



**COMUNE di CHIAVERANO**

**REGIONE PIEMONTE**

**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

**VARIANTE PARZIALE n. 1 al PRG Vigente**

**PRG approvato con DGR n. 9-2008 del 17/5/2011**

**OSSERVAZIONI al Progetto Preliminare:**

**localizzazione – sintesi - note tecniche - controdeduzioni**

**URBANISTI INCARICATI:**

<b>Arch. Flavia BIANCHI    Arch. Claudio MALACRINO</b> Studio Tecnico Associato <b>SEDE LEGALE: Via Principi d'Acaja, 6</b> <b>10143 TORINO</b>	<b>SEDI OPERATIVE:</b> <b>Via Principi d'Acaja, 6 - 10143 TORINO</b> <b>Tel./fax 011.482826 - 482314</b> <b>Via Peyron, 12 - 10143 TORINO</b> <b>Tel. 011.0200078 - 0200079</b> <i>bianchi.malacrino @ tin.it</i> <i>bianchi.malacrino @ fastwebnet.it</i>
--	--

**COLLABORATORI:**

<b>Dott. Gianluca D'AGOSTINO</b>	
----------------------------------	--

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**Arch. Sara MASSE'**

**IL SINDACO**  
**Maurizio FIORENTINI**

**L'ASSESSORE al TERRITORIO**  
**Roberta BENETTI**

**Marzo 2017**

**COMUNE di CHIAVERANO**  
**VARIANTE PARZIALE n.1 AL PRGC**

**OSSERVAZIONI al Progetto Preliminare:**

**localizzazione – sintesi - note tecniche - controdeduzioni**

Il Comune di Chiaverano è dotato di PRGC vigente (Variante generale al PRGC) approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 9-2008 del **17 maggio 2011** con introduzione di modifiche ex officio.

Il Progetto Preliminare della Variante n. 1 al PRG vigente è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 40 del **12 luglio 2016**.

Gli elaborati della Variante n. 1 sono stati depositati presso la Segreteria Comunale dal 07/09/2016 fino al 07/10/2016.

Il 14/09/2016 è pervenuto il Decreto n. 343 – 24313/2016 del 9/9/2016 del Sindaco della Città Metropolitana relativo al pronunciamento di compatibilità della variante con il PTC2 ed i progetti sovracomunali. Unitamente al decreto è stata trasmessa la Determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica n. 37 – 25402/2016 del 14/09/2016 contenente 1 osservazione al Progetto Preliminare della variante.

Nel periodo previsto per il deposito delle osservazioni al protocollo comunale, cioè dal 22/9/2016 al 7/10/2016, sono pervenute 8 osservazioni.

Dopo il 7/10/2016 sono pervenute altre 2 osservazioni.

In totale, dunque, sono pervenute 11 osservazioni di cui 2 oltre il termine fissato.

Le osservazioni 10 e 11 vengono, comunque esaminate e controdedotte.

Le osservazioni pervenute sono state progressivamente protocollate e, successivamente, trasmesse dall'Ufficio Tecnico, l'8 novembre 2016 ed il 23 gennaio 2017, agli urbanisti incaricati della redazione della variante.

Nella seguente tabella sono indicati i principali temi oggetto di osservazione e la localizzazione di ogni osservazione.

N.ro Osservazione	Temi oggetto di osservazione								Localizzazione
	Stralcio aree edificabili	Norme sul commercio	Locali interrati o seminterrati	SUL e Superficie Coperta	Numero piani e altezza costruzione	Incremento 20 %	Riclassificazione di aree	Altro	
<b>1.</b>		<b>X</b>							addensamento A1
<b>2.</b>	<b>X</b>								area TP
<b>3.</b>	<b>X</b>								area NRSi4
<b>4.</b>	<b>X</b>								area NRSc10
<b>5.</b>	<b>X</b>								area NRSc10
<b>6.</b>	<b>X</b>								area NRSc10
<b>7.</b>			<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>				area NRSc1
<b>8.</b>							<b>X</b>		area NTp.2e
<b>9.</b>						<b>X</b>			area Rar29
<b>10.</b>	<b>X</b>								area NRSc10
<b>11.</b>							<b>X</b>	<b>X</b>	Rs, Ax, Tr

Per ciascuna osservazione sono stati predisposti:

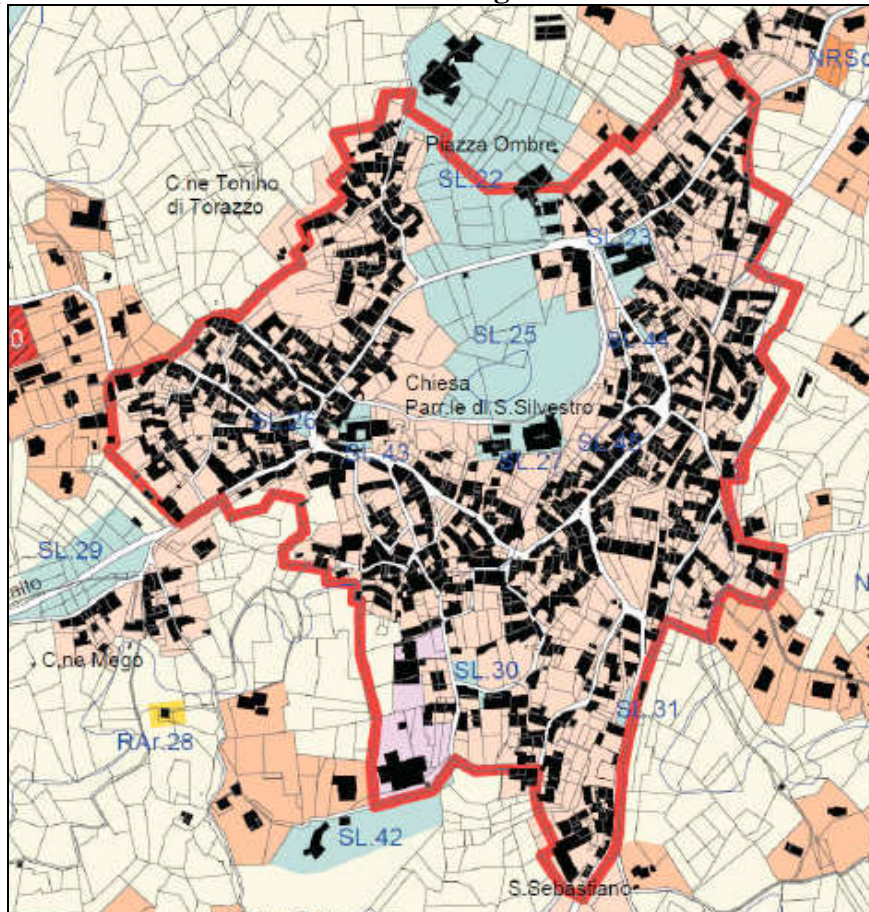
- alcuni estratti cartografici del PRG vigente e/o del Progetto Preliminare della Variante n. 1 e/o una vista satellitare;
- la sintesi dei contenuti dell'osservazione con particolare riferimento ai punti che richiedono modifiche o integrazioni cartografiche e/o normative;
- le note tecniche relative alle proposte di modifica che l'osservazione implica con l'indicazione delle modifiche da apportare alla cartografia e/o alle norme tecniche;
- la controdeduzione di accoglimento o di accoglimento parziale o di non accoglimento della osservazione, sulla base di quanto relazionato nella nota tecnica relativa.

**OSSERVAZIONE N. 1**                      **Prot. 4387**    **14/09/2016**

**OSSERVANTE:** Città Metropolitana di Torino

**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente:** addensamento commerciale A1 perimetrato su  
Tavola Pc del PRG vigente

**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare:** addensamento commerciale A1  
perimetrato su Tavola Pc del PRG vigente nell'elaborato Tavola di progetto 3.4



**Cartografia della Variante n. 1 al PRG Vigente: Estratto da Tavola di progetto 3.4**

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

La Città Metropolitana di Torino, dopo aver dichiarato la compatibilità della Variante con il PTC2 ed i progetti di scala sovracomunale, formula la seguente osservazione:

*“fermo restando che l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad adottare i criteri commerciali ai sensi della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, si suggerisce, previo parere degli uffici regionali competenti sui criteri adottati, di integrare le NTA del Piano definendo sinteticamente, l'Addensamento storico rilevante A1 e la Localizzazione commerciale non addensata di tipo L1 (che con la nuova disciplina non può essere vietata)”.*

