



COMUNE di LA LOGGIA

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

**VARIANTE GENERALE al PRG Vigente
con adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale**

**OSSERVAZIONI al Progetto Preliminare: sintesi e note
tecniche per le controdeduzioni tenuto conto dei pareri della
seconda conferenza di copianificazione e valutazione**

URBANISTI INCARICATI:

Arch. Flavia BIANCHI Arch. Claudio MALACRINO
Studio Tecnico Associato
SEDE LEGALE: Via Principi d'Acaja, 6
10143 TORINO

con la collaborazione dell'Arch. Patrizia FRANCO

SEDI OPERATIVE:
Via Principi d'Acaja, 6 - 10143 TORINO
Tel./fax 011.482826 - 482314
Via Peyron, 12 - 10143 TORINO
Tel. 011.0200078 - 0200079
bianchi.malacrino @fastwebnet.it

GEOLOGO INCARICATO:

Dott. Paolo QUAGLILO

V. Educ 38 - 10081 Castellamonte (TO)
tel. 0124/582543 Cell. 349 2638194
paolo.quagliolo@gmail.com

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Febbraio 2022

Comune di LA LOGGIA

VARIANTE GENERALE al PRG Vigente con adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

OSSERVAZIONI al Progetto Preliminare: sintesi e note tecniche per le controdeduzioni tenuto conto dei pareri della seconda conferenza di copianificazione e valutazione.

NOTA ESPLICATIVA

Entro il termine del 2 luglio 2020 sono pervenuti 38 documenti contenenti osservazioni. Dopo il 2 luglio sono pervenute 4 osservazioni fuori termine che sono state comunque prese in considerazione.

Per ciascuna osservazione sono state predisposte per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo:

- una sintesi della stessa, specificando se contenente osservazioni riferite separatamente ad aspetti ambientali
- note tecniche degli Urbanisti e, laddove l'osservazione avesse riferimenti agli studi geologici, anche note tecniche del Geologo; in quest'ultimo caso, le note tecniche del Geologo sono state propedeutiche a quelle degli Urbanisti
- per ogni documento contenente osservazioni riferite a specifici punti del territorio sono state evidenziate, nelle Figure A1 e A2 allegate in appresso, le posizioni sulla Tavola P2
- proposta di controdeduzione alla osservazione finalizzata alla predisposizione della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo, rispettivamente, del tipo:
 - o Accolta, nei termini specificati dalle note tecniche
 - o Parzialmente accolta, nei termini specificati dalle note tecniche
 - o Non accolta, per le ragioni e le considerazioni espresse nelle note tecniche.

Il 2 dicembre 2021 si è tenuta la seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione in cui gli Enti hanno espresso il loro parere.

Per il Progetto Definitivo:

- qualora vi siano stati pareri della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione su temi riguardanti specifiche osservazioni, le note tecniche predisposte per la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo sono state ulteriormente chiarite e sono state, quindi, integrate; conseguentemente alle note tecniche integrate è stata predisposta la proposta di controdeduzione
- qualora non vi siano stati pareri della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione su temi riguardanti l'osservazione, le note tecniche predisposte per la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo non è stato necessario né chiarirle né integrarle; conseguentemente, la proposta di controdeduzione è stata confermata.

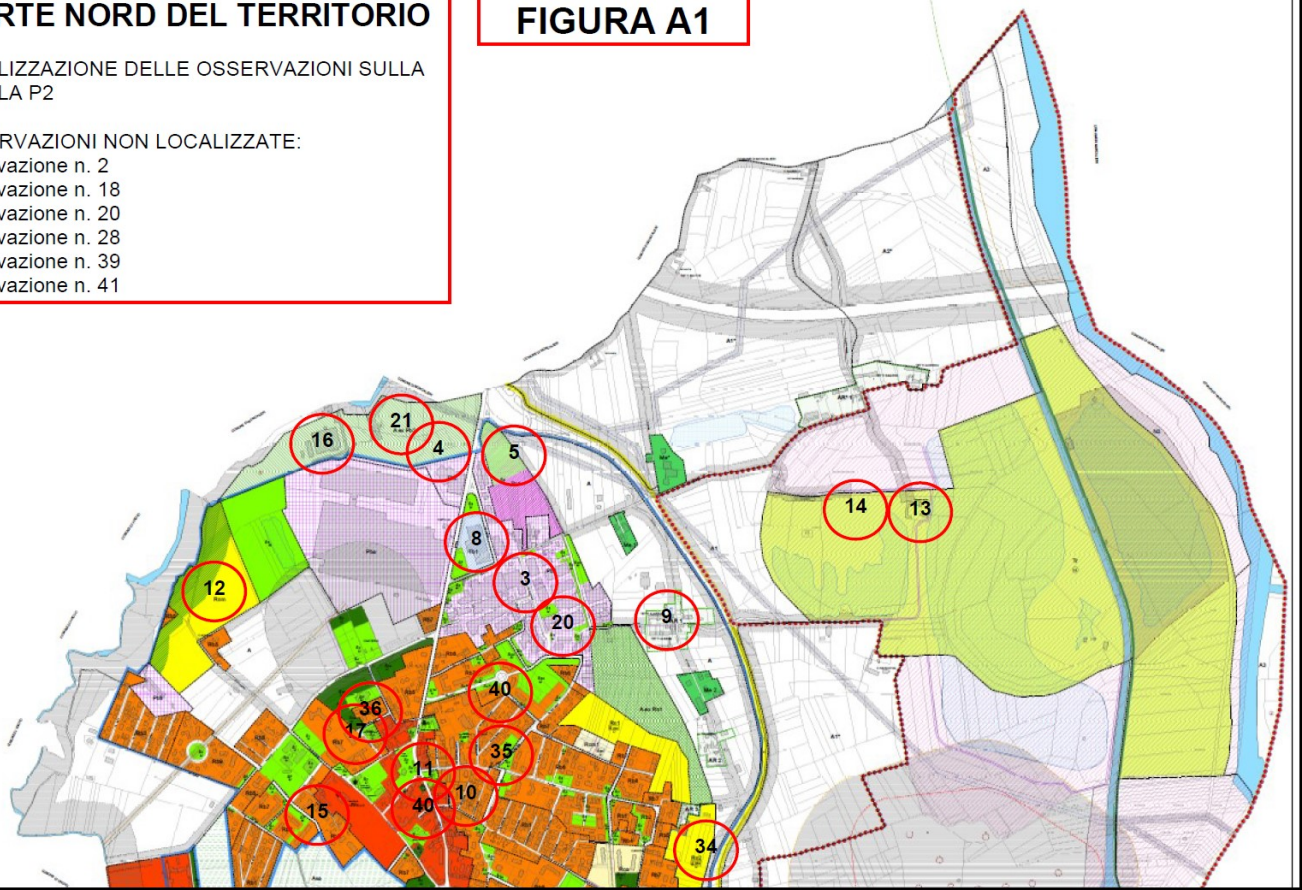
PARTE NORD DEL TERRITORIO

LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI SULLA TAVOLA P2

OSSERVAZIONI NON LOCALIZZATE:

- Osservazione n. 2
- Osservazione n. 18
- Osservazione n. 20
- Osservazione n. 28
- Osservazione n. 39
- Osservazione n. 41

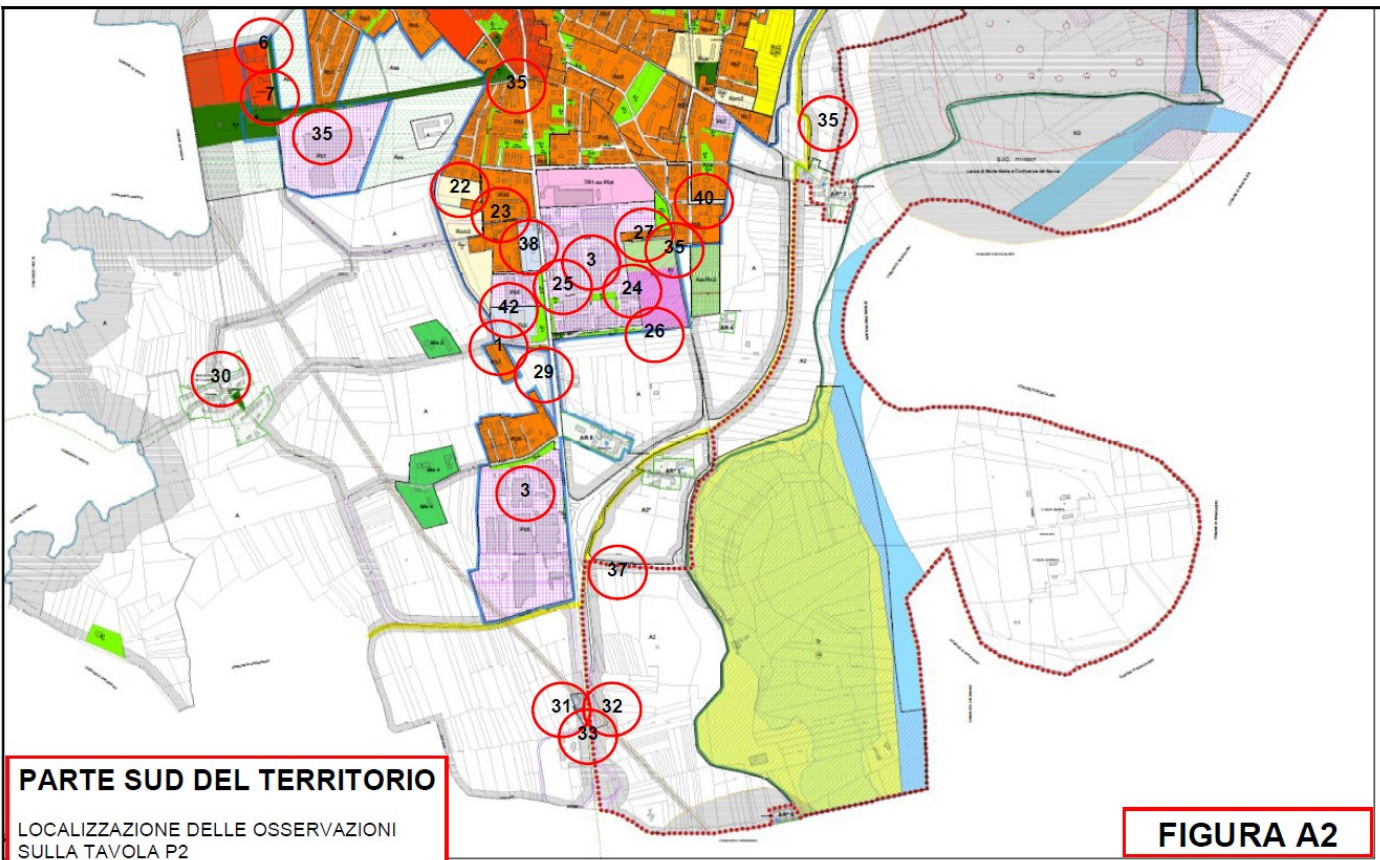
FIGURA A1



PARTE SUD DEL TERRITORIO

LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI SULLA TAVOLA P2

FIGURA A2



OSSERVANTE: DIMAR SpA in persona del Procuratore Paolo Massucco**Area Urbanistica in PRG vigente: Tb3****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Tb3****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante richiede di incrementare l'edificabilità, nel lotto in proprietà, di circa 300/400 mq onde poter realizzare un ampliamento per deposito chiuso onde evitare atti di vandalismo e furto.

Allega uno schema grafico con la posizione dell'ampliamento.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti:**

L'intervento, qualora compatibile

a) con gli impegni già precedentemente assunti con l'Amministrazione Comunale

b) con le previsioni/prescrizioni dei titoli autorizzativi in base ai quali è stato realizzato l'intervento

può essere assentito in quanto si configura come adeguamento dell'attività esistente.

Tale intervento deve essere, comunque, subordinato sia al miglioramento della qualità degli affacci sulla viabilità principale sia all'incremento della presenza di alberature, e dovrà essere tale da ottemperare alla dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard privati; il tutto dovrà essere fattibile nel rispetto dei diritti di terzi.

Può essere consentito un ampliamento del 10% della superficie totale ST: per poter realizzare l'ampliamento si deve prevedere, comunque, anche un incremento dell'indice di copertura.

L'incremento dell'indice di copertura RC (sino ad un massimo del 50%), consentendo di rispondere alle esigenze dell'Osservante, ma anche dei proponenti l'osservazione n. 8 e n. 42, si traduce certamente in una densificazione che, però, può considerarsi ancora compatibile in relazione alle caratteristiche del contesto in cui tali aree sono presenti.

CONTRODEDUZIONI

Accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVANTE: Arch. Ezio Ruffino**Modifiche normative****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante in ordine all'intervento "sostituzione edilizia" chiede di coordinare la definizione che ne dà l'art. 8 lett. g) delle NTA della Variante con quella che viene contenuta nell'art. 13 comma d bis della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo cui la sostituzione edilizia "... viene intesa come gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/01 (interventi di nuova costruzione), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma".

A tal fine chiede " ... che, nella ipotesi giuridica di poter validare normativamente le due definizioni sopra riportate (art. 8 lett g) delle NTA e art. 13 c. d bis) della L.R. 56/77), alcune parti murarie del manufatto edilizio esistente oggetto di sostituzione edilizia possano essere mantenute anche se a distanza inferiore a quelle ammesse dall'art. 9 del D.M. 1444/1968".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti:**

La proposta prevede, sostanzialmente, di modificare la norma sia di una legge dello Stato sia di una legge regionale. Per tale ragione presenta profili di illegittimità che la rendono non accoglibile.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche.

