. Art.27 - Ambito residenziale - tessuto storico PRESCRIZIONI GENERALI E MODALITA' OPERATIVE

Lettera d) - altezza degli edifici

La prescrizione di altezza di m. 2,40 alla gronda e m. 3,00 al colmo per i box è molto limitativa e non consente di realizzare gli organismi edilizi con i canoni della architettura tradizionale. Un fabbricato di lunghezza media esterna di m 5,50 e sbalzo anteriore di gronda di m. 0,50 con copertura a tetto a due falde con pendenza classica del 50% richiede per lo sviluppo della falda una altezza di m,1,50, assolutamente incompatibile con l'altezza al colmo di m. 3,00.

Si chiede di elevare a m. 3,50 l'altezza al colmo e di valutare la possibilità di aggiungere alle tipologie indicate anche coperture piane con sovrastanti strati di manti erbosi o di ghiaietto di fiume o cava;

Lettera e) - altezza dei locali

Nel novero dei locali accessori, relativamente agli interventi che prevedano la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, oltre ai corridoi e disimpegni è opportuno inserire che anche i servizi igienici e i ripostigli possono essere realizzati con altezza di 2.40 m;

Lettera e) - altezza dei locali

Nel caso di insediamento di nuova destinazione commerciale di locali situati al piano terreno è prescritta l'altezza minima di m. 2,70.

La norma, di carattere assoluto, non ammette deroghe per i locali già adibiti ad attività commerciale di altezze inferiori che in questo caso verrebbero fortemente penalizzati non essendo più consentito l'insediamento di una nuova attività.

Si chiede pertanto di ammettere altezze inferiori per i locali sede di attività commerciali esistenti o dismesse.

4. Art.28 Ambito residenziale - Tessuto consolidato Tipologie edilizie esistenti di riferimento

Nella descrizione della tipologia "a schiera" è indicato che "Sono aggregati di abitazioni unifamiliari, ognuna delle quali condivide due lati con le unità abitative adiacenti". Per rendere ragione del fatto che quelle esterne hanno una diversa caratteristica si propone di inserire l'inciso "e salvo quelle esterne" dopo la parola "unifamiliari".

Nella descrizione della tipologia "pluripiano in linea" è indicato che il numero dei piani varia tra tre e dieci. Per non incorrere nella non classificabilità di edifici con due e più 10 piani si propone di non riferire la tipologia al numero di piani.

Analogamente nella descrizione della tipologia a torre dove è indicato "un numero di piani non inferiore ad otto" si reputa opportuno sopprimere il riferimento al numero di questi essendo già sufficiente a qualificare la tipologia con la caratteristica di "spiccato sviluppo verticale".

Superficie a verde. Le piccole attrezzature da giardino è prescritto abbiano copertura ad una falda. In questo modo però si inibisce il ricorso a manufatti in legno in comune commercio a due falde. Si propone di indicare "ad una o due falde"

Lettera g) - vincoli

Alla sub lettera c) è prescritto che gli interventi che si configurano come nuova costruzione siano vincolati alla realizzazione di coperture con altezza massima allineata alle altezze di colmo e gronda degli edifici esistenti al contorno aventi egual numero di piani.

Il riferimento localizzativo di "contorno" oltre ad essere piuttosto generico fa sì che debbano essere rispettati i valori di edifici situati magari in posizione contrapposta e senza minima relazione con quello in esame.

5. Art.34.5 Attività residenziale civile

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione.

La norma è molto limitativa in relazione alle condizioni di degrado strutturale in cui versano fabbricati costruttivamente realizzati con materiali incoerenti ed il cui recupero senza ricorso alla demolizione-ricostruzione comporta interventi di rilevante costo nella maggior parte dei casi disincentivante l'intervento stesso.

Inoltre gli standard di efficienza energetica richiesti dalle vigenti normative in materia non sono raggiungibili se non con la ricostruzione dell'edificio.

Si chiede di rimuovere la limitazione ammettendo la ristrutturazione edilizia in generale e con essa anche la demolizione-ricostruzione.

La norma inoltre consente ampliamenti una-tantum fino ad un massimo del 10% della SUL esistente da realizzarsi in adiacenza e continuità con il corpo di fabbrica esistente.

E' però prescritto il divieto di interventi che determinino aumento della superficie coperta. Le due disposizioni sembrano in evidente contrasto, si richiede una precisazione in merito.

6. Villaggio Ovest - Abitazioni ex dirigenti Antibioticos

La finalità assoluta dell'ampliamento per realizzare il servizio igienico limita in modo sensibile il soddisfacimento delle esigenze di carattere igienico-funzionale consentite dalla legge con i modesti ampliamenti una-tantum di organismi edilizi di piccola entità dimensionale come sono i fabbricati del villaggio Ovest.

Si ritiene necessario e si chiede di ammettere modesti ampliamenti nel limite del 20% della SL con un minimo di 25 mq (la dimensione di una camera media e dello spazio di disimpegno relativo) a carattere generale senza limitazione di utilizzo rimuovendo cioè la prescrizione dell'ampliamento per il solo servizio igienico.

7. Artt.27 e 28 - Ambito residenziale - Tessuto storico e Tessuto consolidato

Si chiede di precisare la possibilità di utilizzare, attraverso un cambio di destinazione d'uso, immobili posti nel tessuto storico e consolidato della città la cui destinazione originale era "artigianale".

8. Art.27 - Ambito residenziale - Tessuto storico

Inserire la possibilità di trasformazione dei fabbricati accessori in fabbricati residenziali

9. Art.28.1- Edifici di impianto

La norma recita: "Non è consentita la demolizione, se non per comprovate condizioni di obsolescenza, dimostrate tramite perizia statica asseverata."

La norma è molto limitativa in relazione alle condizioni di degrado strutturale in cui versano fabbricati costruttivamente realizzati con materiali incoerenti ed il cui recupero senza ricorso alla demolizione-ricostruzione comporta interventi di rilevante costo nella maggior parte dei casi disincentivante l'intervento stesso.

Inoltre gli standard di efficienza energetica richiesti dalle vigenti normative in materia non sono raggiungibili se non con la ricostruzione dell'edificio.

Si chiede di rimuovere la limitazione ammettendo la demolizione e la ricostruzione.

10. Art.28.4 - Lotti liberi di completamento

Vengono definiti Lotti liberi, quelli con superficie superiore a 500 mq., su cui è possibile applicare l'indice di edificabilità di 0.2 mq. /mq.

Si richiede di ridurre la superficie minima del lotto da 500 mq. a 300 mq., considerato l'effettivo sfruttamento della capacità edificatoria conseguente.

11. Ambito Mezzi PO

I nuclei frazionali "Q9" e "Q11" (Boggia e Gerbido Grande) hanno perimetrazioni del centro abitato che sono cartograficamente da rivedere e far coincidere con le zone di tessuto consolidato.

12. Tavola 2.3, 3.1 e 3.2

Nel riquadro "Q5 Fornacino" non è indicata la cartografia del Fornacino ma di altra zona.

13. Tavola 3.1 e Tavola 3.2

In cartografia sono indicate le fasce di rispetto dalle autostrade (strade di tipo A) in 60 metri.

Si richiede di inserire in cartografia, come disposto dall'articolo 26 comma 3 del DPR n. 495/1992, all'interno delle aree già edificate ("Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: 30 m per le strade di tipo A") previste come edificabili o trasformabili, le fasce di rispetto a 30 metri (come peraltro indicato all'Art.53.1 delle NTA). "Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

14. Tavola 3.1 e Tavola 3.2

In cartografia sono indicate le fasce di rispetto dalle strade EXTRAURBANE SECONDARIE TIPO C in 30 metri. Si richiede di inserire in cartografia, come disposto dall'articolo 26 comma 3 del DPR n. 495/1992, all'interno delle aree già edificate ("Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: 10 m per le strade di tipo C") previste come edificabili o trasformabili le fasce di rispetto a 10 metri (Le strade interessate sono: Strada Cebrosa per tutti i tratti già edificati, Via Nenni, Via Leinì nel tratto da Strada Cebrosa al comune di Leinì, Strada Caffadio).

15. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art.20.1 Confrontanze

In linea con quanto fino ad oggi normato e realizzato, si chiede di precisare quanto segue:

La confrontanza non deve essere verificata tra edifici accessori (autorimesse e bassi fabbricati) e il fabbricato principale della stessa proprietà.

E, allo stesso modo, la confrontanza non deve essere verificata, tra edifici accessori e fabbricati edificati su lotti adiacenti nel caso in cui il piano terra dell'edificio principale sia destinato a box auto o altro senza la presenza di abitazioni.

Considerate le differenti interpretazioni normative e giurisprudenziali sull'argomento, in linea con quanto fino ad oggi normato e realizzato, si chiede di eliminare il seguente capoverso:

- per "pareti finestrate" devono intendersi non soltanto le pareti munite di "vedute" ma, più in generale, tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, porticati, a partire dal loro filo di fabbricazione;

16. Art.21.1 Bassi Fabbricati

Al fine di ammettere la realizzazione dei box auto alla distanza di 1,5 metri dal confine, di cui all'Art.20.3, si chiede di aggiungere nella definizione di fabbricati accessori anche le autorimesse ad uso box auto, di cui all'articolo 21.3, ad 1 piano fuori terra.

17. Art.21.2 - Spazi di Sosta realizzati ai sensi della L. 122/89

E' indicato: "Le superfici di cui al precedente comma (superfici destinate a parcheggio o spazi di sosta privati - n.d.r.) vanno reperite all'interno delle aree di pertinenza delle costruzioni o all'esterno delle recinzioni in aree in fregio alla viabilità; tali aree andranno coerentemente accatastate."

La definizione CATASTALE di unità immobiliare urbana è contenuta:

Regio Decreto Legge del 13.04.1939 n. 652 Art. 5 - "Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio."

Decreto Ministero delle Finanze del 02.01.1998 n. 28 Art. 2 comma 1; "L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale."

La denuncia a catasto della unità immobiliare urbana è da presentare per le Aree con potenzialità di autonomia funzionale e reddituale". Le aree a parcheggio uso classico posto auto da realizzarsi nelle nuove costruzioni (all'interno del cortile o all'esterno della recinzione in fregio alla viabilità) ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge 17.08.1942 n. 1150 (così come modificato dall'art. 2 comma 2 della Legge 24.03.1989 n. 122) non hanno una potenzialità di autonomia funzionale e reddituale in quanto sono aree a parcheggio di pertinenza del fabbricato e pertanto non devono essere denunciate a catasto.

Si richiede di eliminare il testo: "tali aree andranno coerentemente accatastate".

Nel terz'ultimo capoverso dell'articolo (a pagina 25) vi è un refuso ovvero è indicato:

Per interventi ricadenti nel tessuto edilizio storico, o nelle aree di ristrutturazione, o nelle aree a capacità insediativa esaurita, ove l'avente titolo agli interventi non disponga delle aree con i requisiti anzidetti per la costituzione di parcheggi, le predette quantità, quali urbanizzazioni primarie, possono essere monetizzate, secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

18. Art.28 Ambito Residenziale - Tessuto Consolidato

Nelle tabelle delle varie Tipologie gli STANDARD sono indicati "di legge" o "di legge se dovuti"; si richiede di aggiungere la possibilità di monetizzare le aree da dismettere.

19. Art.30 Ambito Economico - Tessuto Consolidato

Nella tabella gli STANDARD sono indicati "di legge"; si richiede di aggiungere la possibilità di monetizzare le aree da dismettere.

Nella tabella TIPO DI INTERVENTO è indicato:

Sono ammessi tra loro in alternativa e una-tantum:

- 1) ampliamento di sagoma pari al 30% della SL;
- 2) ampliamento in sopraelevazione fino al raggiungimento della massima altezza del fabbricato, pari a 25 mt. Altezze superiori sono ammesse limitatamente a strutture impiantistiche funzionali all'attività principale;
- 3) l'ampliamento all'interno del fabbricato è sempre ammesso senza limitazioni di SL;
- 4) demolizione e ricostruzione, avente: Rapporto di Copertura IC 70% SF e Indice di Permeabilità IP 10% (ammesso prato armato o simile) H max: 25 mt
- 5) lotti liberi Rapporto di Copertura IC 70% SF e Indice di Permeabilità IP 10% (ammesso prato armato o simile) H max: 25 mt.