#### **NOTE TECNICHE**

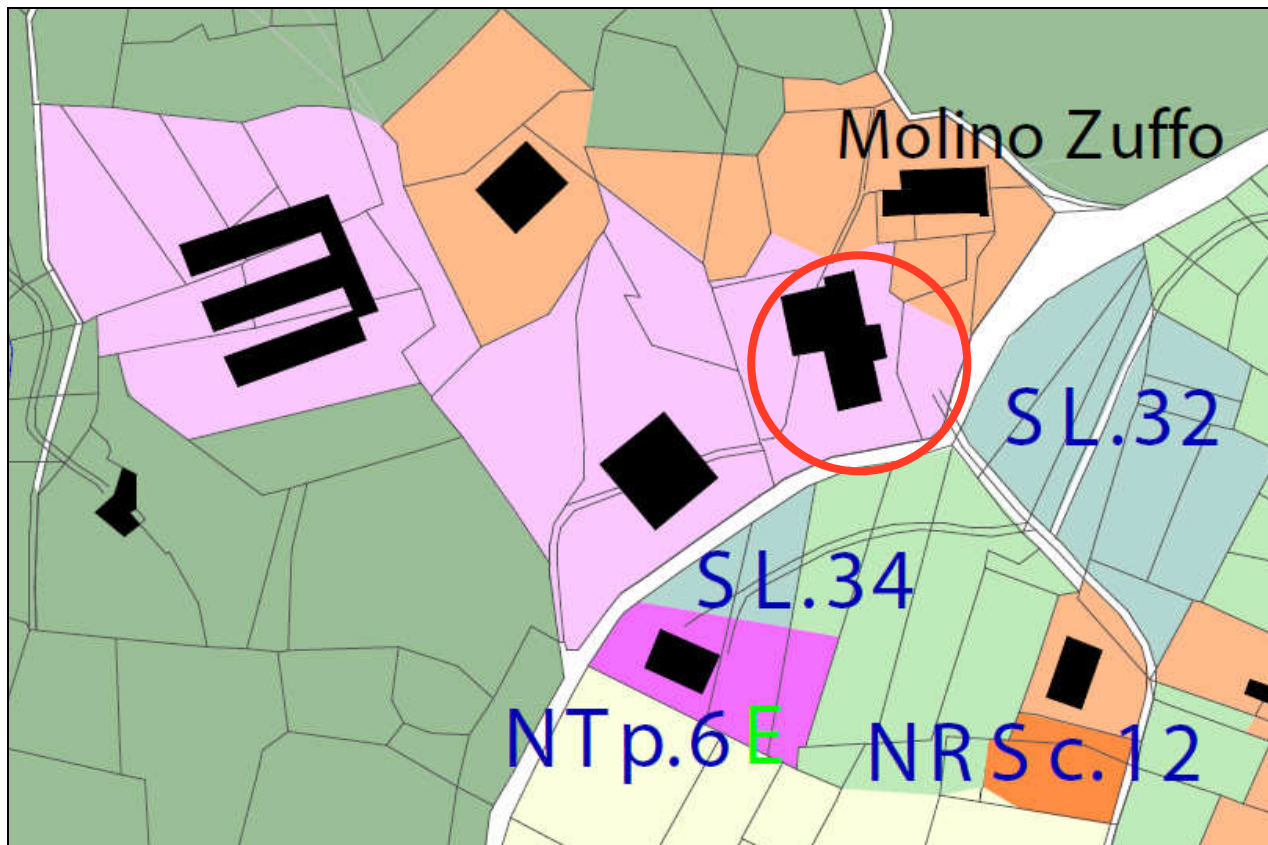
L'integrazione proposta dalla Città Metropolitana si configura come un chiarimento di quanto già contenuto nel Progetto Preliminare e di quanto illustrato nella Delibera dei criteri commerciali. L'integrazione richiesta può essere inserita all'art. 14 delle NTA.

#### **CONTRODEDUZIONI**

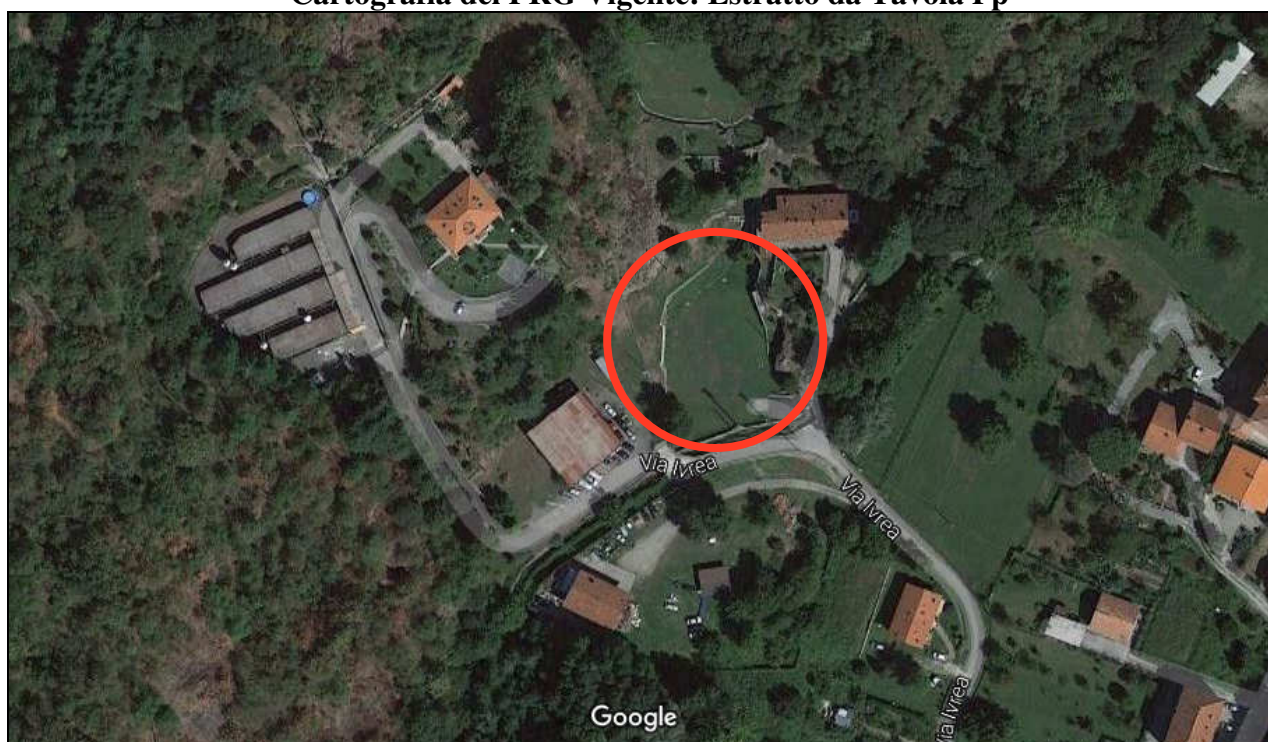
**Accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche



**OSSERVAZIONE N. 2**                      **Prot. 4503**    **22/09/2016**  
**OSSERVANTE: Bertola Laura Valentina e Betto Barbara Lucia**  
**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente: TP**  
**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare: TP**



**Cartografia del PRG Vigente: Estratto da Tavola Pp**



**Vista satellitare da Google Maps**



**Vista dell'area dalla via pubblica**

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

Gli Osservanti richiedono che venga ridotta l'area TP di PRGC vigente, stralciando il lotto edificabile al Foglio 37 particella 371 che dichiarano essere di loro proprietà.

A supporto di tale richiesta rilevano che si tratta di un'area, in parte, interessata, in passato, da alluvioni, in parte, *“area più bassa dell'alveo del Ritano Comunale”*, in parte, *“attraversata dal Fosso del Mulino Zuffo”* ed, infine, in parte, con presenza di *“roccione mq. 358”*.

Allegano anche precedenti richieste già effettuate presso il Comune, in tal senso, nel 2011 e nel 2015.

#### **NOTE TECNICHE**

Il contenimento del consumo di suolo è un obiettivo della Variante n. 1, come sottolineato nella Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare (vedi pag. 2 e pag. 5). L'accoglimento della proposta degli osservanti va in tale direzione, senza precludere la possibilità per la restante area Tp di organizzare adeguatamente i propri spazi.

L'area degli Osservanti può essere riclassificata Ab proprio per la presenza dell'affioramento roccioso.

Una piccola porzione di suolo, ad est della proprietà degli Osservanti, compresa tra questa e la viabilità pubblica, può essere più correttamente classificata RSd, in quanto su di essa vi è l'accesso ad edificio posto proprio in Rsd.

Le modifiche saranno introdotte nella Tavola 3.2 di Progetto.