OSSERVANTE: Arch. Enrico Frontero

Area Urbanistica in PRG vigente: Pb in genere, Pb3 in particolare

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Pb in genere, Pb3 in particolare

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante *“tanto in proprio che per segnalazione di operatori del settore”* rileva, a suo dire, *“alcune incongruenze”* nelle norme relative alle attività ammesse nelle aree Pb.

In particolare, rileva che la variante, in ordine alla destinazione C1, prevede quanto segue:

“ ...

e) ...negli edifici esistenti vuoti o sottoutilizzati e, quindi, non più utilizzabili per le destinazioni d'uso di cui alla classe “P”, così come definita all'art.9, è ammesso inoltre:

- Insediare attività di vendita (esclusivamente attività di vicinato, ciascuno fino a un massimo di m. 150 di superficie di vendita) di prodotti e materiali ingombranti, materiali che richiedono ampi spazi espositivi e di movimentazione di mezzi (materiali per l'edilizia, pietre e legnami, mobilifici, concessionari auto, etc.)

Così come evidenziato nella stessa lettera f) dello stesso articolo 26/10

..., limitatamente agli edifici artigianali (P2) fronteggianti le vie Boves e Nizza, è ammessa esposizione e commercializzazione (C1) dei prodotti aziendali.

Si osserva inoltre che nelle zone Pb3, Pb4 e Pb5, è stata eliminata la destinazione d'uso P1, nonostante la presenza in zona di importanti aziende con centinaia di dipendenti ...”

L'Osservante, pertanto, richiamando la *“libertà di vendita”* propone:

- a) per le zone Pb3, Pb4 e Pb5 il mantenimento della destinazione P1;
- b) per la zona Pb3, al comma f), dello stesso art. 26/10, la cancellazione della limitazione all'esercizio dell'attività *“(C1) dei prodotti aziendali”*;
- c) al comma e) dello stesso articolo 26/10 la eliminazione della dicitura *“di prodotti e materiali ingombranti, materiali che richiedono ampi spazi espositivi e di movimentazione di mezzi”* ritenendo *“... tale dicitura una limitazione della dimensione e volume dei materiali oggetto di vendita, per cui non si capisce il limite della grandezza e da chi e come deve essere distinto”*.

L'Osservante conclude l'osservazione con due considerazioni:

- 1) *“... il modo di esercizio della libera attività di vendita è un fattore che deriva esclusivamente dalle leggi del mercato e non diversamente”*
- 2) poiché si ritiene che *“... con la semplificazione delle normative si faciliti il mantenimento delle aziende sul territorio e magari l'insediamento di nuove; cercando di evitare la chiusura e/o la ricollocazione altrove di importanti realtà che recentemente purtroppo hanno negativamente interessato il Comune di La Loggia”*.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

L'Osservante presenta, sostanzialmente due proposte:

- 1) che la destinazione industriale P1 sia mantenuta nelle aree Pb3, Pb4, Pb5
- 2) che sia introdotta la destinazione commerciale C1 nelle aree Pb.

Circa la prima proposta, essa deriva da una errata lettura delle norme di attuazione; infatti la destinazione P1 è stata esplicitamente prevista dalle norme del Progetto Preliminare: si veda l'articolo 26/10, ed in esso, la lettera e) delle *“Prescrizioni particolari”*.

Circa la seconda proposta, essa non è accoglibile proprio perché si tratta di aree vocate alle attività produttive e l'introduzione senza limiti della destinazione commerciale potrebbe incentivare, come è accaduto in molte realtà negli ultimi decenni, una vera e propria dismissione di attività produttive, sostituite, nel giro di pochi anni, in conseguenza del consolidarsi di *“addensamenti commerciali”*, da insediamenti della media e grande

distribuzione, favoriti dalla presenza di ampi capannoni, con pesanti conseguenze per l'economia non solo locale.

Il Progetto Preliminare ha, invece, effettuato un'altra scelta, quella di favorire, esclusivamente nei capannoni già esistenti e vuoti o sottoutilizzati, la localizzazione di attività commerciali il cui prodotto in vendita richiede, per caratteristiche proprie, ampi spazi. Tale scelta persegue due obiettivi: da un lato, il recupero e l'uso di un patrimonio edilizio esistente e, appunto, sottoutilizzato, dall'altro, l'ubicazione in un contesto produttivo di attività commerciali che richiedono ampie metrature e parcheggi, reperibili entrambe spesso solo in aree produttive, e che in contesti residenziali determinerebbero, invece, problemi per il traffico indotto e per il disordine nelle aree esterne.

In sintesi, è di fatto accolta per quanto riguarda la destinazione P1; non è invece accoglibile per quanto riguarda la destinazione C1.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

Area Urbanistica in PRG vigente: Pb2

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: AexPb2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante, innanzitutto, mette in evidenza come:

"... Varvello è proprietaria di un'area sita nel Comune di La Loggia, in strada Nizza, n. 39, censita al Catasto Terreni del Comune al foglio 1, mappale 121, sulla quale insiste uno stabilimento produttivo (lo "Stabilimento", area normativa Pb2).

Nel corso dei decenni, lo Stabilimento è stato oggetto di numerosi interventi edilizi. Da ultimo, Varvello ha ottenuto il permesso di costruire n. 05/2017 del 09.02.2017, per realizzare un nuovo capannone, da adibire ad attività produttiva e anettere allo Stabilimento, ubicato sul terreno censito al foglio 1, mappale 295 (il "Permesso di Costruire", Allegato 1).

Allo stato attuale, come a Voi noto, il nuovo corpo di fabbrica (il "Capannone") è stato completamente edificato, in conformità al Permesso di Costruire (documentazione fotografica dello stato di avanzamento dei lavori Allegato 2).

In considerazione della vicinanza al Torrente Chisola, con D.I.A. n. 45, presentata in data 1° agosto 2006, la S.I.F. SPA, allora proprietaria dell'intera area dove è ubicato il mappale n. 295, ha anche rialzato di circa due metri tutta la quota di piano campagna dell'area ove ora insiste il Capannone, (Allegato 3), e, con C.I.L.A. di cui alla pratica edilizia n. 2017_60-CIL del 26.10.2017, il piano campagna di progetto, tramite riempimento di terreno, è stato ulteriormente rialzato fino alla quota +228,00, poco al di sotto della quota del piano di scorrimento veicolare della Strada Nizza pari a + 228,27 circa. Per tale ragione, l'area non è stata interessata dagli eventi alluvionali del 2016 e del 2019, né da altri dissesti, dimostrando di essere idrogeologicamente "non pericolosa"..."

L'Osservante rileva, poi, come la variante abbia introdotto, per l'ambito in esame, alcune norme definite "invasive misure di modifica del PRGC, in parte significativamente diverse rispetto alle proposte preliminari e agli indirizzi formulati all'inizio del procedimento nel 2018". In particolare, l'Osservante rileva che risultano, dal suo punto di vista, particolarmente critiche le seguenti modifiche:

"...

- (a) il riordino delle destinazioni urbanistiche e, in particolare, la restituzione a destinazione agricola (codice area "A ex Pb2") della fascia di territorio a destinazione produttiva (codice area "Pb2"), di oltre 80.000,00 mq, posta a nord del centro storico, a ovest della circonvallazione comunale e del fiume Po, a ridosso del confine tra il Comune e il comune di Moncalieri e a sud del Torrente Chisola, in cui ricade anche il mappale 295 (complessivamente l'"Area");
- (b) la riclassificazione della pericolosità idrogeologica di parte dell'Area in categoria più elevata;
- (c) la limitazione dell'area normativa Pb2 (area con impianti industriali consolidati) alle sole destinazioni d'uso P1 e P2 ...".

L'Osservante conclude proponendo le seguenti osservazioni e modifiche:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">(i) Eliminazione della modifica della destinazione d'uso dell'Area da "Pb2" a "A ex Pb2", confermando la natura produttiva della stessa o, quanto meno, escludere il mappale 295 dall'Area oggetto mutamento di destinazione da produttiva ad agricola, in considerazione del Permesso di Costruire e dell'avvenuta edificazione del Capannone.(ii) Riclassificazione dell'Area o, quanto meno, del mappale 295 nella corretta classe di pericolosità idrogeologica, tenendo in considerazione le misure di innalzamento del piano di pavimento e del piano campagna già adottate e di quelle in corso di completamento nelle aree adiacenti.(iii) Eliminazione della limitazione dell'area "Pb2" alle sole destinazioni P1 e P2, confermando l'ammissibilità in tale area normativa anche delle destinazioni P3, P4, C3, T5, S5, come definite dall'articolo 9 delle NdA. |
|--|

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE per la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo del Geologo Dott. Quagliolo:

L'aggiornamento del Quadro del dissesto e della Carta di sintesi degli Allegati geologici alla Variante rispetto al PRG vigente è correlato ad una analisi delle problematiche geologiche locali in conseguenza di:

- effetti dell'evento alluvionale del Novembre 2016
- effetti dell'evento alluvionale del Novembre 2019
- aggiornamento del PGRA da parte della Regione (Dicembre 2019)
- analisi riportate nel *Fascicolo del reticolo idrografico minore*, facenti parte degli Allegati geologici alla Variante, condotte dal Geol. M. Balestro (Dicembre 2019)

Attualmente si può rilevare che:

- la Fascia B del PAI nel tratto contestato è stata individuata dall'Autorità di Bacino Po molto probabilmente secondo l'andamento della scarpata al tempo dell'istituzione della fasce fluviali
- l'area è stata nel corso del tempo oggetto di trasformazioni antropiche piuttosto consistenti.
- la Fascia B è stata indicata nella cartografia del Progetto Preliminare così come riportata nelle tavole del PAI e nel Geoportale della Regione Piemonte.
- nel PRG vigente approvato dalla Regione nel 2011 il limite della fascia B fu effettivamente modificato: evidentemente la Regione non ha proceduto ad aggiornare detta fascia sul Geoportale e, conseguentemente presso l'Autorità di bacino

Tenendo conto di quanto sopra, si potrà aggiornare la carta di sintesi evidenziando ed assumendo il limite della fascia B secondo quanto approvato nel 2011, evidenziando al contempo l'incongruenza con quanto riportato sul Geoportale della Regione e sul sito dell'Autorità di bacino, in modo tale che la Regione, confermando quanto già approvato nel 2011, aggiorni la cartografia riportata sul Geoportale e si attivi conseguentemente affinché sia aggiornata la cartografia riportata sul sito della AbB del Po.

NOTE TECNICHE per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo degli Urbanisti Bianchi e Malacrino

(i) La scelta del Progetto Preliminare di rendere inedificabili aree non ancora edificate in questa parte del territorio loggese è sostanzialmente correlata a due questioni: da un lato, le problematiche indotte dai rischi di esondazione a valle della confluenza tra Chisola e Oitana, dall'altro, la necessità di consolidare e sviluppare la rete ecologica costituita dalle sponde fluviali.

Poiché, come evidenziano gli Osservanti, alcune parti di proprietà degli stessi sono poste in aree esterne da quelle soggette a rischio di inondazione, tanto che sono collocate in Classe II e sono ad una significativa distanza dal corso del fiume, è accoglibile la proposta di ampliare l'area Pb2 concentrando l'edificabilità nella parte in Classe II.

(ii) In ordine a tale punto, si rinvia a quanto esplicitato dal Geologo Dott. Quagliolo.

(iii) In riferimento alla proposta di ampliare le destinazioni ammissibili in Pb2, si ritiene che le destinazioni proposte dall'Osservante

P4 (magazzini, depositi, commercio all'ingrosso ecc.)

C3 (pubblici esercizi)

T5 (distributori di carburante ecc.)

S5 (servizi)

siano compatibili con il contesto produttivo e la posizione dell'area.

La destinazione P3 (attività di estrazione, stoccaggio e lavorazione inerti), sempre proposta dall'Osservante, invece, non si ritiene sia compatibile con la posizione dell'area collocata nella porta urbana principale di ingresso del comune di La Loggia.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

PARERE della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione

La Regione Piemonte ha richiesto di riportare il limite della Fascia B a quello indicato dal PAI.

NOTE TECNICHE tenuto conto degli esiti della seconda conferenza

Tenuto conto del parere vincolante della Regione Piemonte, si deve spostare il limite della Fascia B del PAI sulle tavole P2g e 7 e, conseguentemente, ampliare l'area in Classe IIIa che è inedificabile:

Resta confermato l'ampliamento dell'area Pb2 e che la capacità edificatoria della parte di Pb2 in Classe IIIa può, comunque, essere realizzata nella restante parte di Pb2 in Classe II.

Nelle tavole P2 e P3a si mantiene il segno del diverso limite della Fascia B in modo che, se venisse completato l'iter delle procedure di cui all'art. 27 delle norme PAI, sarà di più facile lettura la modifica correlata.

In riferimento alla proposta di ampliare le destinazioni ammissibili in Pb2, si conferma che si ritiene che le destinazioni proposte dall'Osservante

P4 (magazzini, depositi, commercio all'ingrosso ecc.)

C3 (pubblici esercizi)

T5 (distributori di carburante ecc.)

S5 (servizi)

siano compatibili con il contesto produttivo e la posizione dell'area.