Si richiede di eliminare il testo: "tra loro in alternativa e una-tantum".

Si richiede di specificare che l'ampliamento di cui al punto 1) non richiede la verifica del Rapporto di Copertura.

Si richiede di inserire il punto:

- ampliamento con Rapporto di Copertura IC 70% SF e Indice di Permeabilità IP 10% (ammesso prato armato o simile) H max: 25 mt.

Per permettere ampliamenti adeguati di piccoli fabbricati su grandi aree fondiarie.

20. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art.20.3 Distanze dai confini

E' Indicato:

Fabbricati principali:

- *la distanza dal confine dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto con un minimo di 5 mt.*

Si richiede di mantenere l'attuale normativa per le aree consolidate e precisamente 5 mt dal confine, senza la verifica della metà dell'altezza del fabbricato in progetto.

21. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art.28.1

Negli edifici di impianto o a cortina, è permesso un ampliamento minimo una-tantum pari a mq 50, mentre negli edifici isolati uni-bifamiliari, l'ampliamento una-tantum comunque concesso scende a 30 mq, che nelle bifamiliari diventa 15 mq a unità.

Si ritiene che in quest'ultimo caso, la premialità sia esageratamente limitata e pertanto si chiede che tale incremento sia allineato agli edifici di impianto o a cortina e pertanto di 50 mq.

22. Tipologia edilizia di "impianto storico"

Per tali edifici, le nuove NTA prescrivono che "i prospetti dovranno salvaguardare la scansione modulare e gli elementi caratterizzanti".

Quello che si richiede è:

- 1) una definizione di maggiore dettaglio di quali siano gli elementi caratterizzanti e una descrizione più precisa delle caratteristiche degli stessi (materiche, di forma, estetiche..) di cui si ritiene necessaria la conservazione, qualora siano ancora identificabili sul fabbricato;
- 2) differenziare la tipologia di interventi ammessi sui fabbricati qualora gli elementi caratterizzati abbiano subito delle modifiche nel tempo e non siano più, allo stato attuale, riconducibili alla descrizione tipologica presente nelle NTA;
- 3) Centro storico: eliminare, sulle tavole grafiche, la campitura per alcuni edifici ove vengono limitati gli interventi fino alla manutenzione straordinaria, oppure ammettere per tali fabbricati anche ristrutturazione edilizia in modo da permettere per esempio la possibilità di trasformazione del sottotetto esistente in usabile e abitabile, il cambio di

destinazione d'uso, ecc...

23. Specificare che la realizzazione o la trasformazione di sottotetti usabili e non determina superficie accessoria, non rientrando all'interno del calcolo della SL

24. Art.28.1 Ambito residenziale - tipologie edilizie.

Ammettere la possibilità di realizzare avancorpi di scale o terrazzi, in quanto non ricompresi negli "schemi tipologici indicati".

25. Semplificazione nella gestione delle monetizzazioni, attraverso la definizione di un parametro definibile parametricamente.

26. Aumentare lo scostamento ammesso per l'attuazione di interventi con sagoma prescritta da 50 cm. a 1 m.

27. Ammettere la possibilità di realizzare piscine in aree destinate a verde privato.

28. Ammettere la possibilità di trasformare i locali interrati in locali usabili riprendendo gli stessi principi che hanno permesso la definizione dei sottotetti usabili.

29. Si propone di aumentare la superficie ammissibile per il basso fabbricato fino a 15 mq.

30. Si richiede specifica sull'applicazione dell'Art.15.

31. Sottoclasse IIIB2E (colorazione grigia nella relativa tavola)

"Area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione del Canale di Gronda Nord e al ripristino dell'attraversamento della Linea TAV. E' preclusa la realizzazione di piani interrati".

Alla luce dei già avvenuti effetti di mitigazione conseguenti alla realizzazione del canale di gronda si richiede che per i fabbricati esistenti, già edificati, sia possibile la modifica o l'ampliamento dei locali interrati/seminterrati a condizione che la realizzazione sia subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro tra la quota più bassa prevista per il piano interrato e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione esistente ed esplicitate a livello di progetto, nonché la predisposizione di un atto liberatorio.

32. Sottoclasse III s.s. - integrazione dell'osservazione n. 123

Evincendo come la possibilità di realizzare piani cantinati sia stata ulteriormente ridotta, evidenziano che, in aree ricadenti in classe di pericolosità geologica III s.s., sono presenti un elevato numero di edifici residenziali aventi piano interrato; sulla scorta della conoscenza diretta del territorio, affermano che questi non siano mai stati soggetti ad allagamenti e pertanto, richiedono la possibilità di modificare o ampliare i locali interrati/seminterrati già esistenti nell'area in oggetto, interventi eventualmente subordinati a condizioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1. Si provvede a verificare e correggere il riferimento al numero dei piani esistenti nella cartografia del Centro Storico – Stato di fatto e Centro Storico – Progetto;

2. Art.27 Ambito residenziale - Tessuto storico

In considerazione delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli immobili per i quali sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, nella tabella all'Art.27 si sostituisce l'ultimo punto con il testo seguente: **"per gli impianti di sollevamento verticale è ammessa la realizzazione del fuori corsa purché non eccedente la quota di colmo. Le soluzioni progettuali della copertura di detta struttura devono essere imperniate alla ricerca compositiva per la loro integrazione nell'organismo edilizio principale."**

Inoltre, si aggiunge tale intervento all'elenco di quelle attività soggette all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio per gli immobili posti sotto tutela.

Per analogia, si inserisce l'intervento anche nell'elenco contenuto agli Art.28.2 e 45;

3. Art.27 - Ambito residenziale - tessuto storico PRESCRIZIONI GENERALI E MODALITA' OPERATIVE

Art.27 lett d.: si ritiene sostenibile l'innalzamento della quota al colmo dei bassi fabbricati in centro storico innalzandola a mt **3,30** e non a mt 3,50 come richiesto.

Si ritiene opportuno uniformare tale altezza in tutto il territorio comunale con riferimento ai bassi fabbricati, disciplinati all'Art.21.1, e alle autorimesse.

Art.27 lett e.: si ritiene accoglibile la richiesta, pertanto, si amplia l'elenco dei locali a 2,40 per bagni e rispostigli.

Art.27 lett e.: si ammette l'altezza inferiore a 2,70 mt. per i locali commerciali esistenti, se compresi nell'addensamento A1 e laddove risulta essere confermata la funzione commerciale, inserendo la frase **"Sono ammesse altezze inferiori, se la nuova attività commerciale si insedia in locali esistenti, già adibiti al medesimo uso, se compresi nell'addensamento A1"**;

4. Art.28 Ambito residenziale - Tessuto consolidato Tipologie edilizie esistenti di riferimento

Con riferimento alle definizioni delle tipologie edilizie contemplate dalla variante, si precisa che hanno carattere di riferimento e non si intendono assolute rispetto al numero dei piani. Pertanto, non si ritiene di dover modificare tali definizioni.

Nella scheda tipologica degli edifici di impianto o a cortina, in merito alle attrezzature da giardino si rimanda alle modifiche apportate all'Art.21.1 delle NTA.

All'Art.27 per gli interventi di nuova costruzione non vincolati, alla lettera c) si sostituisce la definizione "al contorno" con **"in adiacenza"**;

5. Art.36.5 Attività residenziale civile

Si ritiene accoglibile la richiesta, modificando il testo come di seguito: fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ~~senza demolizione e ricostruzione~~; nel caso di demolizione, la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e la tipologia di cui all'Art.28 "Edifici di impianto o a cortina", anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici riportati.

La stessa disciplina integra l'Art.36.4.

In merito alla contraddizione dell'aumento delle superfici coperte si conviene sulla necessità della sua risoluzione, mediante una specificazione normativa che ammetta l'ampliamento in adiacenza al corpo di fabbrica principale;

6. Villaggio Ovest - Abitazioni ex dirigenti Antibioticos

Con riferimento al "Villaggio Ovest" si rimanda alla controdeduzione n. 11, presentata dall'amministratore del condominio.

Poiché l'argomento rimanda alle tutele introdotte dalla variante nei confronti degli insediamenti originati dalla presenza della Schiapparelli, oggi OLON, per l'insediamento di via Q. Sella, si consente un ampliamento pari a 15 mq.

Tuttavia, si ritiene di limitare tale possibilità per entrambi gli insediamenti ai fabbricati che alla data precedente l'adozione del progetto preliminare della variante (27/10/2022) in esame non abbiano già usufruito di tale incremento.

Pertanto, all'Art.28.2 si aggiunge il seguente disposto **"concesso, invece, un incremento massimo di 20 mq, relativo agli immobili ricadenti nel "Villaggio Ovest" mentre è previsto un incremento massimo di 15 mq per i fabbricati dell'area di via Q. Sella; in entrambi i casi, l'ampliamento è applicabile solo nel caso in cui il fabbricato non abbia già usufruito di tale possibilità alla data precedente l'adozione del Progetto Preliminare della Variante in esame (27/10/2022)"**;

7. Artt.27 e 28 - Ambito residenziale - Tessuto storico e Tessuto consolidato

La disciplina introdotta dal Progetto Preliminare di Variante consente la trasformazione d'uso di attuali fabbricati artigianali per funzioni residenziali o compatibili con esse.

Per quanto riguarda il tessuto consolidato, si ritiene di aggiungere il seguente testo nelle NTA:

Trattasi di immobili, generalmente in uso, in buono stato di conservazione e/o recentemente realizzati che ospitano funzioni normalmente sussidiarie all'attività residenziale ovvero:

- **Artigianato di Servizio Art.11.2;**
- **Attività Terziarie Art.11.3;**

Con riferimento alle attività Commerciali TC di cui all'Art.11.3 sono ammesse solo se comprese in Addensamenti o Localizzazioni Commerciali compatibili con il tessuto stesso.

Con riferimento alle attività Terziarie e di Artigianato di servizio l'insediamento è ammesso se a basso impatto ambientale e generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e d'impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc)

Si ammettono i seguenti interventi:

- **mantenimento del fabbricato esistente mediante cambio di destinazione d'uso tra le categorie prima elencate, anche con opere interne, ad esclusione della residenza e delle attività incoerenti con tessuto in cui sono inserite;**
- demolizione e nuova costruzione con mantenimento della SL e IC del fabbricato demolito per destinazioni d'uso: residenziale, Artigianato di Servizio Art.11.2, Attività Terziarie Art.11.3.**

E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:

- **recuperare il sottotetto esistente;**
- **realizzare soppalchi, se compresi all'interno della sagoma autorizzata.**

All'interno di tale tipologia si riconosce la trasformazione degli originali fabbricati della acciaieria Ferrero per i quali, oltre alla destinazione artigianale propria dell'insediamento (ex SNOS), si ammette la destinazione commerciale nella misura massima di 2.000 mq di SL, nei limiti dell'unità di vicinato.

Al fine di chiarire gli obiettivi di Variante, tale possibilità si ritiene di estenderla in modo esplicito anche per il Tessuto Storico, modificando l'Art. 27.1 come segue:

Le destinazioni d'uso ammesse per il tessuto del Centro Storico, ~~oltre a quella residenziale~~, fatto salvo quanto indicato nelle specifiche Schede Normative d'Area, **sono:**

- **Residenza e compatibili con essa Art.11.1,**
- **Attività Artigianali AS Art.11.2, limitatamente ai settori 1, 2, 7 della tabella,**
- **Attività Terziarie Art.11.3, commerciale,**
- ~~terziario direzionale TD Art.11.3.~~

Le attività commerciali all'ingrosso sono ammesse purché la dimensione del magazzino non superi i 50 mq di SL e non comporti la commercializzazione di beni ingombranti.

Dopo il capoverso sulle Attività Artigianali si aggiungono i seguenti disposti:

Le destinazioni sopra elencate sono ammesse anche per la trasformazione d'uso degli attuali fabbricati artigianali e produttivi, laddove ancora esistenti.