#### **CONTRODEDUZIONI**

**Accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche



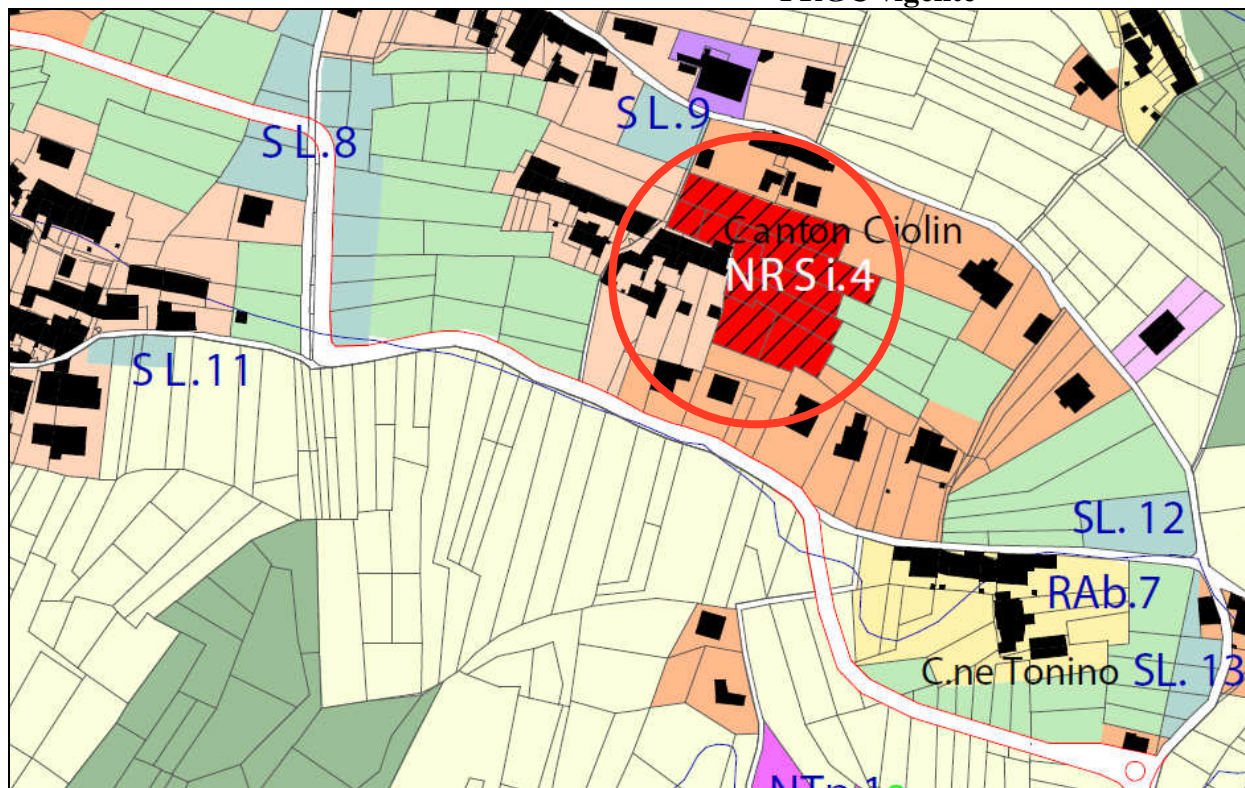
**OSSERVAZIONE N. 3**

**Prot. 4548 26/09/2016**

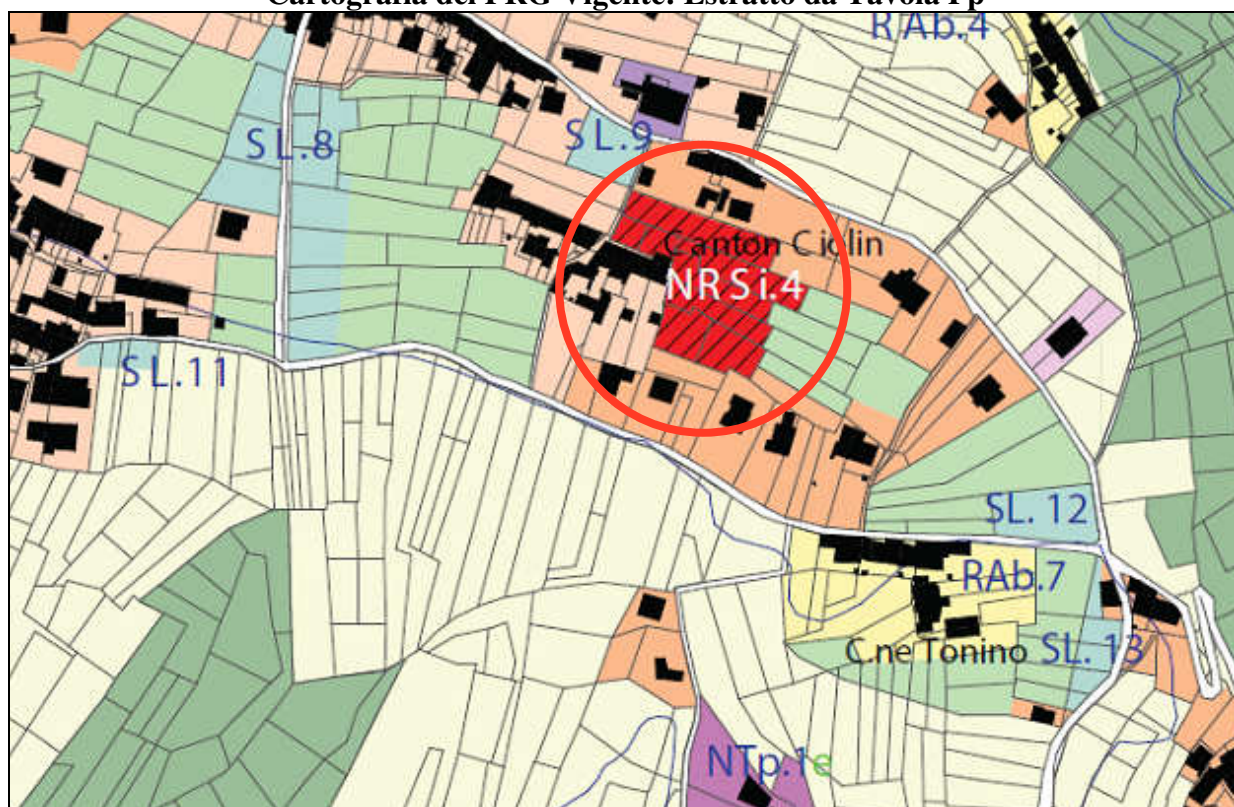
**OSSERVANTE: Ganio Ottavio Piero e altri**

**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente: NRSi4**

**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare: NRSi4 con modifica alla viabilità di PRGC vigente**



**Cartografia del PRG Vigente: Estratto da Tavola Pp**



**Cartografia del Progetto Preliminare della Variante n. 1 al PRG Vigente:  
Estratto da Tavola di progetto 3.1**





**Vista satellitare da Google Maps**

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

Gli Osservanti richiedono “... di stralciare l'area identificata in zona NRSi4 e trasformarla in NON edificabile in quanto i proprietari non intendono né vendere né edificare le suddette aree” che essi dichiarano essere di loro proprietà e che indicano con i seguenti riferimenti catastali al Foglio di mappa n. 9:

- “... n. 416 Ganio Ottavio Erina  
 n. 415 Ganio Ottavio Lorenzo – Ganio Ottavio Veglia  
 n. 625 Ganio Ottavio Lorenzo  
 n. 540 Ganio Ottavio Anna – Ganio Ottavio Marco  
 n. 488 Ganio Ottavio Gianfranco – Ganio Ottavio Andrea  
 n. 425 Ganio Ottavio Gianfranco – Ganio Ottavio Andrea  
 n. 428 Curnis Paola – Curnis Doris  
 n. 489 Curnis Paola – Curnis Doris ...”

#### **NOTE TECNICHE**

Il contenimento del consumo di suolo è un obiettivo della Variante n. 1, come sottolineato nella Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare (vedi pag. 2 e pag. 5).

Nello sforzo di conseguire tale obiettivo nel Progetto Preliminare è stata, peraltro, eliminata la previsione di una nuova viabilità proprio nel contesto di cui alla presente osservazione.

L'accoglimento di tale osservazione risulta particolarmente coerente con quanto già impostato in sede di Progetto Preliminare.

L'area, per le caratteristiche che la connotano, come si evince dall'immagine satellitare, può essere riclassificata “area di connessione Ax”.

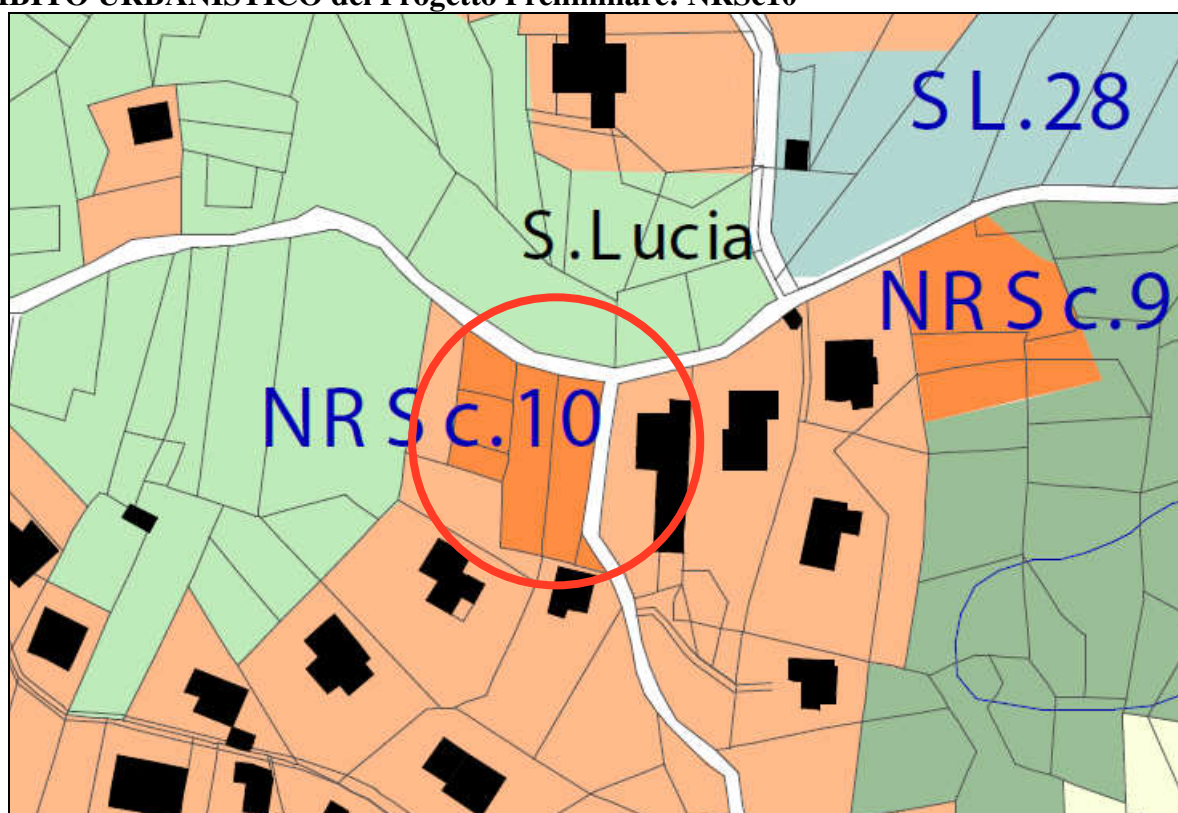
Le modifiche saranno introdotte nella Tavola 3.1 di Progetto.