La destinazione P3 (attività di estrazione, stoccaggio e lavorazione inerti), sempre proposta dall'Osservante, invece, non si ritiene sia compatibile con la posizione dell'area collocata nella porta urbana principale di ingresso del comune di La Loggia.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per il Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche di cui al punto precedente

OSSERVAZIONE N. 5

Prot. 0004327 del 09/04/2020

INTEGRATA il 30/6/2020 Prot. 7002

OSSERVANTE: Rossetto Fulvio e altri

Area Urbanistica in PRG vigente: Pc1

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Pc1 (parte) e Parte inedificabile in aree produttive di completamento Pc

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli Osservanti rilevano quanto segue:

- Che le suddette aree sono state acquisite con costi di mercato determinati dalla loro destinazione urbanistica;
- Che finora sono state pagate le relative imposte, anche comunali;
- Che la loro acquisizione è stata fatta anche per esigenze e necessità aziendali;
- Che l'attivazione degli interventi urbanistici così come previsto in area e normativa, sono pura utopia e praticamente irrealizzabili, pertanto notevolmente lesivi degli interessi di quanti li hanno investito nell'interesse e per l'avvenire delle aziende interessate nonché dei loro addetti.

e propongono le seguenti modifiche:

- L'annullamento delle previsioni cartografiche e normative di variante adottata (CC n°2 del 31/01/2020).
 - Il ritorno di conseguenza alla normativa e cartografia del P.R.G.C. Del Dicembre 2018.
- Conseguentemente e secondo quanto i ricorrenti hanno anticipato in precedente colloquio con l'Amministrazione Comunale, gli stessi si impegnano a presentare nei termini di attuabilità, proposta di progetto e convenzione urbanistica, ove si avrà modo per tutti gli interessati (comune compreso) di esprimere proprie osservazioni e modifiche.
- Fatta ogni riserva di successive integrazioni.

L'Osservante presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

Con le Integrazioni presentate il 30/06, ribadendo sostanzialmente quanto richiesto e sopra riportato, gli Osservanti precisano, però, che:

“Con riferimento alla scelta ambientale delineata dal Progetto Preliminare di variante urbanistica al PRGC vigente, si ritiene invece che, l'individuazione dell'area inedificabile posizionata “in blocco” verso lo svincolo stradale a nord del lotto, non sia pienamente condivisibile non solo per le forti limitazioni prodotte alle opportunità di sviluppo delle aziende coinvolte dalla limitazione imposta, ma anche da un punto di vista strettamente ambientale; nello specifico riteniamo si possano trovare soluzioni alternative che senza ledere i diritti e le opportunità di sviluppo in fase di avanzata programmazione delle Proprietà interessate, al contempo garantiscano:

- *la localizzazione di aree densamente vegetate con specie arboree ed arbustive in corrispondenza del corso d'acqua, confermando in parte quanto già delineato dal PPR, ma ridimensionandone le superfici;*
- *l'inserimento ambientale di quanto in progetto, connotando l'area come margine del costruito e pertanto definendo relazioni con il territorio agricolo circostante;*
- *la salvaguardia degli aspetti percettivi e di paesaggio”*

NOTE TECNICHE per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo degli Urbanisti Bianchi e Malacrino

Gli Osservanti in questa osservazione chiedono di ripristinare tout court le previsioni del PRG vigente, mentre, nell'integrazione presentata successivamente, sembrano manifestare una certa disponibilità a perseguire alcuni obiettivi del Progetto Preliminare.

Risulta necessario ricordare le ragioni per le quali sono state introdotte alcune scelte nel Progetto Preliminare.

Obiettivo del Piano Paesaggistico (ma anche del Piano Territoriale Regionale, del PTC2 e della legge urbanistica regionale) è il contenimento del consumo di suolo oltre che la realizzazione di nuovi insediamenti industriali qualora vi siano aree industriali esistenti sottoutilizzate.

La realizzazione dell'area industriale in questione comporta, come sottolineato nella prima conferenza di copianificazione dalla Regione, un rilevante consumo di suolo, ragione per cui la Regione ha proposto di rivalutarne la previsione.

Poiché l'Amministrazione Comunale ritiene che tale area debba essere confermata in quanto può offrire opportunità di espansione di aziende esistenti nelle limitrofe aree industriali e di localizzazione di nuove attività produttive, il Progetto Preliminare ha previsto il mantenimento della capacità edificatoria, prescrivendo, al tempo stesso, in ottemperanza agli obiettivi della pianificazione sovracomunale citati, che una parte significativa dell'area permanga con caratteristiche di permeabilità del suolo.

Tale scelta è opportuno che sia confermata affinché possa essere condivisa dagli Enti presenti alla conferenza di copianificazione e valutazione.

Per tener conto, però, dei problemi espressi dagli osservanti, si potrebbe non rendere prescrittiva la posizione dell'area da mantenere con caratteristiche di permeabilità e presenza di alberature, in cui collocare verde e parcheggi privati e di uso pubblico, limitandosi a mantenere prescrittiva la quantità prevista dal Progetto Preliminare. In altri termini, in sede di PEC i proponenti potranno sottoporre all'Amministrazione Comunale una soluzione alternativa a quella indicata nel PRG, nel rispetto della quantità minima indicata dal PRG e della qualità ambientale che si intende perseguire con la scelta indicata nel Progetto Preliminare.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

PARERE della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione

La Regione Piemonte ha richiesto “... di rendere obbligatoria la concentrazione dell'edificato così come attualmente proposta in cartografia, o almeno non oltre l'ultimo edificio esistente su strada Nizza; ciò in quanto la distribuzione localizzativa proposta, nella formulazione inserita nella variante non risulta vincolante. Si richiede inoltre che in fase attuativa si faccia riferimento alle indicazioni progettuali contenute nelle linee guida “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” (2010)”.

NOTE TECNICHE tenuto conto degli esiti della seconda conferenza

Tenuto conto del parere vincolante della seconda conferenza si integra l'art. 26/11 delle NdA scegliendo la seconda alternativa e introducendo il riferimento alle linee guida.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per il Progetto Definitivo

Non accolta per le ragioni espresse nelle note tecniche

OSSERVANTE: Ing. La Croce Enzo per conto di Foglino Maria Luisa
Area Urbanistica in PRG vigente: Ambito B
Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Ra ambito 4 subambito 4.2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli Osservanti svolgono sei osservazioni e per ciascuna propongono alcune variazioni:

OSSERVAZIONE N° 1

Il PRGC a pagina 114 (delle NTA nds) cita la presenza di un vincolo (È oggetto di vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i beni e le attività culturali). Da ricerche svolte recentemente in forma specifica sugli edifici collocati nell'area non risulta la presenza di tale regime vincolistico, che dai cataloghi della Sovrintendenza Regionale e dai pareri acquisiti paiono da attribuirsi unicamente alla Villa Carpeneto e non anche alle pertinenze. Si riportano in allegato il parere del Settore Regionale e gli estratti delle ricerche. I riferimenti catastali riportati nei provvedimenti di vincolo non sono riferiti agli edifici pertinenziali del subambito 4.2.

Si propone pertanto di eliminare dal Subambito 4.2 (pagina 114) la frase È oggetto di vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i beni e le attività culturali.

OSSERVAZIONE N° 2

Gli edifici esistenti necessitano di interventi significativi anche nell'ottica conservativa delle sagome e della memoria documentale che si intende perseguire tra le finalità del Piano. Al fine di evitare il triste destino di incuria e abbandono purtroppo riservato a molti edifici ex rurali è importante pianificare la possibilità di interventi sostenibili e favorire il riuso a fini abitativi (o alternativi, ad esempio ricettivo turistico).

Le pertinenze ex rurali, per la loro collocazione e la tipologia sono adattabili a nuovi utilizzi slegati dalle attività agricole. Tali utilizzi sono già in atto in alcuni casi e occorre che ne sia consentito il corretto adeguamento dal punto di vista funzionale, strutturale antisismico, di prestazioni energetiche e soluzioni distributive interne. La regolamentazione attualmente in vigore, così come quella proposta nella presente variante, consentono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo. Secondo recenti pareri espressi informalmente dall'Ufficio Tecnico l'intervento di restauro e risanamento conservativo non prevede nemmeno la possibilità di rifacimento integrale di una copertura, sia pur nel rispetto della sagoma esistente. Parrebbero non consentite nemmeno minime variazioni alle facciate. Con vincoli così stringenti tutti gli edifici pertinenziali sono destinati ad un rapido abbandono, compresi quelli su cui sono stati recentemente apportati interventi di recupero, nei limiti consentiti.

Si richiede pertanto di ammettere interventi di Ristrutturazione Edilizia, subordinati alle prescrizioni riguardanti il corretto inserimento architettonico nel contesto e la conservazione degli elementi di pregio, delle sagome esterne e dell'impianto generale. Si propone di aggiungere la lettera d) nei tipi di intervento consentiti per il subambito 4.2.

OSSERVAZIONE N° 3

In merito ai volumi già esistenti nelle prescrizioni particolari a pagina 73 è presente un inciso che dovrebbe essere puntualizzato meglio relativo al recupero delle tettoie. Non è specificato se per recupero si intende la chiusura completa come volume e se tale intervento costituisca Ristrutturazione edilizia.

Si propone pertanto di aggiungere la frase: "Tali interventi rientrano nell'ambito delle definizioni del restauro e risanamento Conservativo"

OSSERVAZIONE N° 4

L'art. 14 punto 5 prevede la possibilità di riutilizzo delle superfici chiuse su tre lati, su tutto il territorio comunale. Sarebbe opportuno chiarire se tale intervento è sempre fattibile o se costituisce "Ristrutturazione edilizia" e quindi limitato alle aree in cui tale intervento è consentito.

Si propone pertanto di aggiungere l'inciso "nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo".

OSSERVAZIONE N° 5

Si richiede di chiarire se il Piano di Recupero di cui al punto c) dell'art. 26/5 è ammesso per tutti i subambiti delle zone Ra. Visto che i subambiti hanno dimensioni varie e proprietà frazionate, sarebbe auspicabile maggiore flessibilità nella zonizzazione, lasciando la possibilità di approvazione di Pdr anche non estesi all'intero subambito.

Si propone pertanto di aggiungere la frase: "Il PdR è ammesso per tutti i subambiti del Centro Storico. L'estensione del PdR deve di preferenza coincidere con l'estensione del subambito ma l'Amministrazione

ha la facoltà di approvare Piani di Recupero estesi a porzioni significative di territorio anche se non necessariamente coincidenti con un subambito”

OSSERVAZIONE N° 6

*In merito alle previsioni della pianificazione di tutela del Territorio nella Relazione Illustrativa è prevista la realizzazione di opere di difesa ai fini della protezione dalle esondazioni. Per le **aree classificate come IIIb2** a pagina 114 è previsto che “Il progetto di recupero dovrà comprendere un’analisi delle problematiche idrauliche locali ed individuare le opportune opere di mitigazione che siano coerenti con il valore storico-architettonico e paesaggistico del subambito da concordare con l’Autorità idraulica e con la competente Sovrintendenza”.*

Vista la frammentazione delle proprietà e l’assenza di “condominio”, è impossibile richiedere alle proprietà private di intervenire per la realizzazione di opere idrauliche, che riguarderebbero proprietà limitrofe. Si ritiene necessario chiarire quali siano gli interventi necessari alla messa in sicurezza e quindi alla ripermimetrazione e chiarire altresì quali interventi edilizi debbano essere considerati subordinati all’esecuzione degli interventi di salvaguardia e quali si possano eseguire.

Si propone pertanto di inserire la frase: “E’ da prevedersi a carico dei soggetti preposti alla tutela del rischio idrogeologico la realizzazione di opere di difesa idraulica finalizzate alla protezione dalle esondazioni. Sino alla realizzazione e al collaudo di tali opere sono consentiti solamente interventi che non comportano aumento del carico antropico”

L’Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE del Geologo Dott. Quagliolo:

L’aggiornamento del Quadro del dissesto e della Carta di sintesi degli Allegati geologici alla Variante rispetto al PRG vigente è correlato ad una analisi delle problematiche geologiche locali in conseguenza di:

- effetti dell’evento alluvionale del Novembre 2016
- effetti dell’evento alluvionale del Novembre 2019
- aggiornamento del PGRA da parte della Regione (Dicembre 2019)
- analisi riportate nel *Fascicolo del reticolo idrografico minore*, facenti parte degli Allegati geologici alla Variante, condotte dal Geol. M. Balestro (Dicembre 2019)

Gli interventi di mitigazione del rischio geologico sono riportati in 7. Allegati geologici – Relazione illustrativa; 7.2 Cronoprogramma aree Oitana/Chisola

La realizzazione dell’opera di difesa idraulica ripristinando il muro di recinzione a S della Villa Carpeneto associato alle migliori/ripristinati locali e puntuali del sistema di fossi di scolo delle acque da definire nell’ambito del quadro delineato nel Fascicolo del reticolo idrografico minore degli Allegati geologici ed unitamente all’individuazione della quota della piena di riferimento, possono considerarsi elementi validi per consentire un recupero degli immobili

NOTE TECNICHE degli Urbanisti Bianchi e Malacrino per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

In ordine alla prima osservazione, deve certamente essere accolta la richiesta di non fare riferimento ad un vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 se esso non sussiste; tale accoglimento non comporta il fatto che il complesso delle pertinenze rurali di Villa Carpeneto non abbia un valore storico-architettonico e paesaggistico come evidenziato dagli Enti competenti in sede di prima conferenza di copianificazione e valutazione: pertanto tale valore sarà evidenziato con specifico simbolo in cartografia.

In merito alla seconda osservazione, la proposta può essere accolta accompagnando, però la ristrutturazione edilizia con un insieme di condizioni tali per cui gli interventi ammissibili rispettino i vincoli di origine geologica, da un lato, e, dall’altro, i caratteri edilizi di rilevante interesse architettonico del complesso.