Sono comunque escluse le attività ritenute nocive o moleste o comprese nel 1' e 2' elenco delle industrie insalubri a norma dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie e dei provvedimenti applicativi.

Al terz'ultimo paragrafo si aggiunge l'aggettivo "**sussidiarie**" dopo la parola destinazioni, mentre al penultimo capoverso si aggiungono le parole "**e artigianali**" dopo la dicitura destinazioni terziarie;

8. Art.27 - Ambito residenziale - Tessuto storico

Non si ritiene ammissibile la richiesta poiché i fabbricati accessori di cui trattasi, per dimensioni e caratteristiche non sono adatti ad ospitare funzioni abitative, ma più opportunamente, tra le altre, il ricovero di auto laddove tale possibilità mancasse;

9. Art.28.1- Edifici di impianto

La variante intende salvaguardare tale tipologia poiché identificativa di una memoria locale; pertanto, non si ritiene possibile ammettere indiscriminatamente l'abbattimento e ricostruzione oltre le condizioni già fissate dalla norma. L'osservazione consente di ovviare ad un limite riconoscibile nell'impianto normativo che non definisce quali debbano essere le caratteristiche ricostruttive

laddove, le comprovate condizioni statiche, dovessero condurre all'abbattimento. Per ovviare tale carenza, la scheda tipologica all'Art.28 delle NTA viene così integrata: al primo capoverso relativo agli interventi ammessi dopo il periodo: "Non è consentita la demolizione, se non per comprovate condizioni di obsolescenza, dimostrate tramite perizia statica asseverata", si aggiunge il seguente testo **"In tal caso la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e tipologia originaria, anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici successivi."**

Per gli edifici esistenti ad un solo piano fuori terra è ammessa soltanto la possibilità di ampliamento in sopraelevazione, secondo lo schema riportato:"

Inoltre, si ritiene di introdurre l'ulteriore precisazione **"Non è consentita la realizzazione di abbaini"**;

10. Art.28.4 - Lotti liberi di completamento

Non si ritiene accoglibile la richiesta avanzata poiché la dimensione introdotta dalla Variante partecipa al contenimento dell'uso del suolo, ancorché in ambiti consolidati;

11. Ambito Mezzi PO

Non si ammette la richiesta avanzata poiché l'argomento trattato è oggetto Piano Urbano del Traffico e non di PRG;

12. Tavola 2.3, 3.1 e 3.2

Si provvede a correggere l'errore cartografico;

13. Tavola 3.1 e Tavola 3.2

In merito a quanto osservato, si ammette che diversa considerazione della fascia può essere valutata, previa autorizzazione del proprietario/gestore delle infrastrutture interessate all'intervento, pertanto si rimanda alle necessarie integrazioni dell'Art.55.1;

14. Tavola 3.1 e Tavola 3.2

Si veda il punto precedente;

15. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art.20.1 Confrontanze

Si ritiene accoglibile la richiesta avanzata e si modifica l'Art. 20.1 come di seguito riportato:

- **alla lettera a) il secondo punto viene così rivisto:** "l'edificazione di nuovi manufatti non possono avvenire a distanze inferiori a ~~tre~~ **10 metri e comunque a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti**",
- **al paragrafo relativo alle verifiche si eliminano il punto 7 e 8; il punto 7 viene sostituito dalla seguente frase: "per "pareti finestrate" devono intendersi quelle costituenti filo di fabbricazione munite di "vedute", ad esclusione delle "luci" e delle aperture richieste per il rispetto di normative di sicurezza (es. uscite di sicurezza ...)";**

16. Art.21.1 Bassi Fabbricati

Il riferimento va più opportunamente indicato nell'Art.20.3 "Distanze dai confini" nel quale si integra al titolo Bassi Fabbricati anche Autorimesse;

17. Art.21.2 - Spazi di Sosta realizzati ai sensi della L. 122/89

In merito all'abrogazione del riferimento della richiesta di accatastamento non si ritiene accoglibile la richiesta avanzata, in quanto risponde ad una effettiva necessità di identificazione delle aree pertinenti alle unità immobiliari principali.

In merito al refuso *aree a capacità insediativa esaurita* si provvede a correggere l'errore in *"consolidato"*;

18. Art.28 Ambito Residenziale - Tessuto Consolidato

L'Art.14 delle NTA ammette l'equipollenza tra cessione degli spazi a parcheggio o la loro monetizzazione, se non cartograficamente individuati dal PRG. Pertanto, non si ritiene accoglibile la richiesta poiché tale possibilità è già contemplata;

19. Art.32 Ambito Economico - Tessuto Consolidato

Pur riconoscendo la possibile deduzione delle alternative insediative, che pertanto viene ammessa, si conferma la necessità di riconoscere un adeguato Rapporto di Copertura che non potrà essere superiore al 70% della SF. Pertanto, non si ritiene accoglibile la richiesta di incremento della SC;

20. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art.20.3 Distanze dai confini

Si ammette quanto richiesto, pertanto, all'Art.20.3 si elimina il vincolo della verifica della distanza da confine pari alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto, modificando la norma come di seguito riportato:

- **Per le nuove costruzioni** la distanza dal confine dovrà essere pari ~~ad alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto con~~ un minimo di 5,00 mt.
- **Per gli interventi di sopraelevazione, fatto salvo il rispetto dell'Art.20.1, in caso di distanze minori di 5,00 mt, è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione legittimamente autorizzato.**
- **Per gli interventi di ampliamento planimetrico, fatto salvo il rispetto dell'Art.20.1, in caso di distanze minori di 5,00 mt è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione legittimamente autorizzato.**
- ~~- nel caso di interventi di ampliamento in sopraelevazione e/o planimetrico e modifica delle coperture le distanze minime da tenere sono:~~
 - ~~• 1,50 mt nel caso in cui la parete del realizzando manufatto e di quello frontestante il lotto confinante siano entrambe cieche sia cieca;~~
 - ~~• 5 mt nel caso in cui la parete del realizzando manufatto frontestante il lotto confinante sia finestrata.~~

21. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art.28.1

Gli edifici uni e bifamigliari sono trattati dalla variante attraverso la possibilità di incremento del doppio della superficie attuale nei casi di preesistenza di un solo piano, negli altri casi si riconosce l'incremento del 30% della SL e comunque un incremento minimo di 30 mq. Si ritiene che tali possibili condizioni soddisfino le esigenze di adeguamento edilizio di tali tipologie. Pertanto, si conferma la disciplina del Progetto Preliminare.

Inoltre, trattandosi di tipologia che ammette anche l'abbattimento e ricostruzione, in questi casi, nello spirito del contenimento dell'uso del suolo sostenuto dalla presente variante, si ritiene opportuno introdurre limiti sia di copertura sia di permeabilità, analogamente a quanto già previsto nei lotti liberi;

22. Tipologia edilizia di "impianto storico"

In relazione a quanto richiesto:

- 1) la richiesta di maggiore dettaglio, relativamente agli elementi caratterizzanti le facciate, non è assentibile poiché si tratta di una casistica ampia riscontrabile tanto nel centro storico, quanto negli edifici di impianto esterno ad esso. La valutazione è rimandata alle competenze e alla sensibilità del progettista, nonché alle valutazioni della Commissione Locale per il Paesaggio;
- 2) il Piano tende a estendere gli interventi di salvaguardia del patrimonio storico oltre a quanto già disciplinato dal PRG vigente. La richiesta che viene avanzata presuppone da parte del Piano stesso l'individuazione puntuale, oltre quanto già stabilito, di casi che possono aver subito nel tempo rimaneggiamenti notevoli. Così come espresso al precedente punto 1), la valutazione di dettaglio non può che rimandare all'interpretazione da parte del progettista con l'obiettivo di valorizzare l'intervento, recuperando i caratteri identitari di una tipologia che, essendo tale, è riscontrabile anche dall'iconografia storica;
- 3) Con riferimento a quanto richiesto, si ammette il recupero del sottotetto esistente nella

disciplina generale del Centro Storico con il seguente testo: **“E’ sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:**

1. recuperare il sottotetto esistente;

2. realizzare soppalchi, se compresi all’interno della sagoma autorizzata.”

Risulta già ammessa la possibilità di cambio di destinazione d’uso.

23. Specificare che la realizzazione o la trasformazione di sottotetti usabili e non determina superficie accessoria, non rientrando all'interno del calcolo della SL

Per quanto richiesto, si riconosce l'ammissibilità della trasformazione in deroga dei sottotetti, e per estensione di tale principio, dei soppalchi, se compresi all'interno della sagoma abitabile, rimandando alla normativa specifica d'area (Centro Storico) o di tipologia edilizia di cui all'Art.28;

24. Art.28.1 Ambito residenziale - tipologie edilizie.

Le descrizioni tipologiche contenute nelle NTA hanno carattere indicativo non potendo riportare in forma completa la varietà dei casi esistenti;

25. Semplificazione nella gestione delle monetizzazioni, attraverso la definizione di un parametro definibile parametricamente.

Il tema è disciplinato da una specifica DCC e non dal PRG, pertanto non si ritiene accoglibile la richiesta;

26. Aumentare lo scostamento ammesso per l'attuazione di interventi con sagoma prescritta da 50 cm. a 1 m.

In merito all'aumento dello scostamento previste per le sagome prescritte, si accoglie la modifica da 0,50 a 1 mt., aggiornando la tabella degli interventi dell'Art.27 delle NTA;

27. Ammettere la possibilità di realizzare piscine in aree destinate a verde privato

La richiesta è ammissibile nei limiti del rispetto dell'indice di permeabilità laddove previsto.

28. Ammettere la possibilità di trasformare i locali interrati in locali usabili riprendendo gli stessi principi che hanno permesso la definizione dei sottotetti usabili.

Non si ritiene di ammettere quanto richiesto in coerenza con la scelta operata dal CC con la Delibera n. 64 del 19/07/2022 che ha escluso l'applicazione della Legge Regionale n. 7 del 31/05/2022, limitando l'utilizzo per fini abitativi;

29. Si propone di aumentare la superficie ammissibile per il basso fabbricato fino a 15 mq.

La richiesta avanzata di estendere a 15 mq la superficie dei bassi fabbricati non è ammissibile poiché tale dimensione configura di fatto l'utilizzo a ricovero auto che la variante disciplina in modo specifico. I bassi fabbricati sono normati con dimensione pari a 10 mq poiché rispondono alle esigenze di ricovero attrezzi, generalmente ad uso giardinaggio;

30. Si richiede specifica sull'applicazione dell'Art.15

La richiesta risulta essere generica non specificando quale sia l'argomento sul quale intervenire;

31. Sottoclasse IIIb2E (colorazione grigia nella relativa tavola)

In relazione agli interventi di mitigazione del rischio citati nell'ambito dell'osservazione presentata, con riferimento alla realizzazione dell'opera Canale di Gronda Nord e ripristino dell'attraversamento della Linea Tav, si evidenzia che tali opere risultano essere state progettate dal punto di vista idraulico con un Tempo di Ritorno di 30 anni e, in considerazione degli effetti di potenziali eventi meteorici caratterizzati da Tempi di Ritorno superiori, si ritiene di mantenere le prescrizioni esistenti ai fini cautelativi e di tutela della cittadinanza;

32. Sottoclasse III s.s. - integrazione dell'osservazione n. 123

L'area oggetto di osservazione è influenzata dalla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio allagamento, quali la realizzazione del Canale di Gronda Nord, nonché dagli interventi realizzati sulla Bealera Nuova. In considerazione dei Tempi di Ritorno utilizzati al fine della progettazione delle opere citate (Tr. 30 – 50 anni) e alla luce della probabilità di verificarsi di eventi meteorici caratterizzati da Tempi di Ritorno superiori, dato per cui il Tr. da considerarsi è almeno 200 anni, con valutazione dei fattori critici legati al territorio, si ritiene di mantenere le prescrizioni esistenti ai fini cautelativi e di tutela della cittadinanza.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Si modificano le NTA con quanto contenuto nella proposta di controdeduzione.