#### **CONTRODEDUZIONI**

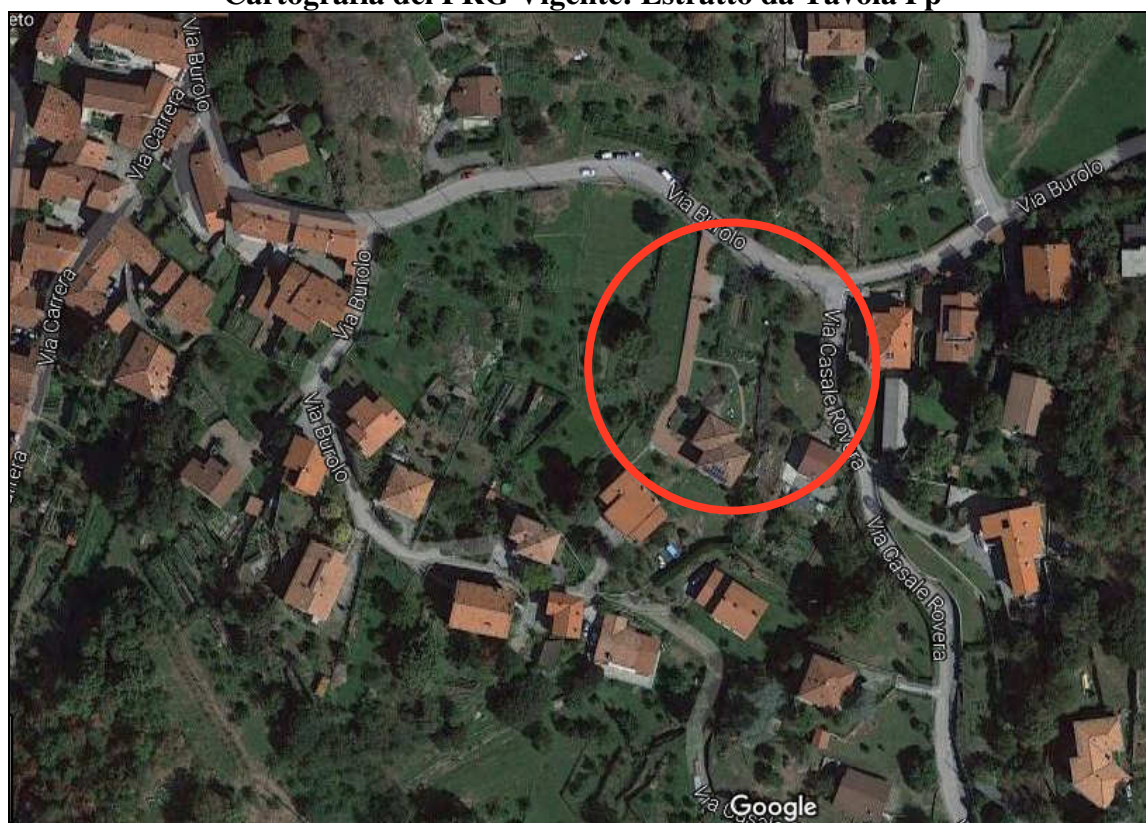
**Accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche



**OSSERVAZIONE N. 4**      **Prot. 4593**    **28/09/2016**  
**OSSERVANTE: Caserio Gianluca**  
**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente: NRSc10**  
**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare: NRSc10**



**Cartografia del PRG Vigente: Estratto da Tavola Pp**



**Vista satellitare da Google Maps**

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

L'Osservante richiede “... di stralciare l'area in zona NRSc10 di propria proprietà, distinta al catasto dei terreni: Foglio 38 Mappale 159 e di trasformarla in NON edificabile.”

### **NOTE TECNICHE**

Il contenimento del consumo di suolo è un obiettivo della Variante n. 1, come sottolineato nella Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare (vedi pag. 2 e pag. 5).

L'accoglimento della proposta degli osservanti va in tale direzione, senza precludere la possibilità per la circostante area RSd di organizzare adeguatamente i propri spazi.

L'area può essere riclassificata Ax in continuità con quelle contigue.

Una piccolissima porzione di suolo, a sudest della proprietà degli Osservanti, compresa tra questa e la viabilità pubblica, può essere più correttamente classificata RSd, in quanto su di essa vi è l'accesso ad edificio posto proprio in Rsd.

Le modifiche saranno introdotte nella Tavola 3.2 di Progetto.

### **CONTRODEDUZIONI**

**Accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche

**OSSERVAZIONE N. 5**                      **Prot. 4604**    **28/09/2016**  
**OSSERVANTE: Busatta Antonio Valentino e Faccio Sandra**  
**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente: NRSc10**  
**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare: NRSc10**

**per la localizzazione dell'Osservazione si veda l'osservazione n. 4**

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli Osservanti richiedono “... *di stralciare l'area identificata in zona NRSc10 e trasformarla in NON EDIFICABILE*” che essi dichiarano essere di loro proprietà e che indicano con i seguenti riferimenti catastali al Foglio di mappa n. 38 mappali n. 160 e 162.

**NOTE TECNICHE**

Il contenimento del consumo di suolo è un obiettivo della Variante n. 1, come sottolineato nella Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare (vedi pag. 2 e pag. 5).

L'accoglimento della proposta degli osservanti va in tale direzione, senza precludere la possibilità per la circostante area RSd di organizzare adeguatamente i propri spazi.

L'area può essere riclassificata Ax in continuità con quelle contigue.

Una piccolissima porzione di suolo, a sudest della proprietà degli Osservanti, compresa tra questa e la viabilità pubblica, può essere più correttamente classificata RSd, in quanto su di essa vi è l'accesso ad edificio posto proprio in Rsd.

Le modifiche saranno introdotte nella Tavola 3.2 di Progetto.

**CONTRODEDUZIONI**

**Accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche



**OSSERVAZIONE N. 6                      Prot. 4653    04/10/2016**  
**OSSERVANTE: Enrione Graziano**  
**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente: NRSc10**  
**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare: NRSc10**

**per la localizzazione dell'Osservazione si veda l'osservazione n. 4**

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante richiede “... *di stralciare l'area identificata in zona NRSc10 e trasformarla in NON EDIFICABILE*” che dichiara essere di sua proprietà e che indica con i seguenti riferimenti catastali al Foglio di mappa n. 38 mappale n. 158.

**NOTE TECNICHE**

Il contenimento del consumo di suolo è un obiettivo della Variante n. 1, come sottolineato nella Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare (vedi pag. 2 e pag. 5).

L'accoglimento della proposta degli osservanti va in tale direzione, senza precludere la possibilità per la circostante area RSd di organizzare adeguatamente i propri spazi.

L'area può essere riclassificata Ax in continuità con quelle contigue.