In merito alla terza osservazione, si accoglie la proposta di chiarire, in sede di norme di attuazione, in quali termini sia ammesso il recupero delle tettoie, non, però, nei termini proposti dall’Osservante che prescindono dai vincoli e le valenze storico-architettoniche, ma in modo che gli interventi ammissibili rispettino i vincoli di origine geologica, da un lato, e, dall’altro, i caratteri edilizi di rilevante interesse architettonico del complesso.

In merito alla quarta osservazione, anch'essa relativa al recupero delle tettoie, si accoglie la proposta di chiarire, in sede di norme di attuazione, in quali termini sia ammesso il recupero delle tettoie in modo tale da valorizzare quelle di origine storica e contestualmente eliminare le superfetazioni.

In merito alla quinta osservazione, che sembra riferirsi all'art. 26/4 anziché al 26/5, si fa presente che la perimetrazione dei subambiti è frutto di un lavoro di analisi delle caratteristiche del tessuto edilizio del Centro Storico, lo stesso lavoro di analisi che ha supportato il ridimensionamento dello stesso ad est di Via Bistolfi, ridimensionamento condiviso in sede di conferenza di copianificazione e valutazione.

E proprio perché la perimetrazione dei subambiti è frutto di un lavoro di analisi delle caratteristiche del tessuto edilizio del Centro Storico in relazione agli obiettivi di riqualificazione, non si ritiene accoglibile l'idea di rendere elastiche tali perimetrazioni già in sede di norme tecniche. Permangono ovviamente le prerogative dei Consigli Comunali previste dalle norme vigenti.

In merito alla sesta osservazione, che connette gli aspetti geologici a quelli edilizi, il tema sarà ulteriormente chiarito, avvalendosi di quanto riportato al punto 6 dell'Allegato A della DGR 7/4/2014 n. 64-7417 in cui sono contenuti "*Chiarimenti in merito all'applicazione del concetto di carico antropico*" volti a precisare quali interventi di recupero sono ammissibili in Classe IIIb2.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

PARERE della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione

La Conferenza ha modificato la classificazione geologica del subambito 4.2 assegnandolo alla Classe IIIb3, richiedendo di modificare le norme urbanistico edilizie, coerentemente con ciò che prevede la DGR 7/4/2014 n. 64-7417 per le aree in Classe IIIb3.

Inoltre ha chiesto "*...in occasione di interventi edilizi, di verificare presso la Soprintendenza la sussistenza di eventuali provvedimenti di tutela anche indiretta*".

NOTE TECNICHE tenuto conto degli esiti della seconda conferenza

Si conferma sostanzialmente gran parte delle note tecniche per la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo con le modifiche normative conseguenti alle richieste della Conferenza.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per il Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 7

Prot. 0004332 del 09/04/2020

OSSERVANTE: Schiavon Cesare**Area Urbanistica in PRG vigente: Ambito B****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Ra ambito 4 subambito 4.2****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli Osservanti svolgono sei osservazioni e per ciascuna propongono alcune variazioni:

OSSERVAZIONE N° 1

Il PRGC a pagina 114 cita la presenza di un vincolo (È oggetto di vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i beni e le attività culturali).

Da ricerche svolte recentemente in forma specifica sugli edifici collocati nell'area non risulta la presenza di tale regime vincolistico, che dai cataloghi della Sovrintendenza Regionale e dai pareri acquisiti paiono da attribuirsi unicamente alla Villa Carpeneto e non anche alle pertinenze. Si riportano in allegato il parere del Settore Regionale e gli estratti delle ricerche. I riferimenti catastali riportati nei provvedimenti di vincolo non sono riferiti agli edifici pertinenziali del subambito 4.2.

Si propone pertanto di eliminare dal Subambito 4.2 (pagina 114) la frase È oggetto di vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i beni e le attività culturali

OSSERVAZIONE N° 2

Gli edifici esistenti necessitano di interventi significativi anche nell'ottica conservativa delle sagome e della memoria documentale che si intende perseguire tra le finalità del Piano. Al fine di evitare il triste destino di incuria e abbandono purtroppo riservato a molti edifici ex rurali è importante pianificare la possibilità di interventi sostenibili e favorire il riuso a fini abitativi (o alternativi, ad esempio ricettivo turistico).

Le pertinenze ex rurali, per la loro collocazione e la tipologia sono adattabili a nuovi utilizzi slegati dalle attività agricole. Tali utilizzi sono già in atto in alcuni casi e occorre che ne sia consentito il corretto adeguamento dal punto di vista funzionale, strutturale antisismico, di prestazioni energetiche e soluzioni distributive interne.

La regolamentazione attualmente in vigore, così come quella proposta nella presente variante, consentono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo. Secondo recenti pareri espressi informalmente dall'Ufficio Tecnico l'intervento di restauro e risanamento conservativo non prevede nemmeno la possibilità di rifacimento integrale di una copertura, sia pur nel rispetto della sagoma esistente. Parrebbero non consentite nemmeno minime variazioni alle facciate. Con vincoli così stringenti tutti gli edifici pertinenziali sono destinati ad un rapido abbandono, compresi quelli su cui sono stati recentemente apportati interventi di recupero, nei limiti consentiti.

Si richiede pertanto di ammettere interventi di Ristrutturazione Edilizia, subordinati alle prescrizioni riguardanti il corretto inserimento architettonico nel contesto e la conservazione degli elementi di pregio, delle sagome esterne e dell'impianto generale. Si propone di aggiungere la lettera d) nei tipi di intervento consentiti per il subambito 4.2.

OSSERVAZIONE N° 3

In merito ai volumi già esistenti nelle prescrizioni particolari a pagina 73 è presente un inciso che dovrebbe essere puntualizzato meglio relativo al recupero delle tettoie. Non è specificato se per recupero si intende la chiusura completa come volume e se tale intervento costituisca Ristrutturazione edilizia.

Si propone pertanto di aggiungere la frase: "Tali interventi rientrano nell'ambito delle definizioni del restauro e risanamento Conservativo"

OSSERVAZIONE N° 4

L'art. 14 punto 5 prevede la possibilità di riutilizzo delle superfici chiuse su tre lati, su tutto il territorio comunale. Sarebbe opportuno chiarire se tale intervento è sempre fattibile o se costituisce "Ristrutturazione edilizia" e quindi limitato alle aree in cui tale intervento è consentito.

Si propone pertanto di aggiungere l'inciso "nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo".

OSSERVAZIONE N° 5

Si richiede di chiarire se il Piano di Recupero di cui al punto c) dell'art. 26/5 è ammesso per tutti i subambiti delle zone Ra. Visto che i subambiti hanno dimensioni varie e proprietà frazionate, sarebbe auspicabile maggiore flessibilità nella zonizzazione, lasciando la possibilità di approvazione di Pdr anche non estesi all'intero subambito.

Si propone pertanto di aggiungere la frase: “Il PdR è ammesso per tutti i subambiti del Centro Storico. L’estensione del PdR deve di preferenza coincidere con l’estensione del subambito ma l’Amministrazione ha la facoltà di approvare Piani di Recupero estesi a porzioni significative di territorio anche se non necessariamente coincidenti con un subambito”

OSSERVAZIONE N° 6

In merito alle previsioni della pianificazione di tutela del Territorio nella Relazione Illustrativa è prevista la realizzazione di opere di difesa ai fini della protezione dalle esondazioni.

Per le aree classificate come IIIb2 a pagina 114 è previsto che “Il progetto di recupero dovrà comprendere un’analisi delle problematiche idrauliche locali ed individuare le opportune opere di mitigazione che siano coerenti con il valore storico-architettonico e paesaggistico del subambito da concordare con l’Autorità idraulica e con la competente Sovrintendenza”.

Vista la frammentazione delle proprietà e l’assenza di “condominio”, è impossibile richiedere alle proprietà private di intervenire per la realizzazione di opere idrauliche, che riguarderebbero proprietà limitrofe.

Si ritiene necessario chiarire quali siano gli interventi necessari alla messa in sicurezza e quindi alla ripermimetrazione e chiarire altresì quali interventi edilizi debbano essere considerati subordinati all’esecuzione degli interventi di salvaguardia e quali si possano eseguire.

Si propone pertanto di inserire la frase: “E’ da prevedersi a carico dei soggetti preposti alla tutela del rischio idrogeologico la realizzazione di opere di difesa idraulica finalizzate alla protezione dalle esondazioni. Sino alla realizzazione e al collaudo di tali opere sono consentiti solamente interventi che non comportano aumento del carico antropico”

L’Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE del Geologo Dott. Quagliolo

L’aggiornamento del Quadro del dissesto e della Carta di sintesi degli Allegati geologici alla Variante rispetto al PRG vigente è correlato ad una analisi delle problematiche geologiche locali in conseguenza di:

- effetti dell’evento alluvionale del Novembre 2016
- effetti dell’evento alluvionale del Novembre 2019
- aggiornamento del PGRA da parte della Regione (Dicembre 2019)
- analisi riportate nel *Fascicolo del reticolo idrografico minore*, facenti parte degli Allegati geologici alla Variante, condotte dal Geol. M. Balestro (Dicembre 2019)

Gli interventi di mitigazione del rischio geologico sono riportati in 7. Allegati tecnici – Relazione illustrativa; 7.2 Cronoprogramma aree Oitana/Chisola

La realizzazione dell’opera di difesa idraulica ripristinando il muro di recinzione a S della Villa Carpeneto associato alle migliorie/ripristinazioni locali e puntuali del sistema di fossi di scolo delle acque da definire nell’ambito del quadro delineato nel Fascicolo del reticolo idrografico minore degli Allegati geologici ed unitamente all’individuazione della quota della piena di riferimento, possono considerarsi elementi validi per consentire un recupero degli immobili

NOTE TECNICHE degli Urbanisti Bianchi e Malacrino per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

In ordine alla prima osservazione, deve certamente essere accolta la richiesta di non fare riferimento ad un vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 se esso non sussiste; tale accoglimento non comporta il fatto che il complesso delle pertinenze rurali di Villa Carpeneto non abbia un valore storico-architettonico e paesaggistico come evidenziato dagli Enti competenti in sede di prima conferenza di copianificazione e valutazione: pertanto tale valore sarà evidenziato con specifico simbolo in cartografia.

In merito alla seconda osservazione, la proposta può essere accolta accompagnando, però la ristrutturazione edilizia con un insieme di condizioni tali per cui gli interventi ammissibili rispettino i vincoli di origine geologica, da un lato, e, dall’altro, i caratteri edilizi di rilevante interesse architettonico del complesso.

In merito alla terza osservazione, si accoglie la proposta di chiarire, in sede di norme di attuazione, in quali termini sia ammesso il recupero delle tettoie, non, però, nei termini proposti dall’Osservante che prescindono dai vincoli e le valenze storico-architettoniche, ma in modo che gli interventi ammissibili rispettino i vincoli di origine geologica, da un lato, e, dall’altro, i caratteri edilizi di rilevante interesse architettonico del complesso.

In merito alla quarta osservazione, anch'essa relativa al recupero delle tettoie, si accoglie la proposta di chiarire, in sede di norme di attuazione, in quali termini sia ammesso il recupero delle tettoie in modo tale da valorizzare quelle di origine storica e contestualmente eliminare le superfetazioni.

In merito alla quinta osservazione, che sembra riferirsi all'art. 26/4 anziché al 26/5, si fa presente che la perimetrazione dei subambiti è frutto di un lavoro di analisi delle caratteristiche del tessuto edilizio del Centro Storico, lo stesso lavoro di analisi che ha supportato il ridimensionamento dello stesso ad est di Via Bistolfi, ridimensionamento condiviso in sede di conferenza di copianificazione e valutazione.

E proprio perché la perimetrazione dei subambiti è frutto di un lavoro di analisi delle caratteristiche del tessuto edilizio del Centro Storico in relazione agli obiettivi di riqualificazione, non si ritiene accoglibile l'idea di rendere elastiche tali perimetrazioni già in sede di norme tecniche. Permangono ovviamente le prerogative dei Consigli Comunali previste dalle norme vigenti.

In merito alla sesta osservazione, che connette gli aspetti geologici a quelli edilizi, il tema sarà ulteriormente chiarito, avvalendosi di quanto riportato al punto 6 dell'Allegato A della DGR 7/4/2014 n. 64-7417 in cui sono contenuti "*Chiarimenti in merito all'applicazione del concetto di carico antropico*" volti a precisare quali interventi di recupero sono ammissibili in Classe IIIb2.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

PARERE della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione

La Conferenza ha modificato la classificazione geologica del subambito 4.2 assegnandolo alla Classe IIIb3, richiedendo di modificare le norme urbanistico edilizie, coerentemente con ciò che prevede la DGR 7/4/2014 n. 64-7417 per le aree in Classe IIIb3.

Inoltre ha chiesto "*...in occasione di interventi edilizi, di verificare presso la Soprintendenza la sussistenza di eventuali provvedimenti di tutela anche indiretta*".

NOTE TECNICHE tenuto conto degli esiti della seconda conferenza

Si conferma sostanzialmente gran parte delle note tecniche per la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo con le modifiche normative conseguenti alle richieste della Conferenza.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per il Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 8

Prot. del 10/04/2020

OSSERVANTE: Giancarlo Panizza per Rialto SpA**Area Urbanistica in PRG vigente: Tb1 e aree a servizi S6****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Tb1 e aree a servizi S6****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante, in previsione di realizzare un distributore carburanti:

CHIEDE

che, nel pubblico interesse, e in accoglimento della presente osservazione, venga inserita la seguente modifica nel progetto preliminare di Variante al P.R.G.C. vigente adottato:

a) all'art. 26/15 delle Norme di Attuazione venga precisato/esplicitato che in zona S (attrezzature e servizi pubblici) e nella fattispecie nella zona S6 (servizi per gli insediamenti commerciali-direzionali) adiacente al Centro Commerciale a marchio "il Gigante", sia ammessa la destinazione T5 (attività di servizio alla circolazione) per la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti che dovrà avvenire in base ai presupposti di legge.

b) l'assetto delle *Cessioni*, così come previsto in esecuzione della Convenzione Urbanistica stipulata per la costruzione del Centro Commerciale e citata al precedente punto e), secondo lo schema riportato all'Allegato "D"

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti:**

L'Osservazione pare accoglibile, qualora non pregiudichi condizioni previste dal PEC a suo tempo approvato che hanno determinato la possibilità di attivazione dell'intervento originario e purché si rispetti la quantità minima di aree a servizi ed, in particolare, di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dall'autorizzazione commerciale regionale originaria.