Modifica Cartografica

Si modifica la cartografia di Piano con quanto contenuto nella proposta di controdeduzione.

Protocollo n° 2313 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	90
OSSERVANTE:	ROSSO Sergio Vittorio		
Riferimenti catastali:	Fg. 53 mapp. 502 sub. 1-2-3-4-5-6		
Zona PRG vigente:	ERa6		
Zona PRG variante:	Consolidato Residenziale		
Ubicazione:	Mezzi Po		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Mezzi Po		
Tessuto	Consolidato Residenziale – edificio impianto storico/documentale tutelato dal PRG		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Per l'immobile in oggetto, dichiarato inagibile in data 30.07.2018, l'osservante chiede di eliminare il vincolo di tutela del PRG per l'edificio di impianto storico/documentale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In considerazione dell'accertato dello stato di avanzata obsolescenza del fabbricato, che ne ha determinato l'inagibilità dichiarata dall'osservante stesso, facendo riferimento alla controdeduzione all'osservazione n. 89, si ritiene che il fabbricato possa essere sottoposto ad interventi ammessi contenuti nella scheda tipologica contenuta all'Art.28 delle NTA.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2314 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	91
OSSERVANTE:	CHICCO Gabriella		
Riferimenti catastali:	Fg. 31 mapp. 714		
Zona PRG vigente:	Verde privato		
Zona PRG variante:	Spazio privato pertinenziale		
Ubicazione:	Via Turati		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato – spazio privato pertinenziale		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede di eliminare il vincolo a Spazio Privato Pertinenziale, includendo l'area in proprietà nelle aree consolidate, al fine di poter realizzare un'autorimessa.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La presenza di aree libere da edificazione a carattere interstiziale nel tessuto edificato, viene dalla variante in esame salvaguardata al fine di garantire la permanenza di porosità del tessuto stesso. Dette aree partecipano al generale contenimento dell'uso del suolo e per esse la variante ne definisce la permeabilità attraverso trattamenti a verde.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2316 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	92
OSSERVANTE:	FERRUA Gianluca e Vanessa		
Riferimenti catastali:	Fg. 21 mapp. 769p-772-773-774-732-771 e NCEU 732 sub. 5-6-7		
Zona PRG vigente:	Da330		
Zona PRG variante:	Agrario consolidato		
Ubicazione:	Via Bergamo, 13		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Via Milano		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Richiedono l'inclusione del lotto in proprietà nelle aree a destinazione agricola o, in subordine, l'ampliamento fino a 30 mq anche per i fabbricati rurali ad uso abitativo analogamente con quanto previsto per i fabbricati uni-bifamiliari in ambito urbano.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta di inclusione del fabbricato nelle aree a destinazione agricola non è accoglibile in quanto sia per la tipologia edilizia, sia per l'inclusione nel tessuto consolidato circostante esistente e programmato dal PRG, non trova giustificazione con quanto avanzato.

Inoltre si precisa che la tipologia edilizia della casa unifamiliare isolata già ammette l'incremento della SL esistente secondo le modalità previste all'Art.28, ovvero un aumento del 30% rispetto alla capacità edificatoria autorizzata.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2317 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	93
OSSERVANTE:	BACCOLA Giuseppina Luigina		
Riferimenti catastali:	F. 30 mapp. 2166-2165-2162-1911-1908		
Zona PRG vigente:	Ha45a - Ha45b		
Zona PRG variante:	NI61		
Ubicazione:	Via Modigliani		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - NI61		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Per l'area in proprietà richiede lo stralcio della previsione urbanistica disciplinata dalla variante in esame e l'attribuzione della destinazione a verde privato del fabbricato residenziale in proprietà con accesso da Via Modigliani n. 18, mantenendo anche l'accesso dalla Via Montesilvano.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie quanto richiesto vista la dichiarata indisponibilità alla partecipazione alla trasformazione urbanistica programmata dalla Variante.

In ragione della richiesta avanzata, ed in considerazione della consistente dimensione fondiaria in proprietà dell'osservante, nonché di quanto espresso dal richiedente l'osservazione n. 108, si:

- trasforma l'area in proprietà dell'osservante in Spazio Privato Pertinenziale,
 - esclude l'edificabilità dell'area dal SUE, conseguentemente il fabbricato ad uso box auto viene incluso nel tessuto consolidato.
-

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area n. 61 si apportano le seguenti modifiche come esplicitate all'osservazione n. 108.

Modifica Cartografica

In cartografia si esclude la proprietà dello scrivente (F. 30 mapp. 1908-1911-2162-2165-2166) dal perimetro della zona normativa in oggetto, assegnando la destinazione a Spazio Privato Pertinenziale, mentre il box auto viene incluso nel tessuto consolidato.

Protocollo n° 2344 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	94
OSSERVANTE:	Servizio Patrimonio - Comune Settimo Torinese		
Riferimenti catastali:	Vari		
Zona PRG vigente:	varie		
Zona PRG variante:	varie		
Ubicazione:	Via Deledda/Via Regio Parco/Via Rio Fracasso/Via De Francisco/Via Brodolini		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Il Servizio Patrimonio segnala le seguenti incongruità e necessità:

1. Via Deledda – Via Regio Parco: occorre recepire quanto contenuto nel Permesso di Costruire convenzionato approvato con DGC n. 107 del 17.05.2022
2. Via Rio Fracasso: ripristinare il limite di area consolidato in prossimità del marciapiede così come previsto da PRG Vigente.
3. Via De Francisco: perimetrare le aree con specifica destinazione a servizi, come da stato di fatto (parcheggio) e come indicato in atto di concessione del diritto di superficie approvato con DCC n. 41 del 28.04.2022.
4. Via Brodolini: estendere la destinazione a spazio privato pertinenziale, per la superficie indicata in cartografia allegata, sull'area attualmente destinata a viabilità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In risposta alla richiesta:

1. si ammette quanto richiesto, deducendo la previsione del parcheggio su Via Regio Parco, superficie che viene inglobata nella fondiaria;
2. si accoglie quanto richiesto, ripristinando l'area di tessuto consolidato in prossimità del marciapiede;
3. la richiesta è accolta trattandosi di mera correzione cartografica per identificare l'intera superficie già destinata a parcheggio;
4. si accoglie quanto richiesto, estendendo la destinazione a spazio privato pertinenziale ed eliminando l'area attualmente destinata a viabilità.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

1. Via Deledda – Via Regio Parco: si deduce la previsione del parcheggio su Via Regio Parco superficie che viene inglobata nella fondiaria;
2. Via Rio Fracasso : si ripristinano l'area di tessuto consolidato in prossimità del marciapiede;
3. Via De Francisco: si delimitano gli spazi pubblici (parcheggio e area verde) dismessi con PEC in zona normativa ex Ha38a, come da stato di fatto.
4. Via Brodolini: si estende la destinazione a Spazio Privato Pertinenziale e si elimina l'area attualmente destinata a viabilità.

Protocollo n° 2345 del 13.01.2023		OSSERVAZIONE	95
OSSERVANTE:	SEMENOV Aleksander per Artmix s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 505		
Zona PRG vigente:	Ha47		
Zona PRG variante:	NI19		
Ubicazione:	Via Lodi		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	NI19		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, proprietario del lotto ineditato compreso nel PEC Ha47 e sottoposto a vincolo di in edificabilità generato dalla fascia di rispetto cimiteriale di 200 mt, chiede che sia nuovamente ammessa l'edificabilità in situ.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La scelta di ampliare a 200 metri la fascia di rispetto cimiteriale, risponde ad una precisa richiesta avanzata dalla Regione Piemonte in attuazione della norma nazionale in materia.

In più occasioni questo Comune, in accordo con il Comune di Torino, gravato dagli stessi vincoli, ha interessato gli uffici competenti della Regione Piemonte non riuscendo ad ottenere risposte tali che consentissero di confermare l'attuale fascia di rispetto del PRG Vigente introdotta in allora in riduzione in seguito all'approvazione regionale avendo ottemperato alle procedure che lo consentissero.

In fase di conferenza di pianificazione che verrà aperta successivamente l'adozione della Proposta Tecnica di Progetto definitivo, sarà cura ed interesse del Comune sottoporre nuovamente agli Enti sovraordinati la possibile revisione del vincolo che la Variante in esame ha dovuto rispettare.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2406 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	96
OSSERVANTE:	BELLINI Ribes		
Riferimenti catastali:	Fg. 26 mapp. 595		
Zona PRG vigente:	Da47		
Zona PRG variante:	Consolidato residenziale – Ni64 – parco agrario		
Ubicazione:	Via Po n. 31/A		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - Ni64 – parco agrario		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, proprietaria del lotto in oggetto, che in parte ricade nella Scheda NI64, segnala che parte della nuova viabilità in progetto transita sopra l'immobile in sua proprietà e che la stessa, se realizzata, pregiudicherebbe l'unitarietà del lotto in proprietà; inoltre, propone una revisione delle fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada in funzione alla categoria ad esse assegnate. In merito al posizionamento di tale nuova viabilità, anche in virtù del passaggio del Rio Freidano l'osservante propone di traslare tale nuova infrastruttura dalle previsioni di PRG verso il rio stesso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda controdeduzione all'osservazione n. 50.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Cartografica

Si rimanda all'osservazione n. 51.

Protocollo n° 2407 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	97
OSSERVANTE:	GIANNI Roberto per Peaquin s.n.c.		
Riferimenti catastali:	Fg. 27 mapp. 1423-1892-1893		
Zona PRG vigente:	Mf4/1		
Zona PRG variante:	Consolidato Residenziale		
Ubicazione:	Via Rantano, 7		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, visionato il Progetto Preliminare della Variante Generale, premesso che:

- sostiene che l'immobile in oggetto sia compreso nell'ambito economico del tessuto consolidato;
- all'acquisizione dell'area pertinenziale, ceduta dal Comune, era riconosciuta una capacità edificatoria di 200 mq, in virtù della realizzazione delle opere di viabilità incomplete a ridosso della stessa;
- risulta necessario soddisfare le esigenze produttive dell'attività le quali hanno esaurito gli spazi a disposizione e pertanto necessitano di un ampliamento.

Alla luce di quanto sopra chiede sia riconosciuto l'ampliamento di 200 mq, come avvenuto per la proprietà confinante; inoltre, chiede aggiornamento cartografico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta come posta dall'osservante si può ricondurre alla norma generale dei fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale ricadenti del tessuto consolidato dell'Ambito Urbano Residenziale. Pertanto, si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 89.

Per quanto riguarda l'aggiornamento cartografico, verrà accolto in occasione della revisione periodica dell'edificato esistente.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 2411 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	98
OSSERVANTE:	MARTINI Eligio per MM Edizioni		
Riferimenti catastali:	Fg. 25 mapp. 11-402		
Zona PRG vigente:	Ni23 - R		
Zona PRG variante:	Consolidato economico Fornacino - z6		
Ubicazione:	Strada Caffadio/Via Cascina Borniola		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Fornacino		
Tessuto	Consolidato – Parco Bor.Set.To.		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede la rettifica della linea che demarca il vincolo paesaggistico, spostandola sul confine della zona boscata così come indicato nelle planimetrie allegate; stralciandola di fatto dalla zona di salvaguardia Tangenziale Verde e Laghetti Falchera ai sensi della L.R. 19/2009 art. 52/bis poiché trattasi di pertinenza di stabilimento industriale.

Si chiede contemporaneamente che la zona attualmente individuata con la sigla "R" nel PRG vigente, e destinata verde nel progetto preliminare della variante generale al PRG, sia accorpata all'attuale zona Ni23 a destinazione produttiva.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il Piano Paesaggistico regionale, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017, individua i beni paesaggistici e le componenti del paesaggio da porre sotto tutela; fra quelli ricadenti sul territorio comunale, viene riconosciuta l'area rurale di specifico interesse paesaggistico, cartografata alla tavola P4.10 del PPR, denominata "*Zona naturale di salvaguardia Tangenziale Verde e Laghetti Falchera*".