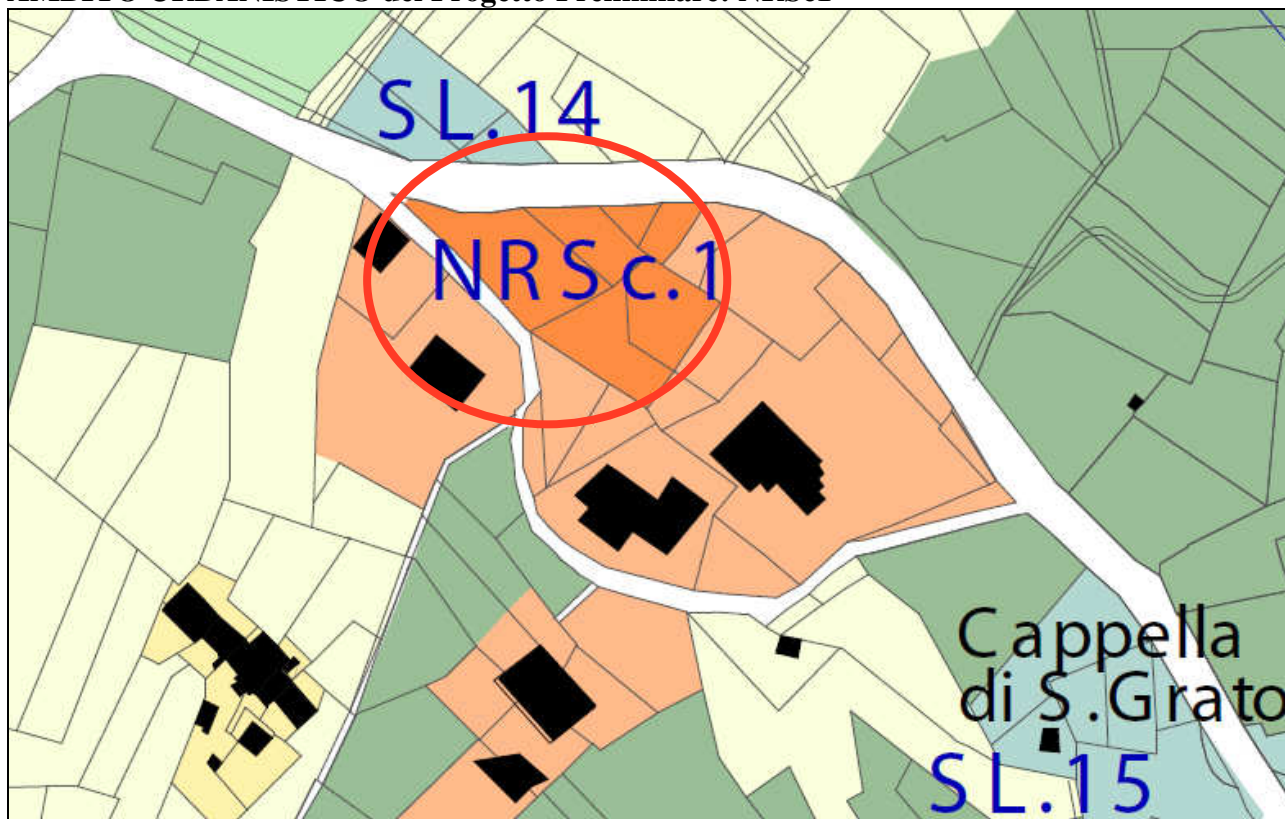
Una piccolissima porzione di suolo, a sudest della proprietà degli Osservanti, compresa tra questa e la viabilità pubblica, può essere più correttamente classificata RSd, in quanto su di essa vi è l'accesso ad edificio posto proprio in Rsd.

Le modifiche saranno introdotte nella Tavola 3.2 di Progetto.

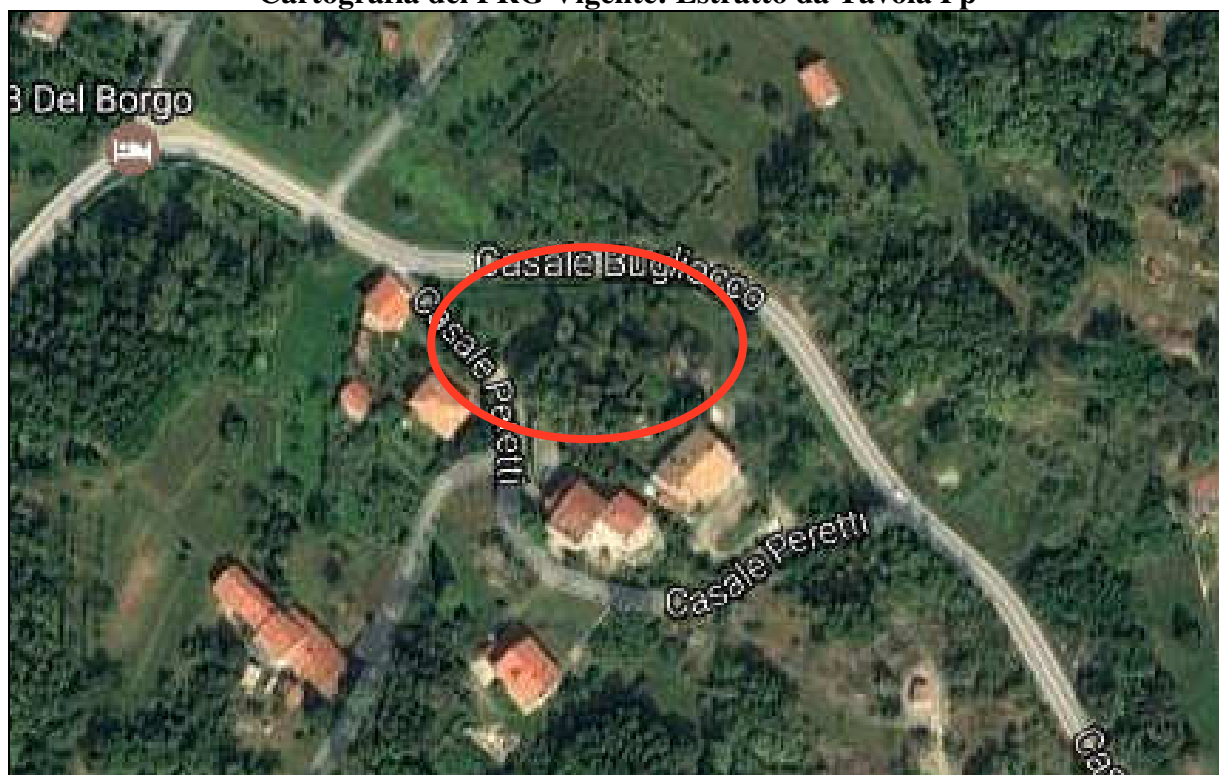
**CONTRODEDUZIONI**

**Accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche

**OSSERVAZIONE N. 7**                      **Prot. 4710**    **06/10/2016**  
**OSSERVANTE: Cosma Florindo**  
**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente: NRSc1**  
**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare: NRSc1**



**Cartografia del PRG Vigente: Estratto da Tavola Pp**



**Vista satellitare da Google Maps**

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante, in primo luogo, richiama in premessa una pratica edilizia (nr 39/2015 Prot. n. 1541 del 03/04/2015) relativa ad un permesso di costruire per il quale la commissione edilizia comunale aveva espresso un parere contrario; riporta, quindi, gli indici urbanistici della scheda di PRG relativa all'area NRSc1; richiede che le osservazioni che espone vengano valutate in modo da chiarire *"... gli eventuali aspetti di legittimità a cui sarebbe ricondotta la propria situazione soggettiva di destinatario delle previsioni urbanistiche, da valutarsi anche in relazione ai diversi profili del difetto di istruttoria e disparità di trattamento, in particolare riferiti alle definizioni ed ai parametri utilizzati nel PRG e nelle NTA, così come intesi dal Comune di Chiaverano, in relazione alla richiesta di permesso di costruire."*

L'Osservante, passa, quindi ad esporre le seguenti osservazioni:

- 1) **una prima osservazione** riguarda la richiesta di un'interpretazione relativa al computo della SUL (superficie utile lorda) e della superficie coperta; l'osservante, riferendosi alle norme di attuazione del PRG e agli articoli 17 e 18 del Regolamento Edilizio, *"... in una ipotesi di progetto ad un unico piano fuori terra con 159 mq sfruttati totalmente per locali primari abitabili; si ritiene non assimilabili le superfici dei locali accessori alla SUL"*
- 2) **una seconda osservazione** riguarda la norma di PRG, integrata dalla presente Variante n. 1 (l'integrazione è più oltre segnalata con la sottolineatura), che prevede, per l'ambito NRSc1, la *"... esclusione di piani in cui il livello di calpestio risulti completamente interrato, ai sensi art. 15 R.I.E.: non è ammesso, cioè, realizzare né autorimesse interrate né locali interrati";* l'osservante, a tal proposito, afferma che *"... Detta prescrizione si interpreta, a parere del sottoscritto, come autorizzabile e fattibile la progettazione e realizzazione di locali seminterrati adibiti a funzioni di tipo accessorio"*.  
L'osservante, inoltre, richiede, inoltre, di conoscere la motivazione della integrazione introdotta con la Variante n. 1, *"... quando i documenti del PRGC, le NTA e le tavole generali di studio e di progetto non presentano indicazioni oggettive di pericolo geomorfologico, vincolo idrogeologico o altra giustificata controindicazione costruttiva nel realizzare locali seminterrati o interrati."*
- 3) **una terza osservazione** (che, in realtà, ne contiene due) riguarda la necessità di conoscere le ragioni per cui:
  - 3a) in altre aree residenziali di PRG *"... NRSc e NRSi con analoghe caratteristiche geomorfologiche e di vincolo dell'area di proprietà del sottoscritto ... si possano costruire piani interrati (o seminterrati) (es. NRSc7, NRSi8,) ed in altre non siano autorizzabili"*;
  - 3b) in alcune altre aree *"... (es. NRSc6, NRSc12, NRSi8, NRSi10) si concerebbe un incremento % di Superficie Coperta rispetto alla SUL e nella variante nr1 oggetto di osservazioni alla scheda NRSc5 è stato modificato e incrementato in percentuale con +30%, mentre in molte altre rimane l'eguaglianza SUL =Superficie Coperta"*
- 4) **una quarta osservazione** richiede – richiamando la DGR 16/1/2006 n. 30-1995 – una interpretazione dei parametri edilizi ed urbanistici relativi all'area NRSc1, in relazione al progetto presentato in Comune (citato in premessa) in relazione:
  - 4a) alla corretta definizione di piano seminterrato;
  - 4b) al numero dei piani ed all'altezza della costruzione.