Per rendere fattibile la proposta occorre modificare le previsioni di PRG prevedendo un aumento dell'indice di copertura tale da consentire la realizzazione di parcheggi sottosuolo e/o in silo o in copertura e la eventuale monetizzazione delle aree a verde.

L'incremento dell'indice di copertura RC (sino ad un massimo del 50%), consentendo di rispondere alle esigenze dell'Osservante, ma anche dei proponenti l'osservazione n. 1 e n. 42, si traduce certamente in una densificazione che, però, può considerarsi ancora compatibile in relazione alle caratteristiche del contesto in cui tali aree sono presenti.

CONTRODEDUZIONI

Accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVANTE: Trapello Mario e Silvestro Laura**Area Urbanistica in PRG vigente: AR (Tetti Aiassa)****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: AR1 (Tetti Aiassa)****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli Osservanti, dopo avere svolto alcuni ragionamenti, in base ai quali evidenzerebbe, a parere degli osservanti, che il Progetto Preliminare avrebbe indicato un minore livello di interesse storico-architettonico degli ambiti AR rispetto agli ambiti AR*, richiedono di differenziare, nella scheda di zona, gli "obiettivi del Piano" per gli ambiti AR (rispetto agli ambiti AR*) come di seguito:

"Obiettivi del Piano: Conservazione ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente che ancora presenti i caratteri originari di interesse storico-architettonico – trasformazione per quello che non presenti tali caratteri".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo:**

La differenziazione tra le aree AR e AR* non è legata all'attribuzione di un differente valore architettonico degli edifici presenti nell'uno o nell'altro insieme, ma alla differente localizzazione rispetto agli ambiti di paesaggio (AR* sono i nuclei di origine agricola posti nell'ambito fluviale del Po).

Sotto questo profilo l'indicazione dell'Osservante non è accoglibile.

Se l'Osservante intende segnalare che negli ambiti AR sono presenti anche edifici che non presentano carattere di interesse storico-architettonico e che, come tali, possono essere suscettibili di maggiori trasformazioni, si fa presente che questo è già riconosciuto nel piano, fermo restando, però, la necessità di mantenere o ricostituire l'impianto storico del nucleo (allineamenti, sagome ecc.).

Tale tema può essere tuttavia meglio chiarito nella variante, individuando per ogni AR e AR* quali siano gli elementi architettonici o gli edifici da salvaguardare.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

PARERE della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione

La seconda Conferenza è intervenuta proprio sul tema proposto dagli osservanti con riferimento alle aree AR e AR*, richiedendo "... l'inserimento di attenzioni progettuali, volte al recupero del paesaggio agrario storico, quali ad esempio:

- rispetto del rapporto tra la strada e gli spazi aperti (aie, orti,...)
- mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti in facciata
- rispetto delle regole aggregative del nucleo agricolo per gli eventuali nuovi volumi in progetto;
- rispetto della geometrie della copertura;
- adattamento dell'eventuale nuova costruzione all'orografia del terreno al fine di evitare riporti o sbancamenti consistenti;
- mantenimento della leggibilità delle funzioni per le quali l'edificio agricolo è stato costruito e poi trasformato storicamente; rispetto degli elementi di dettaglio anche in caso di cambio di destinazione d'uso."

NOTE TECNICHE tenuto conto degli esiti della seconda conferenza

Quanto espresso nelle note tecniche per la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo si deve integrare con la richiesta della Conferenza.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per il Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche del punto precedente.

OSSERVAZIONE N. 10

Prot. 0004428 del 14/04/2020

OSSERVANTE: Avalle Agnese e altri**Area Urbanistica in PRG vigente: Ra e Rb2 (Vicolo Tanaro)****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Ra Ambito 2 Subambito 2.11 (Vicolo Tanaro)****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli Osservanti, innanzitutto, rilevano una discrepanza tra la Tavola P3 (in scala 1:5000) e la Tavola P4 (in scala 1:1000), secondo cui il sedime del Vicolo Tanaro risulterebbe, nel primo caso, in area Rb2 e, nel secondo caso, in area Ra Ambito 2 e subambito 2.11.

Gli Osservanti rilevano ancora come il sedime del Vicolo Tanaro risulta indicato come viabilità pubblica, mentre, a loro dire, risulterebbe in loro proprietà; riferiscono, infatti, che:

“... Il Vicolo Tanaro è un sedime privato, a fondo cieco, di proprietà dei Sigg. Avalle Agnese e Lupo/Chiaraviglio. Non è gravato da servitù d'uso pubblico né, tantomeno, acquisito al demanio comunale. Il medesimo Vicolo, di lunghezza pari a circa 35 metri lineari, è percorso dai sopra citati proprietari e dalla Famiglia Ferrero/Dalmasso in forza di servitù di passaggio. Esso è utilizzato, quindi, esclusivamente come accesso privato ai singoli lotti. Se, dunque, la presupposizione della natura pubblica del vicolo vuole rappresentare una delle condizioni urbanistiche ed edilizie per l'insediamento di nuove entità abitative, ebbene tale presupposizione è errata e travolge per consequenziale illegittimità le previsioni pianificatorie su di essa fondate.

Si richiede pertanto che l'intera consistenza dei lotti di cui sopra, compreso quindi il sedime privato occupato da Vicolo Tanaro, erroneamente considerato sedime pubblico, sia ricompresa nelle Zone Ra e Rb2. Si propone che la delimitazione delle Zone Ra e Rb2 avvenga, per quanto concerne gli immobili sopra descritti e su tutta la cartografia, sulla linea di confine tra i mappali Foglio 3 N. 446 (proprietà Avalle Agnese) e N. 341 e 132 (proprietà Lupo/Chiaraviglio) ...”.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti:**

Il tema è stato approfondito con l'Ufficio Tecnico.

Per quel che concerne la proprietà e, di conseguenza la sua rappresentazione sulle tavole di PRG, la Variante non modifica quanto previsto dal PRG vigente.

Per quanto riguarda le segnalate incongruenze grafiche, si tratta di una differenza tra il catasto su cui è disegnato il PRG e la situazione di fatto che deve essere risolta con un aggiornamento del catasto da parte dell'Osservante per poter essere inserita in PRG; tale modifica può essere effettuata appena l'Osservante è in grado di dimostrare l'avvenuta variazione catastale.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli Osservanti rilevano:

"... Le unità immobiliari sopra descritte, adibite alla civile abitazione, box auto, tettoia, aree urbane e magazzino, sono raggiungibili dal Vicolo Tanaro (originariamente Via Po n. 6). Il corpo di fabbrica principale, come anche evidenziato nell'Allegato Tecnico 2 al Progetto Preliminare di Variante Generale, di cui si allega stralcio con evidenziate in giallo parti di testo, è di origine rurale, si presenta a numero due piani fuori terra e si affaccia sul cortile interno a cui si accede dal Vicolo Tanaro.

I Sigg. Ferrero/Dalmasso hanno provveduto, nel corso del tempo, ad effettuare interventi manutentivi sui suddetti immobili ed i medesimi si presentano oggi in buone/discrete condizioni.

Sia nel vigente P.R.G.C., sia nel Progetto Preliminare di Variante Generale, i lotti distinti al Catasto Terreni al Foglio 3 Particelle 131/parte, 785, 786/parte e 787 (proprietà Ferrero/Dalmasso), risultano inseriti nella Zona urbanistica di Centro Storico "Ra" (vedasi estratti Tavole P3a e P4 con evidenziata, in colore blu, la zona oggetto della presente Osservazione), riconducibile all'Articolo 26/4 delle Norme di Attuazione.

Il vigente P.R.G.C. individua e segnala il fabbricato di cui sopra come edificio da demolire parzialmente, analogamente ad altri fabbricati circostanti, di altre proprietà.

Il Progetto Preliminare di Variante Generale, a differenza del vigente P.R.G.C., ha suddiviso la Zona Ra di Centro Storico in ambiti e sub ambiti rappresentati nella Tavola P4 di cui si allega stralcio con evidenziata in colore blu la zona oggetto della presente osservazione. Nella fattispecie gli immobili di cui trattasi sono ubicati nell'ambito "2" e nel sub-ambito "2.8".

Nella Relazione Illustrativa allegata al Progetto Preliminare di Variante (di cui si allega stralcio con evidenziate in giallo parti di testo), si evidenzia che: "...in seguito alle analisi svolte si propone una ripermetrazione del centro storico. Come si può dedurre dall'Allegato Tecnico 2.2 la parte centrale di La Loggia ha, di fatto, perso i segni caratterizzanti l'insediamento storico, costituito da un nucleo di origine rurale, se non per quel che concerne la trama viaria". Sempre nella medesima Relazione si evidenzia che: ".....è stata predisposta una normativa... (omissis)...per ambiti (quattro) e sub-ambiti (cinquantotto), in cui è stato articolato il centro storico...(omissis)...con l'obiettivo, da un lato, di tener conto delle diverse situazioni e specificità e, dall'altro, di favorire processi di riplasmazione del tessuto edilizio di minore qualità. Processi di riplasmazione, da attuare ovviamente con strumenti urbanistici esecutivi, quale sono i piani di recupero (PdR), che, si auspica, si possano attivare in considerazione della piccola dimensione dei subambiti." L'Allegato Tecnico "2" dell'adottato Progetto Preliminare di Variante, nella descrizione dell'Ambito 2, nel quale sono compresi gli immobili di cui sopra, riporta invece che: "...è ancora riconoscibile la quinta edilizia originaria, impostata su un'edilizia prevalentemente rurale di modesta entità perlopiù a due piani fuori terra....(omissis)...Nell'interno dei sub-ambiti è riconoscibile la struttura edilizia di vecchio impianto agricolo disposta prevalentemente a pettine rispetto all'asse stradario...". La descrizione del sub-ambito "2.8", nel quale sono inseriti gli immobili di cui alla presente, riporta difatti: "Il sub-ambito è caratterizzato dalla presenza di un edificio prospettante su Via Bistolfi e di fabbricati di origine rurale affacciantesi sulla ampia corte interna, cui si accede da Vicolo Tanaro, con la presenza anche di tettoie".

Dalla lettura delle N.d.A. del Progetto Preliminare di Variante Generale si evince che all'interno di ciascun sub-ambito, con Piano di Recupero (PdR), esteso all'intero sub-ambito, sono ammessi interventi sino alla demolizione e ricostruzione della volumetria degli edifici esistenti, con possibilità di ampliamento sino a raggiungere la densità fondiaria di 1,2 mq/mq, l'altezza massima di 13,50 mt ed il numero massimo di piani fuori terra pari a 4; nel caso in cui la densità fondiaria fosse già raggiunta, è comunque ammesso un ampliamento pari al 10% della SL legittimamente esistente; è anche ammesso il recupero di tettoie di origine agricola e di impianto storico, di cui sia, cioè, dimostrata la presenza ante anno 1945. Qualora la Variante adottata fosse definitivamente approvata sarebbe quindi possibile, tramite un Piano di Recupero, demolire interi edifici e ricostruirli, con diversa sagoma ed altezza, all'interno delle aree di pertinenza dei medesimi redistribuendo la S.L. esistente ed eventualmente ampliandola. Qualora vi fossero dei manufatti di origine agricola in muratura ed impianto storico, di cui sia, cioè, dimostrata la presenza ante anno 1945, è consentito che la superficie lorda SL risultante dal recupero del manufatto possa essere pari al doppio della superficie coperta SC esistente. Il comma 3 dell'Art. 15 delle N.d.A. del Progetto Preliminare di Variante

Generale riporta che le distanze della costruzione da confine devono essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di mt. 5,00 e nel contempo il comma 7 ammette distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma 3 nel caso di S.U.E. relativi al centro storico. La scheda normativa dell'ambito 2.8 riporta che gli interventi con P.d.R. dovranno mantenere il filo facciate lungo la Via Bistolfi e gli edifici sulla medesima Via non potranno superare il numero massimo di piani pari a 3 (altezza massima 10,50 mt.).

Le N.d.A. del Progetto Preliminare di Variante Generale, per quanto concerne la Zona "Rb", adiacente alla sopra menzionata zona "Ra", hanno introdotto la possibilità di trasferire, fino al raggiungimento dell'Indice Fondiario pari a 1,0 mq/mq, la superficie lorda proveniente dalle aree normative "A". Essendo l'Indice di Copertura stabilito nella misura del 50%, lo sviluppo delle costruzioni (in sostituzione e/o nuova costruzione) dovrà necessariamente avvenire in altezza, difatti l'altezza massima è stabilita in mt. 13,50.

L'obiettivo dichiarato del Progetto Preliminare di Variante Generale è quello del recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente anche con interventi di sostituzione ed innesto di nuovi manufatti edilizi che assegnino qualità architettonica laddove essa è stata cancellata nel secondo dopoguerra.