Tale area, tutelata ai sensi della L.R. 19/2009 e smi, rientra nei disposti alla lettera f) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., quale parco e riserva nazionale o regionale, rientra fra quelle aree tutelate per legge; essa viene più precisamente cartografata nelle "Mappe regionali relative alla rete ecologica regionale - sistema delle aree protette", il cui stralcio è stato allegato all'osservazione presentata.

In tale documento è possibile individuare la cascina Caffadio, ad oggi in rovina, mentre il perimetro di colore rosso e l'area colorata definiscono il territorio oggetto di salvaguardia.

Pertanto, si conferma la corretta perimetrazione nelle tavole grafiche del Progetto Preliminare di Variante Generale dell'area oggetto di osservazione e come tale non si ritiene accoglibile l'accorpamento della zona denominata "R" alla zona "Ni23" di PRG vigente.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2412 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	99
OSSERVANTE:	BILOTTA Massimo, PAGANI Pietro per Pirelli		
Riferimenti catastali:	Fg. 8 mapp. 86		
Zona PRG vigente:	Mi5		
Zona PRG variante:	Consolidato Economico Pirelli		
Ubicazione:	Via Brescia 8		
Paesaggio	Economico		
Ambito	Cebrosa		
Tessuto	Ceat-Pirelli		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, in merito allo stabilimento Pirelli di Via Brescia, per il quale da anni sono in corso interventi di ammodernamento degli impianti, chiedono di elevare l'Indice di Copertura da 0,50 a 0,75 della SF.

Inoltre, chiedono che sia specificato in norma che le superfici impermeabilizzate e i volumi emergenti dal suolo fino a 50 cm, serbatoi e altre strutture specifiche e funzionali all'impianto, non siano computati nel calcolo della SL e degli Indici di Copertura.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'osservazione trova risposta nell'aggiornamento dell'Art.32 delle NTA relativo agli immobili esistenti in ambito economico, nel quale vengono specificati i Rapporti di Copertura massimi e gli Indici di Permeabilità.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Protocollo n° 2413 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	100
OSSERVANTE:	CALAON Orietta		
Riferimenti catastali:	Fg. 44 mapp. 71		
Zona PRG vigente:	Dt81		
Zona PRG variante:	Consolidato residenziale		
Ubicazione:	Via Raffaello Sanzio		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in merito all'area in comodato d'uso a lei concesso, compresa nella zona normativa Ht6, per il quale è vigente un PPE di iniziativa pubblica e attualmente interessata dalle opere di realizzazione dell'intervento privato e di sistemazione del Rio Fracasso, chiede che sia ripristinata la superficie destinata a spazio privato pertinenziale, come cartografato nel PRG vigente; inoltre, segnala un errore cartografico per il quale risulterebbe mancante l'ampliamento del fabbricato da tempo realizzato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta dell'osservante viene accolta in ordine alla corretta identificazione della proprietà fondiaria nelle tavole di Variante.

Per quanto attiene la richiesta di ripristinare lo Spazio Privato Pertinenziale, si precisa che tale superficie, ancorché cartografata con la simbologia corrispondente alla destinazione, sotto il profilo patrimoniale è di proprietà del Comune di Settimo Torinese. L'eventuale dismissione della superficie avverrà in seguito alla realizzazione dell'opera pubblica (spostamento del rio Fracasso in favore di una nuova pista ciclabile) all'inclusione nello specifico Piano delle alienazioni ed, infine, all'aggiudicazione della relativa asta pubblica.

Inoltre, l'aggiornamento cartografico verrà accolto in occasione della revisione periodica dell'edificato esistente.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, si provvede a riperimetrare la superficie fondiaria deducendo, in parte, la destinazione "Verde Infrastrutturale" sul fronte di Via R. Sanzio, per la porzione in proprietà dello scrivente.

Protocollo n° 2414 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	101
OSSERVANTE:	BILOTTA Massimo per Pirelli Tyre S.p.A.		
Riferimenti catastali:	Fg. 42 mapp. 64-250		
Zona PRG vigente:	Mf18		
Zona PRG variante:	RU88		
Ubicazione:	Via Torino		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Laguna Verde		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, per l'area denominata Laguna Verde, chiede una riduzione dell'attuale capacità edificatoria da 0,80 mq/mq a 0,40 mq/mq.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La zona del PRG vigente Mf18, rinominata RU88 dalla Variante in esame, è stata dichiaratamente "congelata" dalla presente Variante, come si evince nello specifico capitolo della Relazione del Progetto Preliminare di Variante Generale: *"(...) l'Amministrazione comunale, parallelamente alla revisione del PRG; ha avviato dai primi mesi del 2021 una nuova fase interlocutoria sul destino dell'area.*

La necessità di procedere in questa direzione è motivata dalla consapevolezza che la prevista trasformazione programmata in allora sia avvenuta in un periodo storico significativamente diverso dall'attuale. Dal 2008, anno di avvio della proposta, ad oggi la profonda crisi economica da una parte, e dall'altra il mancato coinvolgimento di soggetti istituzionali superiori a quello locale in ordine all'opportunità che Laguna Verde potesse rappresentare nel panorama metropolitano, impongono di "congelare" le previsioni di PRG in attesa di trovare il corretto ruolo che quest'area potrebbe interpretare. Per questo l'Amministrazione, in accordo con le proprietà fondiarie interessate, ha riaperto il tavolo di lavoro, istituito all'epoca dell'avvio di questa esperienza, affidando incarico ad una società specializzata per avviare una attività di scouting finalizzata ad approfondire la ricerca verso nuove opportunità insediative che potrebbero condurre ad una revisione delle attuali previsioni che, se ritenute sostenibili, potranno condurre alla formazione di una specifica Variante di PRG in itinere o successiva alla presente Variante generale."

Il processo di revisione funzionale dell'ambito è tuttora in corso, come peraltro la società osservante conosce essendo tra le proprietà direttamente coinvolte. Pertanto, l'impossibilità di giungere a breve ad una convincente e condivisa proposta di riassetto fisico e funzionale del settore di Via Torino, non consente di accogliere la richiesta avanzata.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2418 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	102
OSSERVANTE:	MAGLIULO Luigi		
Riferimenti catastali:	Fg. 45 mapp. 1143-1324		
Zona PRG vigente:	W2		
Zona PRG variante:	Parco Urbano Modigliani - Gribaudia		
Ubicazione:	Via Gribaudia 53		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Parco Urbano Modigliani - Gribaudia		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Per l'immobile in oggetto, incluso nel perimetro del Parco Urbano Modigliani – Gribaudia, a ridosso della SS11, il proprietario propone di riconoscere per lo stesso, e la relativa area di pertinenza, un tessuto consolidato che gli permetta di sviluppare eventuali ampliamenti come per gli immobili di pari tipologia edilizia.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La tipologia edilizia del fabbricato in proprietà, nonostante l'inclusione nella destinazione a parco pubblico, consente di qualificarla ai sensi dell'Art.28, ovvero "*tipologia di impianto*" che, pur tendendo alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche, consente gli incrementi volumetrici e di sagoma previsti dalle Norme di Attuazione.

Pertanto, la richiesta non è accolta.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2422 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	103
OSSERVANTE:	VOLPATTO Maria Rosa, LOVERA Piero		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 60-409-410		
Zona PRG vigente:	Dt113 - Ha40		
Zona PRG variante:	NI57- Consolidato residenziale		
Ubicazione:	Via Milano/Via Pavia		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	NI57- Consolidato residenziale		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

In considerazione dell'estensione del vincolo cimiteriale a m 200 l'osservante chiede di poter accorpare le due proprietà indicate in planimetria (NI57 - Consolidato residenziale) al fine di poter utilizzare la SUL esistente di mq 800 circa e quella della attuale zona di PRG vigente "Ha40" di mq 1.450 per un totale di mq 2.250 circa di SL.

L'osservante propone la realizzazione di un edificio di 6 piani fuori terra con destinazione commerciale al piano terreno.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile considerando quanto precisato con successiva integrazione all'osservazione, dalla quale risulta che le aree di cui trattasi appartengono alla proprietà dell'osservante.

Pertanto, alla luce dell'oggettiva limitazione all'edificazione di cui alla Scheda n. 57 della Variante in esame, gravata per la quasi totalità dal nuovo vincolo cimiteriale, si ritiene possibile accogliere la richiesta riformando la norma della Scheda n. 57 secondo le seguenti modalità:

1. il perimetro dell'area NI57 viene modificato includendo l'intero mappale al Fg. 23 n. 60 ed i relativi fabbricati posti tra la Via Milano e la Via Pavia;
2. si indica in cartografia l'allineamento che il fabbricato dovrà avere lungo la Via Milano;
3. si definisce una superficie a verde pertinenziale inedificandi;
4. si modificano i parametri edificatori
5. si elimina la previsione di decollo della volumetria in area RU44.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area NI57 si apportano le seguenti modifiche:

Obiettivo: In considerazione dell'estensione a 200 mt del vincolo cimiteriale l'area in oggetto, Ha40 del PRG vigente, non può più risultare edificabile. Inoltre, è compresa nell'elenco di fondi privati che hanno partecipato alla cessione gratuita nei confronti del Comune dell'area a parco denominata "W4 sud-a", posta nei pressi del nodo tangenziale di Falchera che ha prodotto un incremento della capacità edificatoria nell'area in esame. **La presente variante, in virtù dell'appartenenza alla stessa proprietà dell'immobile adiacente, attualmente destinato ad attività artigianale di servizio, al fine di promuovere una riqualificazione organica del tassello in oggetto, include nella disciplina della presente Scheda una porzione di tessuto consolidato da riconvertire.**

~~L'insieme di queste condizioni conduce a trasferire l'intera capacità sviluppata in altra zona di piano.~~

Parametri Urbanistici: - ~~ST 2.528 mq~~ **SF 3.470 mq**

- **Superficie Lorda (SL)** 1.450 mq (di cui 960 propri + 490 mq di atterraggio)
- + **SL autorizzata**
- ~~Altezza dell'edificio (H)~~ 10,50 mt
- **Numero dei Piani (NP)** 3 5
- **Indice di Copertura (IC)** 30%
- **Indice di Permeabilità (IP)** 60%

Standard: ~~Le aree a standard posso essere monetizzate o reperite nell'ambito delle aree definite dalla variante generale per la formazione di spazi pubblici aventi valore compensativo settore urbano compreso tra le vie Gribaudia e Castiglione al fine di incrementare la dotazione di spazi pubblici a completamento del Parco di Tangenziale Verde.~~

Vedi disciplina specifica

Disciplina Specifica: ~~Per l'area in oggetto è consentito il mantenimento dell'edificabilità in termini quantitativi ammettendo il trasferimento delle quantità da edificare in zona di PRG di cui alla Scheda 44, tramite Permesso di Costruire convenzionato.~~

La quota di standard corrispondente alla cessione di mq 6.830 nel parco urbano denominato Falchera (come da atto Minasi rep. 456-327 del 15.01.2013) è già stata assolta, pertanto, è necessario il reperimento degli standard residui per la capacità edificatoria derivante dal cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti.

~~La capacità edificatoria assegnata all'area ha già ottemperato in quota parte alla dismissione dello standard richiesto con la cessione di 6.830 mq di aree nell'area a parco urbano denominato Falchera (atto Minasi rep. 456-327 del 15.01.2013), pur rimanendo ancora da cedere o monetizzare mq 600, che vengono assolti nella medesima area.~~

Lo stazionamento di mezzi di trasporto è ammesso fino alla realizzazione della quantità edificatoria assegnata all'area. Successivamente all'avvio della nuova edificazione l'area in esame dovrà essere destinata al verde privato inedificandi.

~~Per il calcolo del contributo di costruzione riferito alla capacità edificatoria da trasferire si dovrà fare riferimento alla presente zona di decollo.~~

Si prescrive l'allineamento del fabbricato sul fronte di Via Milano.

Le aree libere ricadenti in fascia sono assoggettate all'utilizzo a spazio privato pertinenziale con vincolo di inedificabilità trascritto sui registri immobiliari.

Alla Scheda Normativa d'Area RU44 si elimina la previsione di decollo della volumetria in area RU44, in particolare.