Esaurita l'esposizione delle richieste ed osservazioni, l'Osservante precisa che *"... Le osservazioni che precedono tendo a pervenire alla esatta interpretazione delle disposizioni normative e regolamentari a cui si deve richiamare la disciplina urbanistica ed edificatoria in relazione alla domanda di Permesso a Costruire del sottoscritto"*.

A supporto, infine, delle osservazioni l'Osservante richiama la decisione del Consiglio di Stato Sez. IV n. 3806 del 5/9/2016 in relazione al *"concetto di urbanistica"* e il Decreto Sblocca Italia (L. 164/2014) in relazione alla introduzione di un unico regolamento edilizio tipo ed alle definizioni



che sono già state individuate in sede Ministeriale ed a cui “... *si dovranno attenere tutti i Piani regolatori comunali al fine di evitare diverse definizioni ed interpretazioni tra i piani stessi*”.

## **NOTE TECNICHE**

La prima osservazione non riguarda i temi oggetto di variante e, come tale, non è pertinente.

La seconda osservazione, ancorchè citi una specificazione introdotta con la Variante n. 1, laddove, nelle Schede Normative si integra il riferimento all'Art. 15 del Regolamento Edilizio, riguarda l'impostazione del PRG vigente e non della Variante n. 1 e, quindi, anche sotto questo profilo, l'osservazione non risulta pertinente.

Comunque, dall'esame attento dei diversi documenti del PRG vigente, tenendo conto delle caratteristiche specifiche di ciascun sito, si potranno con buona probabilità comprendere le ragioni delle scelte, a suo tempo, effettuate con il PRG vigente.

In sede di Progetto Preliminare della Variante n. 1 ci si è limitati ad esplicitare che non è possibile realizzare piani interrati, onde facilitare l'interpretazione del riferimento all'Art. 15 del Regolamento Edilizio, riferimento, lo si ribadisce, già presente nel PRG vigente.

Circa il tema della relazione tra SUL (superficie utile lorda) e SC (superficie coperta), oggetto della terza osservazione, la logica del PRG vigente è la seguente: quando è consentito realizzare 2 piani fuori terra SUL e SC coincidono, mentre, quando è consentito realizzare al massimo 1 piano fuori terra, la SC è maggiore della SUL onde consentire di realizzare al piano terra qualche locale accessorio. Con il Progetto Preliminare della Variante n. 1 ci si è limitati, su tale tema, a correggere l'unico caso che smentiva tale impostazione, probabilmente per mero errore materiale (nella scheda NRSc5).

In considerazione di questa osservazione, del tema richiamato con la seconda osservazione e del tema sotteso alla quarta osservazione, e, cioè, che, nei casi in cui vi sia un seminterrato, questo determina “l'assorbimento” di uno dei due piani ammessi, l'Osservante pone un problema che risulta effettivamente fondato.

Infatti secondo il PRG vigente, nel caso in cui non si possono realizzare piani completamente interrati, si possono realizzare piani seminterrati, i quali costituiscono, però, un piano fuori terra.

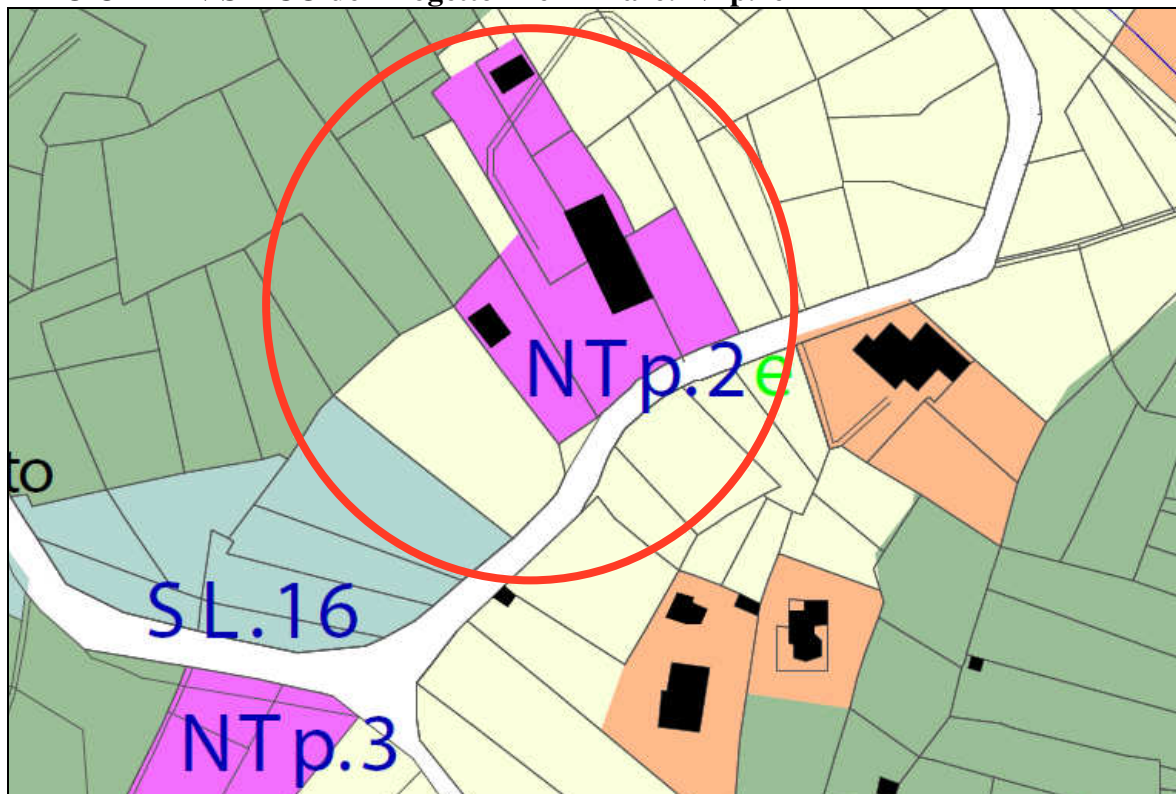
In tale caso, si potrebbe realizzare (se il numero massimo di piani ammessi è pari a 2) solamente un altro piano, oltre quello seminterrato, e, di conseguenza, volendo – come è comprensibile – raggiungere il massimo della SUL consentita a parità di SC, non si potrebbero realizzare locali accessori fuori terra se non a discapito della SUL.

Si potrebbe, per risolvere il problema reale sollevato dall'Osservante, quando non è consentito realizzare piani interrati e si realizzi 1 solo piano fuori terra ed un piano seminterrato, consentire che si possa realizzare una ulteriore quota di SC per locali accessori.

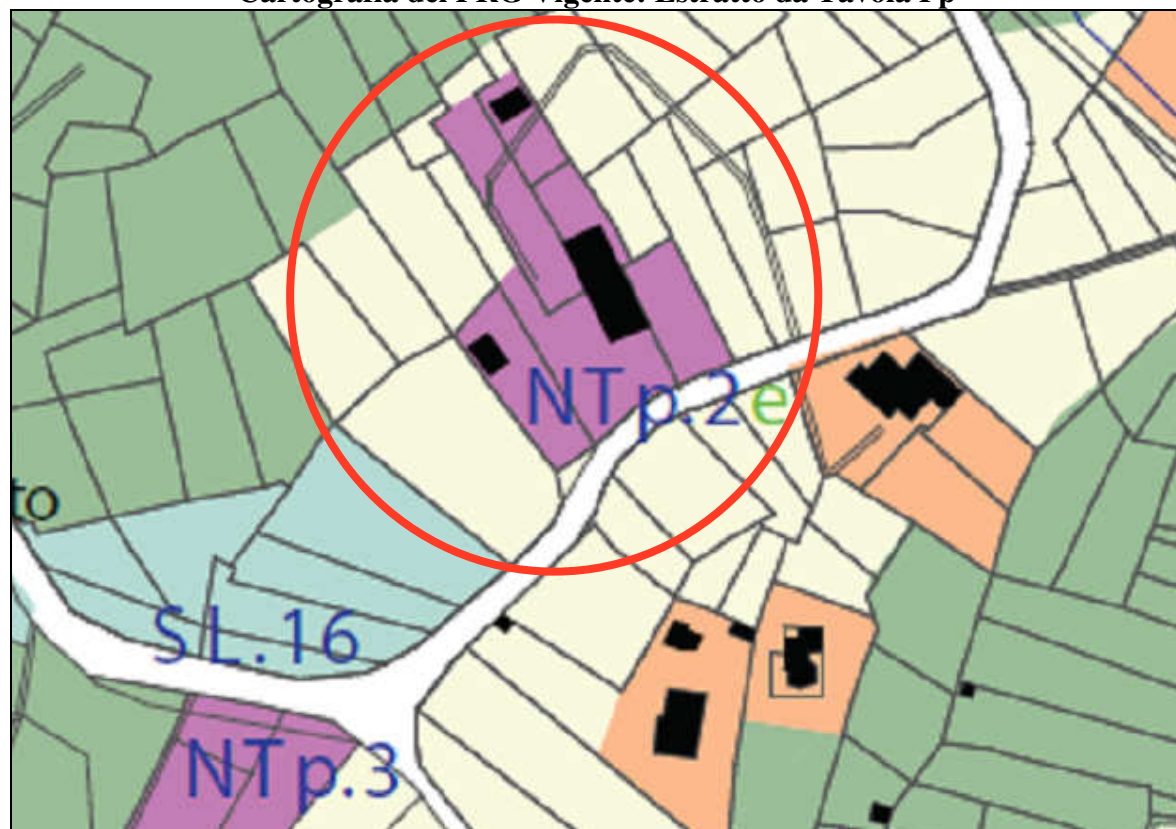
## **CONTRODEDUZIONI**

**Parzialmente accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche.

**OSSERVAZIONE N. 8**                      **Prot. 4711**    **06/10/2016**  
**OSSERVANTE:** Scaglia Rat Mario  
**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente:** NTp.2e  
**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare:** NTp.2e