Gli immobili di cui trattasi, come sopra esposto di origine rurale, avranno anche avuto, negli anni Sessanta/Settanta, degli interventi di ristrutturazione discutibili e sicuramente migliorabili ma non hanno perso le caratteristiche tipologiche dell'architettura spontanea piemontese costituita da maniche lunghe e strette, tetti in legno a capanna e due piani fuori terra. La suddivisione in numerosi sub – ambiti, della Zona di Centro Storico "Ra", comporta sicuramente una maggiore facilità esecutiva ma non si può dire che sia mirata ad una visione più generale e che tuteli gli edifici in essere di cui i proprietari vogliono mantenerne le caratteristiche costruttive d'impianto. È pur vero che all'interno dei sub-ambiti, nel caso in oggetto N. "2.8", si possano concordare interventi non invasivi mirati al mantenimento dei volumi e quindi delle altezze in essere ma per quanto concerne gli ambiti limitrofi, nel caso in oggetto N.ri "2.7", "2.9", "2.10", "2.11" è invece possibile effettuare interventi che possono variare, anche sensibilmente, i medesimi volumi ed altezze esistenti, senza vincoli di confrontanza. Nell'adiacente Zona Rb, anche a fronte della nuova possibilità di trasferimento di superficie, sarà ugualmente possibile realizzare costruzioni di quattro Piani Fuori Terra.

Pur avendo fatto, gli scriventi, puntuali osservazioni alla Proposta Tecnica di Variante, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alle Zone Urbanistiche Ra ed Rb sono stati, in sede di Progetto Preliminare di Variante Generale, riportati a più ampie possibilità. Nella Zona Ra è stato ripristinato l'Indice Fondiario pari a 1,2 mq/mq eliminando del tutto il Rapporto di Copertura, pari al 40%, che avrebbe bilanciato lo sfruttamento volumetrico, l'altezza massima è stata riportata a 13,50 (nella Proposta Tecnica era 10,50 mt) ed il numero massimo di Piani Fuori Terra è stato riportato a 4 (nella Proposta erano indicati massimo tre Piani Fuori Terra). Si comprende che la volontà sia quella di ridurre il consumo di suolo e sfruttare zone già urbanizzate ma il voler trasformare un piccolo centro, che nasce con una vocazione rurale ed una viabilità tarata su originarie necessità, in addossati "condomini dormitorio" è alquanto discutibile. Si comprende altresì che gli investitori, per la crisi del settore immobiliare ed i costi di ristrutturazione/costruzione, siano più allettati da operazioni che portano alla creazione di più unità immobiliari ma perché non tentare di far rinascere il centro storico, in contro tendenza con esigenze più speculative, con edifici non sviluppati in altezza, maggiori aree verdi e quindi maggiore attenzione all'individuo ed alle sue esigenze primarie? Perché invece di tentare di incassare oneri concessori da improbabili operazioni immobiliari sviluppate in maggiori volumetrie e superfici non si attuano politiche volte al mantenimento con riduzione se non esenzione totale dei medesimi oneri? Perché non si può attuare una politica di rigenerazione urbana, risparmio energetico e restyling dell'esistente rispettandone le originarie caratteristiche?

Le previsioni della Variante si manifestano, dunque, non soltanto in astratto errate e non condivisibili ma anche palesemente contraddittorie rispetto alle dichiarate finalità del pianificatore, che sarebbero quelle di recuperare e riqualificare (riqualificare significa migliorare e/o recuperare la qualità) il tessuto urbano esistente. In altri termini. L'attuazione della Variante, così come configurata, ben lungi dal migliorare le condizioni insediative in atto, renderebbe l'abitato disomogeneo e squilibrato, a tutto detrimento delle attuali preesistenze (che si vedrebbero addossati nuovi edifici di notevoli dimensioni e di altezza assolutamente sproporzionata) e senza alcun apprezzabile beneficio in termini di qualità urbanistica.

Situazione, questa, in palese contrasto con i sempre saldi e attuali orientamenti normativi, tutti rivolti a una sostenibile riqualificazione dei centri storici, nel rispetto delle loro originarie e originali caratteristiche.

Tali circostanze potrebbero anche portare a valutazioni critiche circa la legittimità della Variante in parte qua, che non pare adeguatamente orientata verso un corretto ed equilibrato perseguimento dell'interesse pubblico, a tutto vantaggio di (presumibili, ancorché improbabili) logiche di mercato.

I centri storici dell'intero suolo nazionale hanno visto, nel corso della storia, spazi pubblici e privati intasati, sopraelevazioni eccessive e sostituzioni inadeguate sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tutto ciò ha ridotto la vivibilità dei medesimi centri storici, limitando le vie d'accesso e di esodo, le fonti di aero-illuminazione, qualità e quantità degli spazi aperti.

Tali condizioni hanno portato alcune Amministrazioni italiane a pensare ad operazioni di diradamento. Tra giungere a tali drastiche scelte e programmare, come sia il vigente P.R.G.C. e sia il Progetto Preliminare di Variante Generale permettono, sostituzioni edilizie con incrementi volumetrici, forse la via della preservazione volumetrica e superficiaria è quella più sensata.”

Fatte queste considerazioni e rilievi, gli Osservanti esplicitano le seguenti richieste:

“Si richiede che nella scheda normativa relativa al Centro Storico (Articolo 26/4 delle N.d.A.) e nelle “Prescrizioni particolari” e nell’Allegato A riferite ai singoli sub - ambiti, per quanto concerne gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), analogamente alla scheda normativa relativa alla limitrofa area Rb (vds Articolo 26/6 delle N.d.A.), per gli indici urbanistici ed edilizi vengano mantenuti quelli “esistenti”. Si creerebbe in caso contrario e per assurdo una maggiore (e impropria) congestione insediativa per il centro storico rispetto ad un’area di minor pregio e tutela.

Si richiede che nella scheda normativa relativa al Centro Storico (Articolo 26/4 delle N.d.A.) e nelle “Prescrizioni particolari” e nell’Allegato A riferite ai singoli sub - ambiti, per quanto concerne gli interventi di cui alle lettere e), f), g) e h), vengano rivisti gli Indici urbanistici ed edilizi ripristinando il Rapporto di copertura del 40% e limitando il Numero di Piani Fuori terra a massimo 2 che contraddistinguono, come sopra esposto, l’architettura d’impianto.

Si fa presente che nella Zona di Centro Storico “Ra” l’indice Fondiario ammesso (pari a 1,2 mq/mq ulteriormente ampliabile del 10%) è superiore a quello della adiacente Zona “Rb” (pari a 1,00 mq/mq).

Si richiede che nella scheda normativa relativa alla Zona Residenziale di Recupero (Articolo 26/6 delle N.d.A.) e nelle “Prescrizioni particolari” vengano rivisti gli Indici urbanistici ed edilizi ripristinando il Rapporto di copertura del 35% come da Vigente P.R.G.C., limitando il Numero di Piani Fuori terra a massimo 3 affinché vi sia un elemento di unione tra gli originari edifici ed il nuovo tessuto edilizio e quindi un processo sensato di riplasmazione ...”.

L’Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Gli Osservanti contestano l’impostazione del Progetto Preliminare relativamente al centro storico e chiedono che esso sia trattato come se tutto il patrimonio edilizio che lo costituisce presentasse caratteristiche di pregio storico-architettonico: per esempio, chiedono che il numero massimo di piani sia “2” per tutto il centro storico.

La variante invece propone interventi diversificati a seconda delle caratteristiche effettivamente presenti nei diversi subambiti, modulando parametri sia quantitativi sia qualitativi a seconda delle peculiarità riscontrate; modulazione, ovviamente opinabile, rispetto alla quale, però, gli Osservanti non riconoscendola, non entrano nel merito. Si fa presente, comunque, che il numero massimo dei piani in alcuni casi è “2” (ad es. subambito 1.11) ed in gran parte dell’ambito 1 e dell’ambito 2 il numero massimo è di “3” piani.

Per quanto riguarda l’indice di densità, esso risulta in molti subambiti già raggiunto e superato, quindi, non si è ritenuto che un suo contenimento possa apportare miglioramenti significativi al contesto: essendo l’indice un massimo e dovendo gli interventi comunque rispettare diversi vincoli, esso non potrà essere raggiunto in diverse situazioni, soprattutto ripristinando, come chiedono gli Osservanti, un valore massimo del rapporto di copertura Rc pari al 40%.

Per quanto riguarda le aree Rb, contestano la scelta del Progetto Preliminare di densificare l’abitato, mediante un innalzamento del numero dei piani (da 3 a 4) ed un incremento delle superfici coperte (da 35% a 50%); tale scelta, però è motivata dalla contestuale riduzione del consumo di suolo.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante propone le seguenti osservazioni:

“ ... Si ritiene ... di osservare, in termini generali, che l'attuale condizione economica di mercato, associata alle modalità attuative previste attualmente dal PP, sono tali da rendere necessarie alcune variazioni, sia nella modalità attuativa, sia nell'articolazione dimensionale dei comparti e dei relativi lotti.

In questo senso si ritiene utile proporre una riduzione dei perimetri dei comparti in modo tale da ridistribuire l'incidenza dei costi di urbanizzazione sui lotti di attuazione (vedi a titolo di esempio figura successiva), nonché trasformare la modalità attuativa da Piano Particolareggiato a Piano Esecutivo Convenzionato (PEC).

Inoltre, l'attuale P.P. conserva la propria validità per il periodo previsto dalla legislazione vigente (10 anni) dalla data di approvazione definitiva, e quindi l'attuale P.P. dovrebbe vedere la propria attuazione e conclusione entro ottobre 2022.

Viste le richiamate condizioni di crisi del settore degli anni passati e la particolare condizione attuativa non si ritiene possibile che quanto indicato dal PRG e dalla attuale Variante Strutturale allo stesso, possa confermare tale previsione entro l'anno 2022...”.

....

L'Osservante *“... per comprendere la reale differenza di capacità edificatoria tra il PRGC Vigente e quanto previsto dalla proposta di Variante ...”* allega una sovrapposizione tra Vigente PRGC, estratti Catastali, nuova individuazione delle Classi di pericolosità geologica ex circolare regionale 7/LAP e le polilinee di calcolo delle relative superfici.

“ ... Da tale elaborazione si deduce che:

- SLP edificabile da PP del PRGC Vigente: $91.630 \times 0.27 = 24.740$ - mq.

- SLP ridotta da proposta di Variante al PRGC $35.636 \times 0.27 = 9.622$ = mq

*- SLP rimanente da differenza **15.118** mq.*

*Pertanto, si osserva, che alla luce della **dismissione delle aree a servizi a favore del Comune**, per un totale di circa 61.166 mq, non risulta più esservi l'equilibrio economico impostato nell'ambito del PP, avendo ridotta la capacità edificatoria di una percentuale pari al 39%...”.*

Alla luce di tali considerazioni l'Osservante richiede che:

*“ ... venga **mantenuta la capacità edificatoria** della striscia declassata in Classe IIIa e che la stessa possa essere utilizzata in Classe IIIb2 o in sub-ordine ceduta presso altre aree con capacità edificatoria incrementabile da trasferimento di SLP...”*

*... venga confermata fin dalla fase di adozione/approvazione del PRGC **la possibilità di iniziativa privata con SUE (PEC)** con differente articolazione spazio-temporale dei lotti, pur mantenendo un progetto ed un disegno unitario, così come richiesto dalla proposta di Variante”.*

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo:**

Per quanto riguarda la capacità edificatoria delle aree in Classe IIIa, essa è già riconosciuta e realizzabile nelle aree ricadenti in Classe IIIb2, subordinata a cautele connesse alle problematiche di carattere geologico.

Circa la richiesta di realizzare parte dell'edificabilità in altre aree, essa può essere positivamente valutata (giacché ha problemi di carattere geologico), prevedendone l'atterraggio di volumetria nell'altra area di nuovo impianto posta in Classe I che è la Rcm3.

In considerazione dei problemi geologici che potrebbero non consentire di realizzare quanto consentito, si può prevedere di realizzare un piano in più rispetto a quelli previsti in modo tale che il piano terra non venga destinato ad usi abitativi.

Circa la richiesta di attivare un PEC, prima della scadenza del Piano Particolareggiato, essa risulta non accoglibile proprio perché vige un altro strumento urbanistico attuativo.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

PARERE della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione

In sede di Conferenza è stato asserito e richiesto quanto segue:

“ 4.1.1 Zona residenziale Rnm

La zona Rnm, già presente nel PRGC vigente, è stata oggetto di valutazione dal parere de *Settore Tecnico regionale Area metropolitana di Torino della Dir. Opere pubbliche, difesa del suolo, Protezione civile, trasporti e logistica* del 30/11/2021 sulla base degli elaborati geologici della variante finalizzati all'adeguamento al PGRA ed anche conseguenti ai recenti eventi alluvionali. Il parere evidenzia, fra l'altro la problematicità del sito: *“Su tale area è individuato un dissesto areale Eba (area a pericolosità elevata, da modificare in scenario M come sopra indicato), in linea con quanto rappresentato nel PGRA.2. Conseguentemente: “n. 8 - si chiede pertanto di limitare la classe IIIb2 individuata in località C.se Galli ai soli ambiti edificati esistenti e alle loro strette pertinenze o a lotti interclusi classificando IIIa le porzioni di territorio rimanenti non edificate. Criticità sono state evidenziate anche negli Esiti del Tavolo finalizzato all'adeguamento della variante al PPR (permangono le criticità, già evidenziate in sede di prima conferenza, legate alla localizzazione della previsione su un'area agricola, peraltro di notevole interesse agronomico, integra e separata dal contesto edificato). Viste le suddette problematiche si richiede lo stralcio della zona Rnm e quindi la modifica degli atti prescrittivi della variante generale (tavv. P2, P3a, P3b e NTA)”*.