Obiettivo: si elimina la frase "Al fine di localizzare le volumetrie generate nell'ambito dell'intervento sito in Via Milano (ex Ha40 Scheda n. 57), che a causa del vincolo di inedificabilità imposto dalla fascia di rispetto cimiteriale devono essere rilocalizzate, si intende individuare quale possibile area di atterraggio quella in oggetto; la volumetria totale sarà pertanto calcolata sommando la volumetria propria dell'area e quella in atterraggio derivante dall'intervento citato."

Parametri Urbanistici: - **Superficie Lorda (SL)** ~~2.800~~ **3.500** mq + ~~quota parte derivante da Scheda n. 57~~

Standard: ~~1.750 mq~~ **Di legge**

La quota di standard, ai sensi dell'Art. 21 lettera a) della L.R. 56/77, dovrà essere reperita in loco per il completamento dei parcheggi pubblici su via Monviso mentre la restante quota di standard è da monetizzare o reperite nell'ambito delle aree

definite dalla Variante Generale per la formazione di spazi pubblici aventi valore compensativo nel settore urbano compreso tra le vie Gribaudia e Castiglione al fine di incrementare la dotazione di spazi pubblici a completamento del Parco di Tangenziale Verde.

Disciplina Specifica: si elimina la frase: ~~“E’ ammesso l’atterraggio della volumetria derivante dell’intervento sito in Via Milano (Scheda n. 57)”~~.

Modifica Cartografica

In cartografia:

- si estende il perimetro della Scheda Normativa NI57 includendo l'intero mappale al Fg. 23 n. 60 ed i relativi fabbricati posti tra la Via Milano e la Via Pavia,
- per la porzione gravata da vincolo cimiteriale si inserisce la destinazione Spazio Privato Pertinenziale.

Protocollo n° 2424 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	104
OSSERVANTE:	MARCHESE Gianluca		
Riferimenti catastali:	Fg. 32 mapp. 229		
Zona PRG vigente:	Gt29		
Zona PRG variante:	Consolidato Residenziale		
Ubicazione:	Via Leinì 4		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, con riferimento all'immobile in proprietà e agli immobili esistenti sul territorio i quali hanno perso l'originale destinazione artigianale, chiede che per detti fabbricati sia ammesso accogliere destinazioni d'uso alternative a quella artigianale originaria, come ad esempio palestre, saloni espositivi, centri benessere, ecc....

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 89.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Protocollo n° 2428 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	105
OSSERVANTE:	BRIGANTE Rocco Antonio		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 175-179		
Zona PRG vigente:	Da4		
Zona PRG variante:	Spazio privato pertinenziale – C1		
Ubicazione:	Via Pavia, 13		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, per l'area in parte ricompresa nella fascia di rispetto cimiteriale, chiede di mantenerne l'edificabilità anche per eventuali ampliamenti dell'adiacente immobile residenziale e, pertanto, di dedurre il vicolo a spazio privato pertinenziale di tale area.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In merito alla richiesta degli osservanti si specifica che l'area identificata al Fg. 23 mapp. 175 risulta ricadere in "Paesaggio Urbano", "Ambito Residenziale", "Sub Ambito consolidato" per cui valgono le condizioni di ampliamento in funzione della tipologia dell'edificio di interesse.

Per quanto riguarda il mappale 179, esso ricade in "Paesaggio Urbano", "Ambito Residenziale", "Zona Normativa C" di completamento con riferimento alla Scheda Normativa d'Area n. 1; tale Scheda riconosce l'impossibilità di sviluppare l'edificabilità espressa dall'area e il conseguente trasferimento in altra zona di PRG già annoverata tra le aree residenziali, proprio perché l'area risulta gravata dalla fascia di rispetto cimiteriale. L'estensione della fascia a 200 mt. risponde ad una precisa richiesta avanzata dalla Regione Piemonte in attuazione della norma nazionale in materia.

In più occasioni questo Comune, in accordo con il Comune di Torino, gravato dagli stessi vincoli, ha interessato gli uffici competenti della Regione Piemonte non riuscendo ad ottenere risposte tali che consentissero di confermare l'attuale fascia di rispetto del PRG Vigente introdotta in allora in riduzione in seguito all'approvazione regionale avendo ottemperato alle procedure che lo consentissero.

In fase di conferenza di pianificazione che verrà aperta successivamente l'adozione della Proposta Tecnica di Progetto definitivo, sarà cura ed interesse del Comune sottoporre nuovamente agli Enti sovraordinati la possibile revisione del vincolo che la Variante in esame ha dovuto rispettare.

Fino ad eventuali modifiche dell'ampiezza di tale fascia, l'area in oggetto rimarrà assoggettata all'utilizzo a spazio privato pertinenziale inedificandi, come specificato dalla Scheda Normativa sopra richiamata.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2431 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	106
OSSERVANTE:	VIZZARI Immacolata, FURULI Marco, Giovanni, Massimo, Daniela e Luca		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 97-178		
Zona PRG vigente:	Da4		
Zona PRG variante:	Spazio privato pertinenziale- C1		
Ubicazione:	Via Pavia		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, per l'area in parte ricompresa nella fascia di rispetto cimiteriale, chiedono di mantenerne l'edificabilità anche per eventuali ampliamenti dell'adiacente immobile residenziale e, pertanto, di dedurre il vicolo a spazio privato pertinenziale di tale area.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In merito alla richiesta degli osservanti, si specifica che l'area identificata al Fg. 23 mapp. 97 risulta ricadere in "Paesaggio Urbano", "Ambito Residenziale", "Sub Ambito consolidato" per cui valgono le condizioni di ampliamento in funzione della tipologia dell'edificio di interesse.

Per quanto riguarda il mappale 178, esso ricade in "Paesaggio Urbano", "Ambito Residenziale", "Zona Normativa C" di completamento con riferimento alla Scheda Normativa d'Area n. 1; tale Scheda riconosce l'impossibilità di sviluppare l'edificabilità espressa dall'area e il conseguente trasferimento in altra zona di PRG già annoverata tra le aree residenziali, proprio perché l'area risulta gravata dalla fascia di rispetto cimiteriale. L'estensione della fascia a 200 mt. risponde ad una precisa richiesta avanzata dalla Regione Piemonte in attuazione della norma nazionale in materia.

In più occasioni questo Comune, in accordo con il Comune di Torino, gravato dagli stessi vincoli, ha interessato gli uffici competenti della Regione Piemonte non riuscendo ad ottenere risposte tali che consentissero di confermare l'attuale fascia di rispetto del PRG Vigente introdotta in allora in riduzione in seguito all'approvazione regionale avendo ottemperato alle procedure che lo consentissero.

In fase di conferenza di pianificazione che verrà aperta successivamente l'adozione della Proposta Tecnica di Progetto definitivo, sarà cura ed interesse del Comune sottoporre nuovamente agli Enti sovraordinati la possibile revisione del vincolo che la Variante in esame ha dovuto rispettare.

Fino ad eventuali modifiche dell'ampiezza di tale fascia, l'area in oggetto rimarrà assoggettata all'utilizzo a spazio privato pertinenziale inedificandi, come specificato dalla Scheda Normativa sopra richiamata.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2438 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	107
OSSERVANTE:	CALLEGARI Andrea		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 15-76		
Zona PRG vigente:	Parco Agrario - aia		
Zona PRG variante:	Parco Agrario - area agricola		
Ubicazione:	Via Milano		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Via Milano		
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede di rideterminare i limiti dell'area destina a Parco Agrario in adiacenza alla fascia di rispetto cimiteriale, in quanto sostiene che la perimetrazione dello stesso non coincida con nessun elemento riconoscibile sul territorio in cui è inserito.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene accoglibile la richiesta escludendo la porzione in "Parco Agrario" presente oltre la strada campestre in direzione nord e riportando la destinazione "Paesaggio Agrario" sulla strada a nord del fabbricato parallelo alla Via Milano.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

In cartografia, nel settore delimitato dalla Via Milano e il corso d'acqua, su lato opposto dell'area cimiteriale, si deduce la destinazione d'uso a Parco Agrario sostituendola con quella agraria.

Protocollo n° 2451 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	108
OSSERVANTE:	MONCALVO Roberto e Daniela		
Riferimenti catastali:	Fg. 30 mapp. 2013-2014		
Zona PRG vigente:	Ha45		
Zona PRG variante:	NI61		
Ubicazione:	Via Modigliani		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	NI61		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, proprietario in parte delle aree comprese nella zona normativa "NI61", considerato che la proprietà Baccola non risulta interessata all'attuazione dell'intervento, propone di ridefinire i confini del SUE e ammettere una diversa distribuzione delle aree a servizi rispetto a quanto cartografato nelle tavole di piano.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Visto l'accoglimento della precedente osservazione n. 93, si ridefinisce la dimensione della trasformazione urbanistica prevista limitandola alla proprietà osservante e subordinandola al Permesso di Costruire convenzionato, in sostituzione del previsto SUE.

Al tempo stesso si ridimensionano i parametri e le previsioni di cui alla Scheda n. 61, ovvero:

- ST: 4.114 mq
- SL: 400 mq
- Piani 2
- IP: 50% SF
- Spazi pubblici: Di legge. Oltre la quota cartograficamente riportata lungo la sponda del Rio Freidano, si rimanda al Permesso di Costruire Convenzionato l'articolazione degli ulteriori spazi pubblici dando priorità al dimensionamento del parcheggio pubblico di servizio alla zona.
- Procedura: Permesso di Costruire convenzionato.
- Disciplina normativa: tipologia edilizia in linea perpendicolare alla viabilità.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Alla Scheda Normativa d'Area NI61, si apportano le seguenti modifiche:

Obiettivo nell'ultimo capoverso si sostituisce la parola SUE con **"interventi"**

Parametri Urbanistici ST: ~~6.664~~ **4.114 mq**
 Superficie Lorda (SL): ~~Residenza: 700 mq~~ **400 mq**
 Numero dei Piani (NP): 2
 Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF): 50%

Standard: **Di legge. Oltre la quota cartograficamente riportata lungo la sponda del Rio Freidano, si rimanda al Permesso di Costruire Convenzionato l'articolazione degli ulteriori spazi pubblici dando priorità al dimensionamento del parcheggio pubblico di servizio alla zona.**

Come cartografati

Procedura: SUE **Permesso di Costruire convenzionato**

Disciplina Specifica: TIPOLOGIA EDILIZIA: ~~Isolata, a schiera o in linea~~ **tipologia edilizia in linea perpendicolare alla viabilità.**

Modifica Cartografica

In cartografia si esclude la proprietà dei mappali al Fg. 30 nn. 1908-1911-2162-2165-2166 dal perimetro della zona normativa in oggetto, assegnando la destinazione a Spazio Privato Pertinenziale, mentre il box auto viene incluso nel tessuto consolidato.

In merito alla ridefinizione degli spazi pubblici, si individua una porzione destinata a verde pubblico compresa nella fascia di rispetto del Rio Freidano; al resto dell'area, si assegna un superficie territoriale (cartiglio bianco).

Protocollo n° 2452 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	109
OSSERVANTE:	RICCIO Bruno, BOSCO Franco e Marina, BERTAZZO Liliana, Renata, PILONE Maria		
Riferimenti catastali:	Fg. 30 mapp 1896-1897-1898 Fg 45 mapp 997-981-961p		
Zona PRG vigente:	Ha45		
Zona PRG variante:	NI61- NI62		
Ubicazione:	Via Modigliani		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	NI61 - NI62		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, interessati dal progetto di nuovo impianto da anni previsto per l'area di via Vagliè, a seguito della scomposizione del SUE, con l'obiettivo di facilitarne l'attuazione, chiedono:

1. che sia riproposto l'originario impianto e l'unitarietà dell'intervento;
 2. di valutare alternative concernenti la cortina ambientale prevista;
 3. correggere il riferimento in Scheda al Rio Rabellotto, in quanto trattasi di Rio Rubattino.
-

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La mancata attuazione della trasformazione urbanistica prevista dal PRG vigente, subordinata a SUE, nonostante le numerose ipotesi sottoposte alla valutazione degli uffici senza mai con questo ottenere l'adesione completa dei proponenti, ha condotto allo sdoppiamento dell'ambito in esame in due distinti strumenti attuativi.