**Cartografia del PRG Vigente: Estratto da Tavola Pp**



**Cartografia del Progetto Preliminare della Variante n. 1 al PRG Vigente:  
Estratto da Tavola di progetto 3.1**

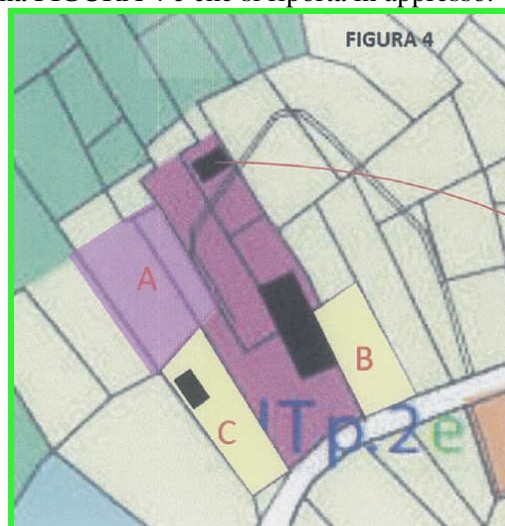


**Vista satellitare da Google Maps**

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

L'Osservante, in relazione all'area NTp.2, ne richiede una differente perimetrazione.

In particolare, nell'osservazione, riporta alcune alternative grafiche che comportano, rispetto all'attuale perimetrazione, la riclassificazione in area artigianale NTp.2 di porzioni classificate agricole e in area agricola di porzioni classificate quali aree artigianali. Tra le alternative proposte quella che appare accettabile è quella che l'Osservante denomina FIGURA 4 e che si riporta in appresso.



#### **NOTE TECNICHE:**

La proposta dell'Osservante, indicata nell'Osservazione con "FIG. 4", può essere accolta nella misura in cui consenta la sistemazione complessiva dell'area, secondo il parere favorevole espresso dall'Autorità competente in materia paesaggistica: ogni nuova costruzione può essere assentita esclusivamente, però, dopo il completamento di tutti gli interventi di riordino dell'area.

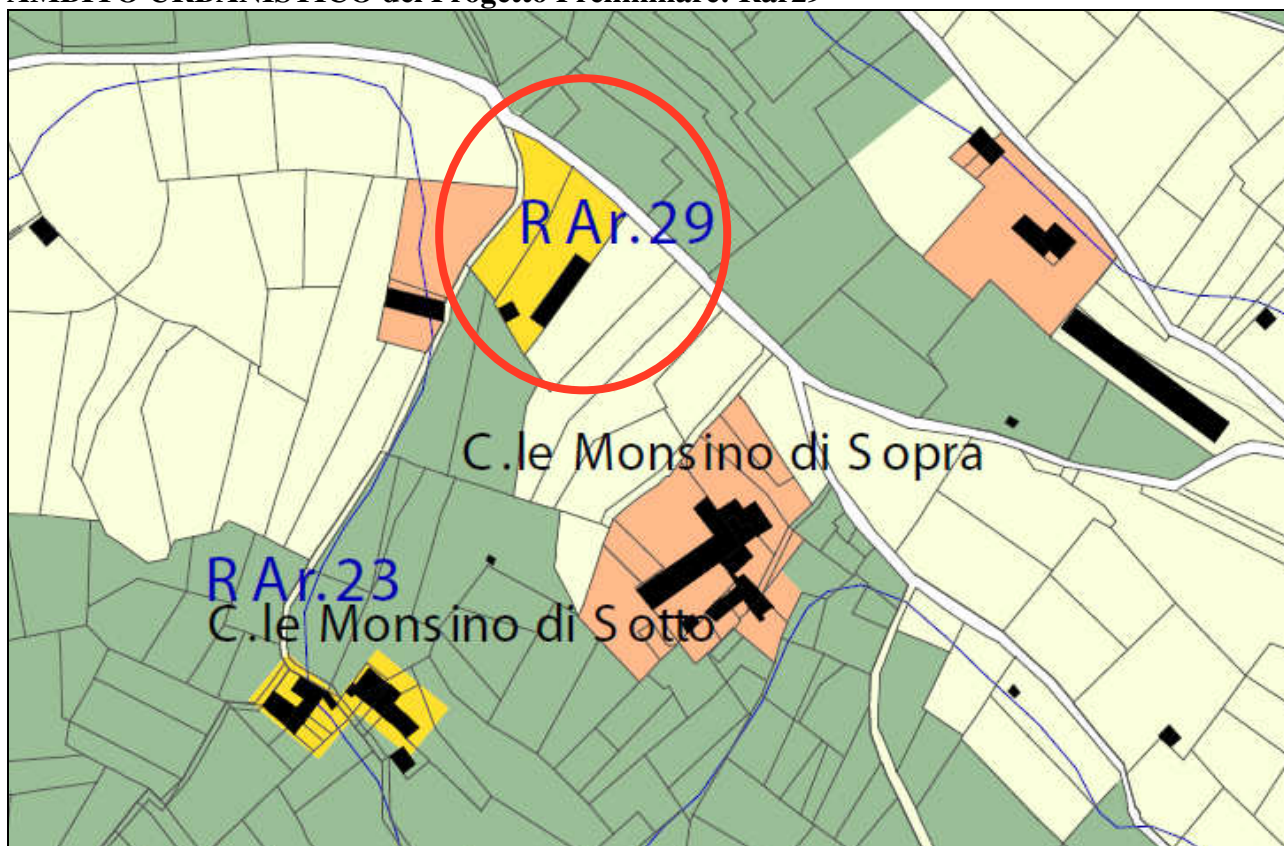
Le modifiche saranno introdotte nell'art. 13.2.1 e nella Tavola 3.3 di Progetto.

#### **CONTRODEDUZIONI**

**Accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche



**OSSERVAZIONE N. 9**                      **Prot. 4732    07/10/2016**  
**OSSERVANTE: Gerardo Enrica**  
**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente: Rar29**  
**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare: Rar29**



**Cartografia del PRG Vigente: Estratto da Tavola Pp**



**Vista satellitare da Google Maps**

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

L'Osservante, innanzitutto, fa riferimento ad una pratica edilizia, per la realizzazione di una nuova costruzione in ambito di PRG Rar29, in iter di esame da parte della Commissione Edilizia, la quale pratica, sempre a dire dell'osservante, è attualmente sospesa in attesa di integrazioni.

L'Osservante ritiene che “... *con la rivisitazione della tipologia per il vincolo paesaggistico io sarei stato in grado ottenere i permessi e di costruire la casa*”; a supporto della sua convinzione l'Osservante cita un parere, che sarebbe stato espresso dal Redattore del P.R.G., relativo al fatto che il bonus volumetrico previsto dal PRG vigente era finalizzato a superare “*la rigidità e l'inadeguatezza del manufatto esistente*”.

L'Osservante, dunque, richiede che “... *venga consentito l'ampliamento volumetrico ... anche con riferimento ai fabbricati a destinazione d'uso non residenziale* “.

### **NOTE TECNICHE**

Le specificazioni introdotte dal Progetto Preliminare della Variante n. 1 con riferimento alle aree Rar sono state illustrate e motivate nella *Relazione Illustrativa* del Progetto Preliminare (vedansi pagg. 3 e 4) a cui si rinvia.

Dette specificazioni risolvono problemi interpretativi della norma ed errori materiali (mancanza di asterisco) presenti nella norma medesima, coerentemente con l'impostazione del PRG, impostazione illustrata in uno specifico documento richiesto ed approvato dalla Regione Piemonte (elaborato denominato “*RELint*”).

Da tale elaborato di PRG vigente emerge chiaramente che gli ampliamenti volumetrici previsti nelle 29 aree “Rar” possono tradursi al massimo in totali 18 abitanti teorici in più: per tale ragione si ritiene di confermare quanto esplicitato nel Progetto Preliminare e, cioè, che gli ampliamenti sono riferiti esclusivamente alle volumetrie residenziali esistenti (d'altra parte, per i manufatti agricoli, è già ammesso il cambio di destinazione d'uso che, da solo, può già determinare un significativo incremento di nuovi abitanti residenti).