NOTE TECNICHE tenuto conto degli esiti della seconda conferenza

Dovendo stralciare l'area Rnm, riclassificandola, quindi, a destinazione agricola, si può, però, mantenere l'edificabilità (nei termini già illustrati nelle note tecniche alla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo), ma prevedendone il trasferimento in altre aree normative (Rcm3, Rb, TR ex Pb4), come già anticipato nella Proposta Tecnica di Progetto Definitivo, in accoglimento di una parte dell'osservazione (trasferimento non messo in discussione dalla Conferenza).

Proposta di CONTRODEDUZIONI per il Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante, dopo avere illustrato le caratteristiche relative alla propria attività, si sofferma in particolare sulle peculiari caratteristiche della Cascina del Rotto, sottolineandone il valore storico-paesaggistico e chiedendone il riconoscimento nell'ambito della presente variante.

A parere dell'Osservante la Cascina del Rotto dovrà "... trovare una collocazione e un suo utilizzo nel contesto fruitivo e di accoglienza del territorio"; per essa l'Osservante invoca la possibilità, richiamandosi all'art. 7 comma 2 lettera a) numero 5) della l.r. 19/2009, di "... promuovere iniziative di sviluppo compatibile con l'ambiente favorendo la attività produttive e lo sviluppo delle potenzialità turistiche e di altre forme di fruizione dell'area protetta che realizzano una equilibrata integrazione delle attività umane con la conservazione degli ecosistemi naturali".

L'Osservante passa, quindi, a svolgere considerazioni in ordine alle classi di pericolosità geologica, analisi per la quale rinvia anche al citato **studio CNR-IRPI** e rispetto al quale verranno svolte opportune considerazioni e valutazioni dal Geologo Dott. Quagliolo.

L'Osservante esprime le seguenti richieste:

- 1) in ordine alle opportunità di recupero della Cascina del Rotto si richiede di segnalare anche nell'Allegato tecnico relativo alle indagini storiche e nella Tavola PPR2B la cascina:

- A** - Allegato tecnico - Indagine e analisi delle emergenze storiche architettoniche
- **Riconsiderazione della Cascina del Rotto quale immobile facente parte delle caschine storiche al pari altre individuate e cartografate. Determinando quindi un'attenzione mirata alla sua salvaguardia, al restauro e al riuso.**
- B** - TAV. PPR2B Componenti paesaggistiche storico-culturali
- **Al pari del punto precedente individuazione nella cartografia della Cascina del Rotto come immobile di valenza storica.**

- 2) in ordine alla viabilità di accesso al sito ed alle risultanze dello studio CNR-IRPI relativamente alla pericolosità idrogeologica l'Osservante rileva:

Si ritiene di osservare, in sintesi, dopo attenta analisi della documentazione progettuale della Variante al PRGC Vigente, che non venga tenuto conto della progettualità espressa in merito alla modifica di una porzione del tratto stradale costituente accesso alla Zucca & Pasta spa e, contemporaneamente alla Cavit spa.

Alla luce dei rilievi suesposti, l'Osservante espone le sue richieste di modifica:

- **Declassamento dalla Classe IIIa alla Classe IIb in ragione della NON pericolosità elevata, come ampiamente dimostrato dallo studio CNR-IRPI;**
- **Individuazione della modifica del tracciato stradale, con l'indicazione nelle Tavole di Progetto di PRGC, 'Tracciato stradale in progetto';**

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE del Geologo Dott. Quagliolo

L'aggiornamento del Quadro del dissesto e della Carta di sintesi degli Allegati geologici alla Variante rispetto al PRG vigente conferma la classificazione.

Lo studio “Analisi geo-morfologica e trasformazioni dell’ambito perfluviale e fluviale del F. Po in un areale prossimo alla Regione Rotto del Comune di La Loggia” condotto dal C.N.R. IRPI di Torino nel Febbraio 2020 fornisce elementi di valore tecnico-scientifico aggiornati riguardo le condizioni evolutive della dinamica fluviale del tratto locale del F. Po anche rispetto alle trasformazioni infrastrutturali avvenute nel tempo ed ai relativi condizionamenti antropici.

Anche con tale supporto tecnico-scientifico si ritiene che la modifica del tracciato stradale proposto non comporti alterazioni alla dinamica fluviale locale, a condizione che il profilo del nuovo tracciato non produca “effetto diga” rispetto ad acque di allagamento/inondazione nella direzione di propagazione.

NOTE TECNICHE degli Urbanisti Bianchi e Malacrino

In ordine al tema “Cascina del Rotto” essa può essere esplicitamente riconosciuta tra quelle di interesse storico meritevole di recupero, come, forse in modo troppo implicito, indicato già nel Progetto Preliminare.

Per quanto espresso dal Geologo:

- a) può essere inserito il tratto stradale finalizzato a meglio separare i flussi delle attività presenti da quelli dei fruitori del contesto
- b) non può essere cambiata la Classe di pericolosità.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante effettua una approfondita disamina delle previsioni del Progetto Preliminare ed, inoltre, afferma che "... con la presente osservazione si intende portare a conoscenza all'Amministrazione Comunale, ed agli estensori incaricati della Variante al PRGC Vigente l'esito dello studio commissionato al CNR-IRPI denominato 'Analisi geo-morfologica e trasformazioni dell'ambito periferiale e fluviale del Fiume Po in un areale prossimo alla Regione Rotto del Comune di La Loggia (TO)' che si allega al presente documento".

Preliminarmente, l'Osservante illustra le caratteristiche principali dell'attività in essere: "... L'azienda in oggetto è insediata presso il sito di cui sopra fin dal 1966 e, a far data dal 1998, ha modificato la sua attività produttiva da 'attività estrattiva' ad attività di recupero dei rifiuti di costruzione e demolizione, provenienti dal campo dell'edilizia e delle infrastrutture. Nel corso quindi di questi 23 anni la Cavit Spa è diventata il principale punto di riferimento, nell'ambito della Città Metropolitana, per le attività di recupero e riciclaggio dei materiali provenienti dal comparto edile ed infrastrutturale ...".

Precisa, quindi, che "... Oltre alle diverse azioni di carattere territoriale e di sensibilizzazione avviate nel tempo, la Cavit tra il 2000 ed il 2003, ha promosso una ridefinizione delle aree di contesto dell'impianto, coinvolgendo le proprietà Cavit, quelle Comunali, quelle in cessione della ditta Zucca & Pasta, in coerenza con il progetto di Recupero dell'attività estrattiva, così come definito in convenzione ed in attuazione dell'ambito 11 del Piano d'Area del Parco del PO ... La prima fase del progetto, finalizzata alla realizzazione dell'attestamento veicolare con la formazione di un'area attrezzata a favore delle associazioni dei pescatori, è stata realizzata e conclusa con l'atto definitivo di cessione e scambio delle aree, sempre a favore della pubblica amministrazione, in termini di superficie e di risorse impegnate in opere ed attrezzature per la fruizione dell'area pescatori...".

L'Osservante riferisce che a partire dal 2017 è stato sviluppato un progetto più ampio che "... Oltre alla viabilità di servizio, i parcheggi di attestamento per la fruizione del Parco del Po e dei laghi gestiti dall'associazione dei pescatori, (...) prevede l'ampliamento delle superfici di impianto, con una duplice finalità; mitigarne l'impatto paesaggistico (con l'introduzione di superfici alberate), e ridurre i rischi di interferenza veicolare sia all'interno della stessa area di impianto, sia con la viabilità attualmente interferente di Smat (bacino di lagunaggio) e di Zucca & Pasta (attività estrattiva in essere), con la **modifica dell'attuale tracciato viabilistico** e la realizzazione di un secondo parcheggio di attestamento veicolare. In coerenza con le proposte avanzate dal proponente Cavit, e condivise con l'amministrazione Comunale, nel corso dell'anno 2017/18, si è presentata alla Città Metropolitana di Torino, il 'Progetto di Ampliamento e di Rinnovo'...", ma tale procedura

"... ha avuto esito negativo in quanto la conferenza dei servizi ha ritenuto che le indicazioni riguardo alle classi di pericolosità geomorfologica, individuate nel PRGC vigente, non fossero compatibili con la proposta avanzata dal proponente...".

L'Osservante, a seguito del diniego, ha comunque presentato una istanza di permesso di costruire per la realizzazione della viabilità alternativa: è stato, su tale, progetto ottenuto un parere favorevole in merito alla autorizzazione paesaggistica dalla competente commissione regionale, mentre rileva che "... ha ricevuto diniego dal Comune di La Loggia per ragioni di incompatibilità rispetto ai vincoli adottati dal PRGC vigente rispetto alla normativa delle classi di pericolosità geomorfologica".

L'Osservante passa, quindi, a svolgere considerazioni in ordine alle classi di pericolosità geologica, analisi per la quale rinvia anche al citato studio CNR-IRPI e rispetto al quale verranno svolte opportune considerazioni e valutazioni dal Geologo Dott. Quagliolo.

L'Osservante esamina altresì quanto è riferito dal Progetto Preliminare sia in ordine al PPR sia in ordine alla classificazione relativa alle attività a rischio di incidente rilevante (RIR).

Rileva come nel Progetto Preliminare non sia stata indicata la viabilità alternativa di progetto, scrive infatti:

"... La strada di accesso alle attività di Cavit e Zucca&Pasta è riconosciuta come via pubblica, mentre non è indicata, a differenza di altre vie minori in ambito locale, la previsione di 'Tracciati stradali in progetto', manifestata nel corso degli ultimi anni, con progetti presentati, come necessaria per garantire una viabilità sicura, sia per la fruizione del Parco, sia per l'accessibilità di Smat e delle aziende presenti."

Osserva ancora come “... Nella tavola denominata ‘Tav. PPR1 – Tavola dei beni paesaggistici correlata alla Tavola P2 del PPR’, si introduce un nuovo vincolo, non inserito nell’attuale PRG Vigente in quanto non corrispondente alle caratteristiche di ‘acqua pubblica’ ed ai ‘Criteri per la ricognizione, delimitazione e rappresentazione dei beni’ così come riportato nel PPR approvato con DCR n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 in ‘Parte seconda’ ‘Aree tutelate ai sensi dell’art. 142 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 del ‘Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte’, tanto che non appartiene agli elenchi dello stesso PPR. Si rileva inoltre che il piccolo lago è stato cartografato (...) come se fosse un unico specchio d’acqua, quando in realtà (...) i laghetti a bassa profondità, sono due con differenti toponimi”.

Ancora con riferimento allo studio CNR-IRPI, l’Osservante, pur rinviando alla lettura completa dello studio, conclude come “... In generale in tutti gli eventi di piena osservati, lo studio dimostra che la tendenza all’espansione del Po avviene sempre in destra idrografica, frontalmente alla Cascina Belvedere e a valle della stessa, con allagamenti diffusi nelle aree agricole e aree di ristagno. In tutto il tratto in esame le piene, anche le più ‘drammatiche’ hanno sempre solamente **lambito** le strutture arginali, fino localmente a raggiungerle ...”.

A conclusione di tutto questo articolato complesso di considerazioni, l’Osservante riproduce in sintesi le sue proposte ed osservazioni:

“... Si ritiene di osservare, in sintesi, che l’individuazione nelle zonizzazioni e nelle relative norme di attuazione, espresse nella documentazione di Variante al PRGC Vigente, non appare fondata su una corretta rappresentazione e valutazione dell’effettiva situazione dei luoghi. In altri termini ci sembra indispensabile un congruo approfondimento istruttorio, il quale tenga conto - in primis - dell’attività in essere della Cavit S.p.A., nonché della forte progettualità espressa nel corso degli ultimi 15 anni (sempre in accordo con gli Enti Territoriali locali e di area vasta). Solo così si potrà scongiurare il rischio di **vanificare** totalmente le azioni, gli investimenti e la ricerca rivolti alla promozione dell’auspicata economia circolare, di un’attività rilevante sia per il contenimento del consumo di risorse primarie, sia di consumo di suolo (attività quindi reversibile) sia nell’esempio di un modello territorialmente compatibile.

Si esprimono pertanto le seguenti considerazioni e si chiede che vengano prese in esame le possibili modificazioni alla Variante in essere al PRGC Vigente:

- **Riconoscimento dello stato in essere dell’attività presente dal 1966 e regolarmente autorizzata dagli Enti Territoriali, con la destinazione d’uso di tipo Produttivo ‘P3’ ai sensi dell’art. 9 delle NUEA;**
- **Declassamento dalla Classe IIIa alla Classe IIb in ragione della NON pericolosità elevata, come ampiamente dimostrato dallo studio CNR-IRPI;**
- **Individuazione della modifica del tracciato stradale, con l’indicazione nelle Tavole di Progetto di PRGC, ‘Tracciato stradale in progetto;**
- **Eliminazione della fascia di rispetto apposta ai laghetti di pesca sportiva posti a nord delle aree in oggetto, in coerenza con le indicazioni degli elenchi dei Beni Culturali del PPR.”**

L’Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE del Geologo Dott. Quagliolo

L’aggiornamento del Quadro del dissesto e della Carta di sintesi degli Allegati geologici alla Variante rispetto al PRG vigente conferma la classificazione.

Lo studio “Analisi geo-morfologica e trasformazioni dell’ambito perifluviale e fluviale del F. Po in un areale prossimo alla Regione Rotto del Comune di La Loggia” condotto dal C.N.R. IRPI di Torino nel febbraio 2020 fornisce elementi di valore tecnico-scientifico aggiornati riguardo le condizioni evolutive della dinamica fluviale del tratto locale del F. Po anche rispetto alle trasformazioni infrastrutturali avvenute nel tempo ed ai relativi condizionamenti antropici.