A tale condizione si aggiunge, peraltro, l'indisponibilità del gestore dell'area sportiva del tennis ad operare in ampliamento così come venne in allora prospettato, ragione che determinò la volontà dell'amministrazione del tempo a prefigurare il ricorso ad PEC attuativo unitario.

Non si ritiene di ripristinare le condizioni attuative d'origine, in parte per le motivazioni su esposte, ed in parte per la manifesta non volontà delle proprietà fondiarie presenti a nord dell'impianto sportivo, come si evince dalle osservazioni presentate alla Variante in esame.

Si provvede a correggere la denominazione del rio Rubattino.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2453 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	110
OSSERVANTE:	FRANCONE Angiolina Gisella, ROLLA Barbara, BOSCO Franco e Marina, BERTAZZO Liliana e Renata, PILONE Maria		
Riferimenti catastali:	Fg. 45 mapp. n. 234-235-1071-231-961p-236		
Zona PRG vigente:	W2		
Zona PRG variante:	Parco Urbano Modigliani - Gribaudia		
Ubicazione:	Via Vagliè		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Consolidato - Parco Urbano Modigliani - Gribaudia		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, in merito alla destinazione della variante in oggetto, che qualifica le aree come Parco Urbano Modigliani – Gribaudia, propongono di dedurre tale previsione in favore di una destinazione agricola e non subordinare le modalità di attuazione di tali aree all'art. 21 delle NTA del PRG vigente e all'Art.14 delle NTA del Progetto Preliminare di Variante Generale.

Inoltre, considerata la necessità di interventi di riqualificazione riferiti alla viabilità e ai parcheggi dell'ambito di Via Vagliè, gli osservanti propongono l'attribuzione di capacità edificatorie per le loro proprietà, al fine di incrementare il reperimento di aree a standard.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile. Si conferma la destinazione a parco pubblico dell'area che, peraltro, permane nel PRG da lungo tempo.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2455 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	111
OSSERVANTE:	CALLEGARI Andrea		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 15-76		
Zona PRG vigente:	Parco Agrario - aia		
Zona PRG variante:	Parco agrario - area agricola		
Ubicazione:	Via Milano		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Via Milano		
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in merito alla fascia di rispetto cimiteriale che coinvolge la sua proprietà, avanza le seguenti richieste:

1. revisione di tale limite, con mantenimento dei cento metri originari ed il criterio originario di delimitazione;
2. la delimitazione di fascia a partire dal perimetro effettivo del cimitero e non da un'area a parcheggio;
3. rilocalizzazione del parcheggio lato est in un contesto inserito nel limite cimiteriale di ampliamento;
4. specificare che, nel contesto di tale limite per come sarà determinato, sia consentita la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature di servizio pubblico e di servizio alla circolazione stradale;
5. specificare che, nel contesto di tale limite per come sarà determinato, sia consentita la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature private utili alle destinazioni di PRG in atto;
6. implementare la possibilità di ampliamento funzionale delle attività, impianti e residenze esistenti. senza porre limite e, tanto meno, un limite del 10% che risulta vincolante e non giustificato (n.d.r.: la semplice realizzazione di una cabina elettrica con tali limiti potrebbe non essere realizzabile).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In merito alla richiesta dell'osservante si specifica quanto segue:

1. la scelta di ampliare a 200 metri la fascia di rispetto cimiteriale, risponde ad una precisa richiesta avanzata dalla Regione Piemonte in attuazione della norma nazionale in materia.
In più occasioni questo Comune, in accordo con il Comune di Torino, gravato dagli stessi vincoli, ha interessato gli uffici competenti della Regione Piemonte non riuscendo ad ottenere risposte tali che consentissero di confermare l'attuale fascia di rispetto del PRG Vigente introdotta in allora in riduzione in seguito all'approvazione regionale avendo ottemperato alle procedure che lo consentissero.
In fase di conferenza di pianificazione che verrà aperta successivamente l'adozione della Proposta Tecnica di Progetto definitivo, sarà cura ed interesse del Comune sottoporre nuovamente agli Enti sovraordinati la possibile revisione del vincolo che la Variante in esame ha dovuto rispettare;
2. la fascia di rispetto si applica all'impianto cimiteriale nel suo complesso, comprensivo dell'area strettamente cimiteriale, le infrastrutture e attrezzature pubbliche e dei servizi afferenti l'impianto;
3. facendo seguito alla necessità di ampliare il cimitero comunale, con DCC n. 82 del 18/12/2017 l'Amministrazione ha approvato il progetto definitivo di variante semplificata al PRG n. 34, che confermando anche la previsione di reperire parcheggi pubblici in un'area adiacente all'

allargamento del cimitero, scelta ribadita sia con le successive varianti di piano al vigente sia con il Progetto Preliminare di Variante Generale. Pertanto, si conferma la scelta di piano;

4. come sopra richiamato, nella fasce di rispetto di cui trattasi è consentita la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche e di servizi afferenti l'impianto cimiteriale ma non sono ammessi quelli a servizio alla circolazione stradale;
 5. in merito a questa richiesta, si richiama il punto precedente;
 6. anche in merito a questa richiesta, si ribadisce quanto espresso nei punti precedenti, ricordando, inoltre, che non sono ammesse nuove costruzioni nella fascia di rispetto cimiteriale, salvo gli ampliamenti funzionali all'utilizzo per una percentuale massima del 10% di SL e i cambi di destinazione d'uso per fabbricati esistenti.
-

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2458 del 16.01.2023		OSSERVAZIONE	112
OSSERVANTE:	CALLEGARI Andrea		
Riferimenti catastali:	Fg. 23 mapp. 15-76		
Zona PRG vigente:	Parco Agrario - aia		
Zona PRG variante:	Parco agrario - area agricola		
Ubicazione:	Via Milano		
Paesaggio	Agrario		
Ambito	Via Milano		
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, consultati gli elaborati inerenti gli studi idrogeologici allegati alla variante in oggetto, sostiene che la classe di pericolosità geologica in cui è inserita l'area in proprietà, classe IIIa1, non sia idonea alle reali criticità dell'areale in cui è compresa per i seguenti motivi:

- L'evento meteorologico del 2018 ha coinvolto solo marginalmente l'area in proprietà
- La realizzanda opera di regimazione idraulica dello scolmatore Est mitiga i rischi e le criticità pertanto la classe di pericolosità geologica non appare più adeguata

Alla luce di quanto premesso avanza le seguenti richieste:

- 1) riconsiderate gli eventi alluvionali in zona (Tavola 3);
- 2) analizzare le vere cause dell'evento di esondazione del 2018 con riferimento alle relazioni allegate dell'ing. Anselmo;
- 3) modificare la scelta delle sottoclassi in relazione alla effettiva situazione determinata;
- 4) modificare la perimetrazione delle sottoclassi in funzione dell'effettivo rispetto della fungibilità dei beni posti in adiacenza alla attività agricola;
- 5) definire con cronoprogramma in PRG le modalità attuative dello scolmatore est (la cui realizzazione combinata con la liberazione del sottoponte oggi accluso ridurrà quasi a zero qualsiasi rischio in zona;
- 6) prevedere nelle NdA l'attuazione di questi interventi risolutori che restituiscono alle aree la effettiva valenza.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

In merito alla richiesta avanzata relativa allo Scolmatore Est, l'analisi idraulica effettuata nell'ambito della Variante 30 di PRG vigente fa riferimento a un evento di portata duecentennale, finalizzato a evidenziare le criticità esistenti sul territorio.

L'analisi effettuata per la Variante Generale è finalizzata alla definizione dello stato attuale in riferimento alle modifiche che hanno avuto luogo sul territorio, con particolare attenzione agli interventi di mitigazione del rischio effettuati sulla Bealera Nuova.

Come evidenziato dalle analisi dell'ing. Anselmo, allegate all'osservazione presentata, nell'area oggetto dell'osservazione insiste il Rio Tre PIANCHE, corso d'acqua che presenta diverse criticità, una delle quali rappresentata dall'attraversamento della Via Milano, che nel corso del tempo ha visto ridurre sensibilmente la sezione idraulica.

Tale criticità ha reso essenziale porre l'attenzione sulle capacità di deflusso del corso d'acqua Rio Tre PIANCHE, il quale allo stato attuale convoglia le portate provenienti dal Canale di Gronda Nord che, a sua volta, raccoglie gli apporti meteorici dell'intera area industriale di Strada Cebrosa.

In considerazione degli scarsi tempi di corrivazione e delle variabili esistenti, come evidenziato anche in questo caso dall'analisi dell'ing. Anselmo, identificabili nel rischio di ostruzioni della sezione idraulica, allo stato della vegetazione e alla tipologia di precipitazione, nonché delle memorie relative agli eventi storici, come correttamente indicate e descritte nell'osservazione, si è reso necessario ampliare l'area di potenziale allagamento anche in funzione della morfologia dell'area e basandosi

sui diversi criteri e le dinamiche che caratterizzano il funzionamento del corso d'acqua Rio Tre PIANCHE.

In relazione al riferimento al progetto dello Scolmatore Est, si evidenzia che tale progetto nasce per convogliare le portate provenienti dal Canale di Gronda Nord nel recettore finale, ovvero il fiume Po, correlando la funzionalità irrigua relativa al rio Tre PIANCHE, ovvero l'opera non nasce con la finalità di messa in sicurezza dell'area oggetto dell'osservazione ed è complesso identificarne allo stato attuale l'influenza diretta, dal momento che lo studio effettuato nell'ambito della Variante 30 di PRG vigente è stato tarato sulla base di un evento meteorico potenziale riferito allo stato dei luoghi al momento della redazione dello studio stesso e che, pertanto, non è possibile correlarne l'effetto con l'inserimento nel cronoprogramma.