### **CONTRODEDUZIONI**

**Non accolta** per le motivazioni di cui alle note tecniche

**OSSERVAZIONE N. 10                      Prot. 213            17/01/2017**  
**OSSERVANTE: Aurora Revel Chion**  
**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente: NRSc10**  
**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare: NRSc10**

**per la localizzazione dell'Osservazione si veda l'osservazione n. 4**

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante richiede “... *di stralciare l'area identificata in zona NRSc10 e trasformarla NON EDIFICABILE*” che dichiara essere di sua proprietà e che indica con i seguenti riferimenti catastali al Foglio di mappa n. 38 mappale n. 161.

**NOTE TECNICHE**

Il contenimento del consumo di suolo è un obiettivo della Variante n. 1, come sottolineato nella Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare (vedi pag. 2 e pag. 5).

L'accoglimento della proposta degli osservanti va in tale direzione, senza precludere la possibilità per la circostante area RSd di organizzare adeguatamente i propri spazi.

L'area può essere riclassificata Ax in continuità con quelle contigue.

Una piccolissima porzione di suolo, a sudest della proprietà degli Osservanti, compresa tra questa e la viabilità pubblica, può essere più correttamente classificata RSd, in quanto su di essa vi è l'accesso ad edificio posto proprio in Rsd.

Le modifiche saranno introdotte nella Tavola 3.2 di Progetto.

**CONTRODEDUZIONI**

**Accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche



**OSSERVAZIONE N. 11                      Prot. 306                      23/01/2017**  
**OSSERVANTE: Ufficio Tecnico Comunale**  
**AMBITO URBANISTICO del PRG vigente: Rs, Ax, norme Tr**  
**AMBITO URBANISTICO del Progetto Preliminare: Rs, Ax, norme Tr**

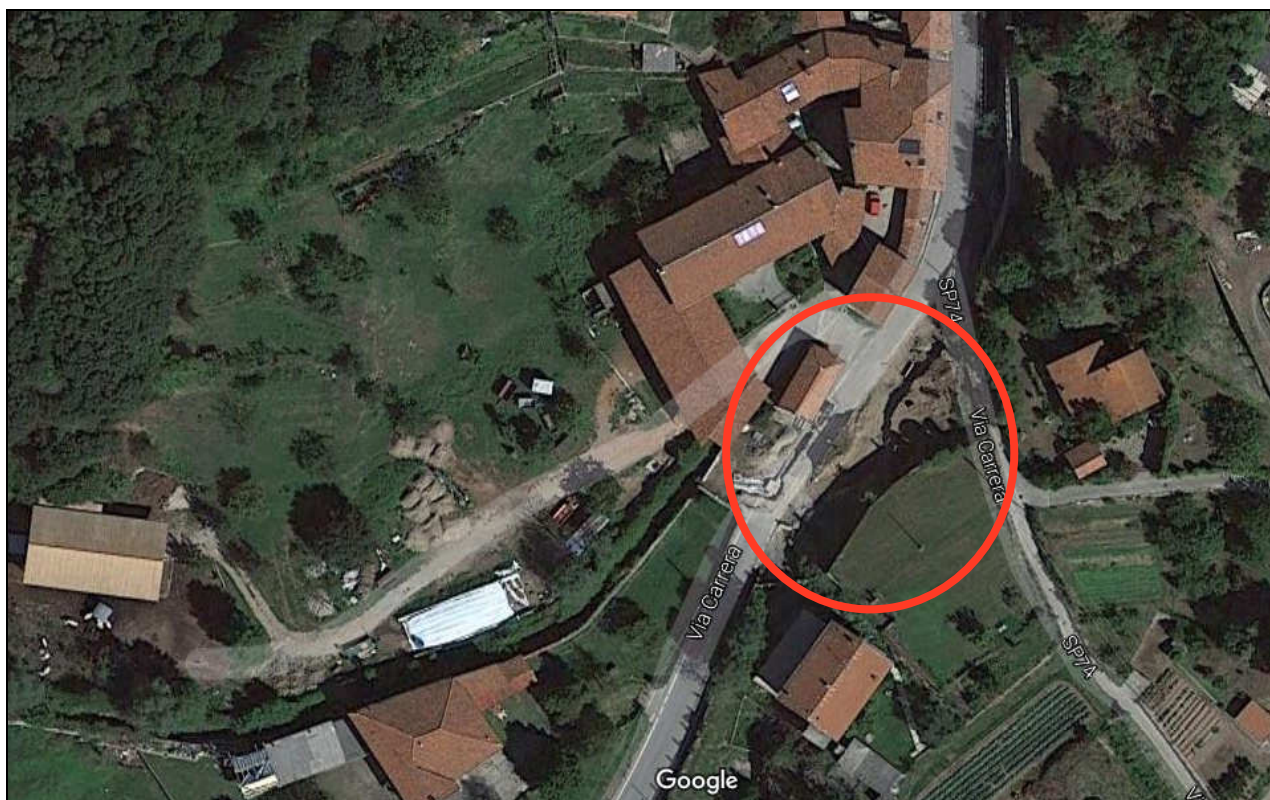
**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Ufficio Tecnico Comunale richiede:

a)

Con la presente si richiede di valutare l'inserimento grafico della nuova viabilità creatasi tramite il progetto di opera pubblica di allargamento Via Ivrea , tale allargamento ha comportato l'acquisto di un terreno da parte dell'ente e la sua trasformazione in viabilità secondaria. ( di cui si allega planimetria progettuale)

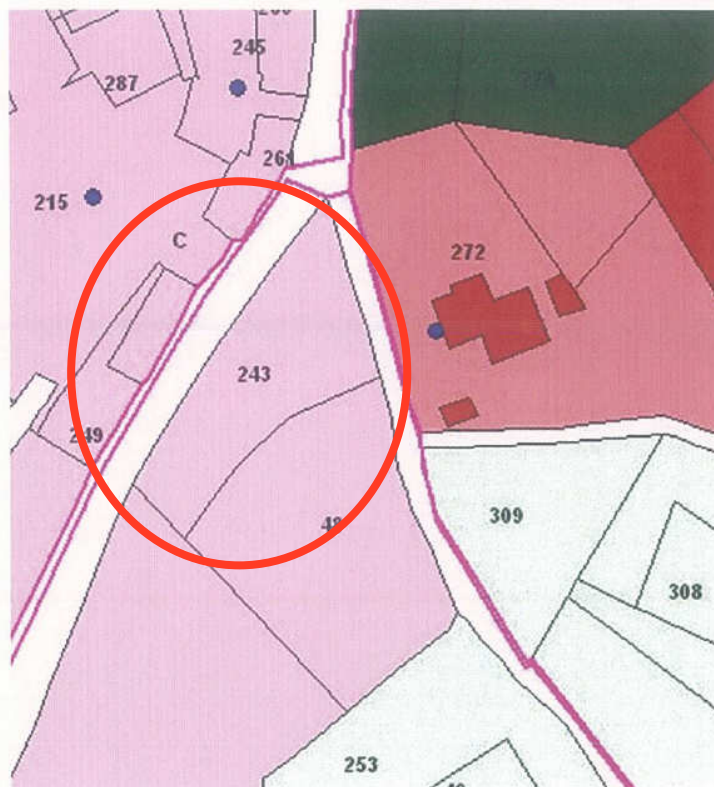
La proprietaria originaria dell'appezzamento ceduto, Sig.ra Giovine Franca ha richiesto di inserire all'interno delle norme di piano una deroga alle distanze dalla strada in riferimento al restante lotto di sua proprietà a destinazione residenziale . Il lotto in questione risulta essere in posizione nettamente superiore rispetto al sedime stradale, in sommità di parete rocciosa naturale.



**Vista satellitare dell'area interessata dalla nuova viabilità**

## ALLARGAMENTO VIA IVREA

PRGC VIGENTE



PROGETTO



b)

Si chiede inoltre di inserire graficamente , se possibile, l'edificio residenziale concessionato in periodo di scadenza di precedente salvaguardia ( p.r.g.c. vigente ), che attualmente risulta essere ubicato in zona di prgc area Ax - in frazione Bienca e di cui si allega copia di planimetria catastale

c)

In zona Tr (pg 53 delle nta) si cita ( quartultima riga) una scheda normativa che in realtà non pare risultare,

## **NOTE TECNICHE**

In merito al punto a), si procede ad integrare l'art. 16 "*Strade e fasce di rispetto stradale*" delle NTA in modo da consentire, non solo nel caso specifico, ma in generale, che in sede di progettazione esecutiva, onde dare corretta soluzione alle intersezioni, le aree destinate alla viabilità possano essere integrate da aree contigue, previo accordo con i proprietari e, per specifiche caratteristiche dei siti, venga ammessa deroga alle distanze (deroga motivata da parte del Comune).

In merito al punto b), per risolvere il problema sotteso all'osservazione e, cioè, che un edificio legittimamente realizzato può non risultare sulla cartografia di piano, anziché modificare la base cartografica (che è previsto si debba fare in occasione di revisione generale del PRG o, comunque, di revisione generale della base cartografica, tema non oggetto della presente variante parziale), si può esplicitare nelle NTA all'art. 7 che la legittimità degli edifici esistenti non dipende da quanto riportato graficamente dalla base cartografica del piano, ma dai titoli autorizzativi conseguiti.

In merito al punto c), si procede a modificare la scheda Tr delle NTA eliminando il riferimento alla scheda normativa in quanto, effettivamente, tale scheda normativa non è presente.

## **CONTRODEDUZIONI**

**Accolta** per le motivazioni e nei termini di cui alle note tecniche