Considerato che le analisi integrative effettuate nell'ambito della Variante Generale, che riguarda l'effetto delle opere di mitigazione del rischio di allagamento realizzate sulla Bealera Nuova, in particolare delle arginature in sponda destra, progettate in questo caso con un Tempo di Ritorno di 50 anni e valutato che tale beneficio non influenza, se non in modalità ritenuta trascurabile, le portate scolanti dell'area industriale di Strada Cebrosa, da intendersi calcolate con Tr. 200 e facendo riferimento allo stato attuale del tracciato del Rio Tre PIANCHE che, a oggi risulta invariato, al netto delle operazioni manutentive effettuate, valutato inoltre che al momento non è possibile correlare potenziali effetti provocati dall'opera Scolmatore Est sull'area oggetto di analisi e che persistono le condizioni di criticità legate all'attraversamento del corso d'acqua in corrispondenza della Via Milano, nonché delle criticità indotte dal reticolo idrografico secondario, non è ritenuto cautelativo modificare la perimetrazione delle potenziali aree ritenute allagabili e indicate nell'elaborato del PRG.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2497 del 16.01.2023		FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	113
OSSERVANTE:	GHIGO Piero, Fulvio e Dario			
Riferimenti catastali:	Fg. 45 mapp. 1025-40-41			
Zona PRG vigente:	W2			
Zona PRG variante:	Parco Urbano Modigliani - Gribaudia			
Ubicazione:	Via Gribaudia, 52			
Paesaggio	Urbano			
Ambito	Residenziale			
Tessuto	Residenziale - Parco Urbano Modigliani - Gribaudia			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, in merito alla destinazione della variante in oggetto, che qualifica le aree come Parco Urbano Modigliani – Gribaudia, propongono di dedurre tale previsione in favore di una destinazione agricola e non subordinare le modalità di attuazione di tali aree all'art. 21 delle NTA del PRG vigente e all'Art.14 delle NTA del Progetto Preliminare di Variante Generale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 110.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2464 del 16.01.2023		FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	114
OSSERVANTE:	GILARDI Anna Maria			
Riferimenti catastali:	Fg. 45 mapp. 27-125-151-954-960-983-986-1323-971-993-996-1002-1004			
Zona PRG vigente:	W2			
Zona PRG variante:	Parco Urbano Modigliani - Gribaudia			
Ubicazione:	Via Redipuglia, 19			
Paesaggio	Urbano			
Ambito	Residenziale			
Tessuto	Parco Urbano			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in merito alla destinazione della variante in oggetto, che qualifica le aree come Parco Urbano Modigliani – Gribaudia, propone di dedurre tale previsione in favore di una destinazione agricola e non subordinare le modalità di attuazione di tali aree all'art. 21 delle NTA del PRG vigente e all'Art.14 delle NTA del Progetto Preliminare di Variante Generale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 110.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 2467 del 16.01.2023		FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	115
OSSERVANTE:	BELLINI Maurizio e Ribes			
Riferimenti catastali:	Fg. 26 mapp. 236-596			
Zona PRG vigente:	Da47			
Zona PRG variante:	Consolidato residenziale – Ni64 – parco agrario			
Ubicazione:	Via Po, 31/A			
Paesaggio	Urbano			
Ambito	Residenziale			
Tessuto	Consolidato - Ni64 – parco agrario			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, proprietari del lotto in oggetto, che in parte ricade nella Scheda NI64, segnalano che parte della nuova viabilità in progetto transita sopra l'immobile in loro proprietà e che la nuova viabilità in progetto, se realizzata, pregiudicherebbe l'unitarietà del lotto in proprietà. In merito al posizionamento di tale nuova viabilità l'osservante propone di dedurre tale nuova infrastruttura dalle previsioni di PRG.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 50.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 3471 del 19.01.2023		FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	116
OSSERVANTE:	CHIMET Silvio			
Riferimenti catastali:	Fg. 19 mapp. 49p-863p-178p			
Zona PRG vigente:	Ht2b			
Zona PRG variante:	NI26			
Ubicazione:	Via Tinivella			
Paesaggio	Urbano			
Ambito	Residenziale			
Tessuto	NI26			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, per l'area in oggetto chiede la deduzione dell'edificabilità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ammette la richiesta avanzata in ordine alla deduzione di edificabilità disciplinata alla Scheda n. 26 mentre non è accoglibile la richiesta di trasformazione dell'area in proprietà per usi agricoli, essendo inserita nel contesto urbanizzato della città. Si trasforma l'area dell'osservante in spazio privato a verde inedificandi.

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 44.

Modifica Cartografica

Si veda la controdeduzione all'osservazione n. 44.

Si stralcia l'area di proprietà dell'osservante che assume destinazione d'uso a Spazio Privato Pertinenziale.

Protocollo n° 3784 del 20.01.2023		FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	117
OSSERVANTE:	ROSSO Marino per Stafal s.r.l., GILARDI Giuseppe Domenico, GILARDI Giorgio, GUERRA Angela, GHIBERTO Giuseppe, PAVAN Lino			
Riferimenti catastali:	Fg. 48 mapp. vari			
Zona PRG vigente:				
Zona PRG variante:				
Ubicazione:	Strada Borgata Paradiso			
Paesaggio	Agrario			
Ambito	Borgata Paradiso			
Tessuto				

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti chiedono la rigenerazione ambientale della borgata con l'inserimento di una barriera visiva-acustica-ambientale verso la SS11 e lo spostamento dell'elettrodotto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le richieste avanzate dagli osservanti non trovano risposta all'interno della presente variante di Piano poiché argomenti di stretta competenza dei gestori delle due infrastrutture considerate. Ad oggi, non risultano previsioni in tal senso né da parte di ANAS per la competenza stradale, né da parte di TERNA per quanto attiene le vie elettriche.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 3795 del 20.01.2023		FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	118
OSSERVANTE:	GILARDI Giuseppe Domenico e Giorgio, ROSSO Marco			
Riferimenti catastali:	Fg. 48 mapp. 103-423			
Zona PRG vigente:	Da333			
Zona PRG variante:	consolidato			
Ubicazione:	Strada Borgata Paradiso			
Paesaggio	Agrario			
Ambito	Borgata Paradiso			
Tessuto	consolidato			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti chiedono di ridefinire le aree in dismissione, alcune delle quali sono aree pertinenziali, e la viabilità di accesso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene di accogliere la richiesta di modifica delle aree in dismissione per la viabilità in quanto pertinenza consolidata delle proprietà fondiarie. L'accoglimento non pregiudica la possibilità di accesso ai fondi individuati dalla variante per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Cartografica

Si aggiorna la cartografia, deducendo il sedime viario in progetto a conclusione del sedime viario esistente dall'area NI70 ricompreso nel perimetro della superficie corrispondente alla ST.

Protocollo n° 3802 del 20.01.2023		FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	119
OSSERVANTE:	ROSSO Marino per Stafal s.r.l.			
Riferimenti catastali:	Fg. 48 mapp. 569-421			
Zona PRG vigente:	EA-a1 - Da333			
Zona PRG variante:	Agrario Borgata Paradiso RU10			
Ubicazione:	Strada Borgata Paradiso			
Paesaggio	Agrario			
Ambito	Borgata Paradiso			
Tessuto	RU10			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante segnala la corretta posizione della cabina elettrica e chiede di non prevedere l'allargamento della strada esistente poiché già sufficientemente dimensionata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'ambito all'interno del quale ricadono le proprietà dell'osservante è disciplinato dalla variante in esame attraverso procedure urbanistiche convenzionate per interventi di ristrutturazione urbanistica. Con tale definizione si prevede la riplasmazione degli ambiti interessati nonché dell'edificazione esistente in forma tale per cui eventuali fabbricati di servizio e/o il dimensionamento della viabilità possano essere ricompresi per dar vita ad assetti differenti rispetto agli esistenti. Pertanto, la risoluzione delle eventuali incongruenze riscontrate o diverse soluzioni infrastrutturali saranno oggetto della progettazione urbanistica delle aree comprese nella Scheda n. 10 della presente Variante.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 3811 del 20.01.2023	FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	120
OSSERVANTE:	ROSSO Marino per Stafal s.r.l.		
Riferimenti catastali:	Fg. 29 mapp. 53-54-55-56-1235-123-59-1206-58-61-1199		
Zona PRG vigente:	CS-RU		
Zona PRG variante:	CS-RU		
Ubicazione:	Vic. Galvani		
Paesaggio	Urbano		
Ambito	Residenziale		
Tessuto	Centro Storico		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante, in merito all'area di intervento, richiede:

1. di cedere il vicolo al Comune, con conseguente aggiornamento del perimetro di PdR, già illuminato da servizio pubblico, da rettificare nella parte terminale e da riqualificare con intervento di rifacimento della pavimentazione, quale opera a scomputo del SUE;
 2. di aumentare l'altezza massima dell'edificio in progetto di 0,5 mt., rispetto al progetto approvato, per consentire l'inserimento di impiantistica al piano interrato e l'utilizzo di componenti lignei di maggior spessore;
 3. aggiornare la cartografia relativamente alla sagoma del PdR approvato, ai numeri di piani abitabili.
-

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Con riferimento a quanto richiesto, si esprimono le seguenti controdeduzioni:

1. non si ritiene ammissibile l'accoglimento della richiesta relativa alla cessione del vicolo, trattandosi di viabilità unicamente a servizio di unità immobiliari private, poste prevalentemente al termine del tratto stradale;
 2. si ritiene ammissibile la richiesta di innalzamento di 0,50 mt. per consentire l'inserimento di impiantistica al piano interrato e l'utilizzo di componenti lignei di maggior spessore;
 3. si provvedere alla verifica e aggiornamento cartografico.
-

DETERMINAZIONE:

Parzialmente Accolta

Modifica Normativa

Si provvede ad integrare la disciplina specifica alla Scheda Normativa d'Area CS2 con la seguente frase: **"E' ammesso l'innalzamento dell'edificio di 0,50 mt., rispetto al progetto approvato, per consentire l'inserimento di impiantistica al piano interrato e l'utilizzo di componenti lignei di maggior spessore"**.

Modifica Cartografica

Si aggiorna la perimetrazione del Piano di Recupero sulle tavole di Piano.

Protocollo n° 3815 del 20.01.2023		FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	121
OSSERVANTE:	ROSSO Marino per Stafal s.r.l., BRUTTOMESSO Angelino			
Riferimenti catastali:	Fg. 29 mapp. 47-1231			
Zona PRG vigente:	CS			
Zona PRG variante:	CS			
Ubicazione:	Vic. Galvani			
Paesaggio	Urbano			
Ambito	Residenziale			
Tessuto	Centro Storico			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti chiedono, fuori dalla perimetrazione del PdR, di riportare allo stesso livello i colmi e le imposte dei tetti dei 2 edifici unifamiliari fronteggianti la corte in modo che la falda sia continua, dando continuità al fronte urbano, allineandoli a quelli confinanti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta di innalzamento della quota del colmo fino a quella esistente confinante, fuori del perimetro di Piano di Recupero, è accoglibile al fine di dare continuità al fronte edilizio, come già disciplinato dall'Art.27.2 lettera b).

DETERMINAZIONE:

Non Accolta

Protocollo n° 6566 del 01.02.2023		FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	122
OSSERVANTE:	GUIDI Sonia			
Riferimenti catastali:	Fg. 20 mapp. 198			
Zona PRG vigente:	Da195			
Zona PRG variante:	Consolidato residenziale			
Ubicazione:	Via Q. Sella, 24			
Paesaggio	Urbano			
Ambito	Residenziale			
Tessuto	Consolidato da conservare			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante richiede la revisione dell'Art.28.2 delle NTA in riferimento alla possibilità di alterare il prospetto della facciata con il box e di sopraelevare il box che ha altezza al colmo pari a 1,80 mt, in modo che sia fruibile.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta avanzata dall'osservante in ordine all'altezza dei fabbricati ad uso box-auto consente di disciplinare tale tipologia per l'intero quartiere di riferimento. In periodi diversi dall'attuale, in mancanza di una disciplina di salvaguardia introdotta dal Piano Regolatore con DCC n. 70 del 25.09.2009, nel tempo erano stati realizzati fabbricati per tale uso con altezze differenziate.

L'occasione della presente variante consente di aggiornare ed uniformare le caratteristiche dei box esistenti che abbiano altezze inadeguate allo svolgimento di tale funzione, secondo le seguenti caratteristiche:

- innalzamento della quota di colmo a mt. 2.30;
 - tetto a falda unica con rivestimento in coppi;
 - prolungamento del fabbricato fino al contatto con la parete dell'edificio principale.
-

DETERMINAZIONE:

Accolta

Modifica Normativa

Si modifica la norma specifica per l'area vincolata di via Q. Sella, integrando l'Art.28.2 del NTA il seguente paragrafo: **"Inoltre, per gli immobili ricadenti nell'area di via Q. Sella è possibile adeguare le autorimesse secondo le seguenti caratteristiche:**

- **innalzamento della quota di colmo a mt. 2.30;**
- **teetto a falda unica con rivestimento in coppi;**
- **prolungamento del fabbricato fino al contatto con la parete dell'edificio principale."**

Protocollo n° 8505 del 13.02.2023	FUORI TERMINE	OSSERVAZIONE	123
OSSERVANTE:	CARBONE Giorgio, MARTINELLO Francesco		
Riferimenti catastali:			
Zona PRG vigente:			
Zona PRG variante:			
Ubicazione:			
Paesaggio			
Ambito			
Tessuto			

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli osservanti, evincendo come la possibilità di realizzare piani cantinati sia stata ulteriormente ridotta, evidenziano che, in aree ricadenti in classe di pericolosità geologica III s.s., sono presenti un elevato numero di edifici residenziali aventi piano interrato; sulla scorta della conoscenza diretta del territorio, affermano che questi non siano mai stati soggetti ad allagamenti e pertanto, richiedono la possibilità di modificare o ampliare i locali interrati/seminterrati già esistenti nell'area in oggetto, interventi eventualmente subordinati a condizioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Considerato che l'osservazione è presentata anche quale integrazione all'osservazione n. 89, si rimanda alle controdeduzione di tale osservazione.

DETERMINAZIONE:

Non Accolta