Anche con tale supporto tecnico-scientifico si ritiene che la modifica del tracciato stradale proposto non comporti alterazioni alla dinamica fluviale locale, a condizione che il profilo del nuovo tracciato non produca “effetto diga” rispetto ad acque di allagamento/inondazione nella direzione di propagazione.

NOTE TECNICHE degli Urbanisti Bianchi e Malacrino per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Per quanto espresso dal Geologo che ha tenuto conto dei risultati dello studio CNR-IRPI:

- a) si può introdurre la destinazione relativa al trattamento inerti, subordinata a prescrizioni che garantiscano il corretto inserimento dell’attività nel contesto paesaggistico in cui si trova che è di elevato valore, perimetrando specificatamente l’area

- b) può essere inserito il tratto stradale finalizzato a meglio separare i flussi delle attività presenti da quelli dei fruitori del contesto, subordinato a prescrizioni che garantiscano il suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico di elevato valore
- c) per le ragioni espresse dal Geologo, non può essere cambiata la Classe IIIa di pericolosità in Classe IIb, ma può essere ripristinata la Classe IIIb2 del PRG vigente, verificando il perimetro, per l'attività esistente tenendo sia delle esigenze dell'Osservante sia della necessità di migliorare la qualità dell'inserimento ambientale e paesaggistico dell'attività da tempo operante.

Per quanto riguarda il tema della fascia di rispetto dei laghi, l'art. 15 delle Nda del PPR così recita

“Ai fini dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice, per laghi di cui al comma 1 si intendono i corpi idrici a carattere permanente, rappresentati e riconoscibili tramite un toponimo nella Carta tecnica regionale, con perimetro superiore a 500 metri, naturali, lentici, superficiali, interni, fermi, di acqua dolce, nonché gli invasi e sbarramenti artificiali anch'essi a carattere permanente e con medesimo perimetro. Ai medesimi fini, sono altresì da considerarsi laghi, ancorché non cartografati, le cave allagate completamente esaurite e dismesse con perimetro superiore a 500 metri, qualora sia definitivamente conclusa l'attività di coltivazione relativa all'intero sito di intervento e per il quale non risultino più attive garanzie fidejussorie o assicurative finalizzate a tutelare la Pubblica amministrazione in relazione all'attuazione delle opere di recupero ambientale.”

Nell'area di cui trattasi esiste, come si evince dall'immagine sottostante, un lago costituito da due specchi d'acqua separati da un lembo di terra. In sede di Progetto Preliminare, tenuto conto della contiguità dei due specchi d'acqua, si è considerata, nello spirito della norma del PPR un'unica fascia di rispetto, anche in considerazione del fatto che, l'insieme costituito dai due specchi d'acqua, in realtà, costituisce un unicum paesaggistico (verranno, comunque, escluse dalla fascia di rispetto le aree urbanistiche classificate di tipo A e B ex DM 1444/68 nel 1985 ai sensi art. 142 comma 2 lett. b) del D. Lgs. 42/2004).

L'area dell'Osservante è, comunque, collocata in ambito di interesse paesaggistico non solo ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b) del D Lgs. 42/2004, ma anche ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del D Lgs. 42/2004.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche perimetrando la nuova area normativa Pb* con relativa scheda normativa.

PARERE della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione

La seconda conferenza ha richiesto *“... vista la delicatezza del contesto nel quale ricade l'area (fascia lago ex art. 142, c.1, lett. b) e area protetta ex art. 142, c.1, lett. f) del Codice) ... di integrare le “prescrizioni particolari” già previste, con ulteriori misure di attenzione, anche con riferimento ai disposti per le sponde lacuali già richiamati al paragrafo 1.2 in merito all'art. 25 NTA”*

Inoltre *“... di ripristinare la classe IIIa per l'area non edificata a nord dell'impianto e di ripristinare la classe IIIb3 originaria per l'area dell'impianto e delle sue pertinenze”*.

NOTE TECNICHE tenuto conto degli esiti della seconda conferenza

Confermata la scelta introdotta con la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di individuare e perimetrare l'area Pb* e relativa nuova viabilità in accoglimento della proposta degli osservanti, si devono aggiornare le norme della scheda 26/10ter:

- integrando le misure di attenzione paesaggistica
- in relazione alla riclassificazione geologica richiesta dalla Conferenza (Regione Piemonte), tenendo conto di quanto prevede la DGR 7/4/2014 n. 64-7417, considerando che non si tratta di un'area residenziale, ma di un'attività produttiva dalle caratteristiche molto specifiche.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per il Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche del precedente punto

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante richiede che “ *al punto c) della scheda Rb5 art. 26.5 delle NTA, gli indici di edificabilità fondiaria massima possano essere aumentati per poter far fronte all'introduzione nell'art.19 'Locali sottotetto' che prevede la necessità di dover fare rientrare tali superfici all'interno della superficie lorda; non essendo più ammessa la deroga agli indici urbanistici come previsto inizialmente si va a perdere una potenzialità edificatoria prevista al momento dell'acquisizione dei terreni pari a circa il 30% della SL di progetto che ne consentiva una economicità dell'intervento, che non sarebbe più attuabile con i nuovi parametri ed alla luce dell'odierna situazione congiunturale del mercato immobiliare; si chiede pertanto un adeguamento degli indici con un aumento del 30% riutilizzabile nei sottotetti per poter attuare quelle che erano le previsioni del PRGC per l'area in oggetto*”.

Si chiede inoltre di estendere la possibilità di riduzione degli oneri già previsti con la delibera del Consiglio Comunale 28/2018 per le aree Rb anche per gli interventi di nuova costruzione.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti:**

L'Osservante richiede di aumentare l'indice di Rb5 non considerando che la variante già prevede un significativo aumento dell'indice da 0,42 a 1,00 mq/mq, con il trasferimento di superficie lorda (SL) da A ex Rn1 e A ex Rn3.

Sulla tematica relativa alle volumetrie eventualmente aggiuntive da realizzare nei “sottotetti”, che l'Osservante indica quale incremento del 30% rispetto alla volumetria propria della Rb5, anche essa potrà essere reperita attraverso il trasferimento di superficie lorda (SL) da A ex Rn1 e A ex Rn3.

Il tema degli oneri non compete alla variante urbanistica.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche.

OSSERVANTE: Cantero Isabella Maria**Area Urbanistica in PRG vigente: Pb2****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: AexPb2****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante rileva che l'ambito risulterebbe non suscettibile di riclassificazione ad uso agricolo in quanto ormai definitivamente compromesso a tale uso; si chiede l'Osservante – come più oltre ulteriormente richiamato – di valutare chi dovrebbe occuparsi della riqualificazione e bonifica ed accollarsi gli oneri conseguenti, secondo le previsioni di PRG.

Espone alcuni rilievi:

- a) si prevede all'art. 26/1quater il recupero ambientale, ma “... non chiarifica chi si debba occupare degli ingenti costi finanziari per la sua attuazione ...”
- b) sempre l'art. 26/1quater prevede che, a bonifica attuata, si possano realizzare “... percorsi ciclabili e pedonali per la fruizione sociale del contesto perifluviale ...”; anche in questo caso l'Osservante si chiede “... chi dovrebbe realizzare e sostenere tali percorsi e la loro manutenzione; è forse volontà di trasformare quest'area privata in un'area sostanzialmente a Servizi?”
- c) afferma come “... la gravosa imposizione di vincoli sulla area “ex cava Monticone” sia in contrasto col trattamento riservato ad altri complessi produttivi dismessi (es. la zona di trasformazione Tr1exPb4); si attuerebbe così una disparità di trattamento totalmente arbitraria”.

1) L'Osservante ritiene, invece, che l'area dovrebbe potersi sviluppare in analogia con quanto previsto per la zona Tr1ex Pb4, prevedendo un “*ampliamento e/o ricostruzione*” sino a 20.000 mq per destinazione “... *logistica-industriale (con esclusione di aziende insalubri o a Rischio di incidente Rilevante)*”; a tal fine richiede di **mantenere la destinazione urbanistica Pb2**.

2) Richiede di valutare la possibilità di **prevedere una viabilità lungo il corso del Chisola** tra le aree Pb2, Rnm e l'area a servizi S5 con la funzione di “... *difesa idraulica per la mitigazione dei fenomeni idrogeologici prodotti dal torrente Chisola. Tale opera si può spendere con gli oneri di urbanizzazione derivanti dallo sviluppo dell'area e potrà essere realizzata dall'operatore privato*”.

L'Osservante presenta osservazioni riferite agli aspetti ambientali

3) Richiede che all'area siano applicati gli stessi criteri enunciati nel Rapporto Ambientale per l'ambito Tr1exPb4 con particolare riferimento alle azioni 4 e 5 (pag. 38 Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale):

Azione 4: Assegnazione di un maggior numero di destinazioni d'uso ai fabbricati industriali esistenti. Tale azione è finalizzata soprattutto ad evitare il sottoutilizzo, se non addirittura l'abbandono, dell'ingente patrimonio edilizio esistente di carattere produttivo, di fronte alle grandi trasformazioni che il settore manifatturiero sta vivendo ormai da parecchi anni.

Azione 5: Rigenerazione di un comparto di area industriale da tempo dismesso con la previsione di un mix di destinazioni, residenziali a ridosso delle abitazioni già esistenti e terziarie in affaccio verso quelle produttive. Tale azione dovrebbe contribuire alla rifunzionalizzazione di aree da tempo abbandonate che corrono il rischio di degradare in modo definitivo.

NOTE TECNICHE del Geologo Dott. Quagliolo

L'aggiornamento del Quadro del dissesto e della Carta di sintesi degli Allegati geologici alla Variante rispetto al PRG vigente è correlato ad una analisi delle problematiche geologiche locali in conseguenza di:

- effetti dell'evento alluvionale del Novembre 2016
- effetti dell'evento alluvionale del Novembre 2019
- aggiornamento del PGRA da parte della Regione (Dicembre 2019)
- analisi riportate nel *Fascicolo del reticolo idrografico minore*, facenti parte degli Allegati geologici alla Variante, condotte dal Geol. M. Balestro (Dicembre 2019)

L'area è stata trasformata nel tempo con riporti di materiali sciolti (in parte discarica), occupando l'originaria zona fluviale del T. Chisola delimitata dal Canale del Molino (che ha sedime pubblico – demanio idrico) ed è stato intubato, nel tratto poco a valle della confluenza col T. Oitana, sottraendo ai fenomeni della dinamica fluviale un'area senz'altro importante ai fini idraulici.

L'area è compresa totalmente all'interno della Fascia B del PAI, e andrebbe correttamente restituita alla naturale funzione fluviale, al fine di migliorare il deflusso delle piene a valle della confluenza Oitana-Chisola.

NOTE TECNICHE degli Urbanisti Bianchi e Malacrino

- 1) In ordine alla richiesta "1" si fa presente che la destinazione produttiva non è compatibile né con le problematiche geologiche né con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito, come si può evincere dagli studi geologici e dagli elaborati correlati al PPR.
- 2) Per le ragioni evidenziate dal Geologo non è possibile prevedere la viabilità richiesta.
- 3) Date le caratteristiche del contesto in cui il fabbricato è posto, caratteristiche ambientali e paesaggistiche e problematiche geologiche (Classe IIIb3), l'unica destinazione proponibile, che non è detta sia condivisa dai Settori geologico/difesa del suolo della Regione, è quella indicata nel Progetto Preliminare, ossia attività sportive al coperto, attività, cioè, che non comportino la presenza continuativa di persone e di beni di elevato valore economico. La richiesta dell'Osservante di applicare all'area oggetto dell'osservazione le stesse opportunità di trasformazione previste per l'area TR1exPb4 non può essere accolta in quanto le due aree hanno caratteristiche totalmente diverse. L'area oggetto di osservazione è ad alto rischio idrogeologico (Classe IIIa) mentre l'area TR1exPb4 è in Classe I; è posta in un contesto fluviale, che il PPR segnala quale ambito di interesse paesaggistico, mentre l'area TR1exPb4 è posta in contesto urbano, completamente edificato; infine, l'area oggetto di variante deve essere bonificata.

Onde favorire la bonifica dell'area si può prevedere che, oltre alla possibilità di riuso del fabbricato, venga concessa la possibilità di trasferimento della superficie coperta del PRG vigente, a condizione che prima venga effettuata la demolizione del fabbricato/dei fabbricati esistenti, l'eventuale bonifica dell'area e la restituzione della stessa all'uso proprio connesso alla dinamica fluviale.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni di cui alle note tecniche

OSSERVANTE: Arduino Roberto**Area Urbanistica in PRG vigente: Rb7****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Rb7****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante richiede che sul proprio lotto in proprietà, in area Rb7, l'indice di densità fondiaria "... venga elevato a mq/mq 0,44 per garantire i necessari indici urbanistici ed edilizi per l'immobile".

Tale richiesta, a dire dell'Osservante, è fatta "... in considerazione che dagli anni '70, parte del mappale è adibito a sedime della Via Roma e della Via IV Novembre, senza che sia mai stata regolarizzata tale destinazione con stralcio dei sedimi ed acquisizione degli stessi al patrimonio comunale".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Per l'impostazione della variante, l'unica possibilità dell'incremento dell'indice di densità fondiaria in area Rb è correlata al trasferimento di superficie lorda da AexRn1 o da AexRn3 per contenere il consumo di suolo; da questo punto di vista l'osservazione è di fatto parzialmente accolta.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVANTE: Geom. Orazio Ostino**Area Urbanistica in PRG vigente: Rb****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Rb****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante presenta un'osservazione "... volta a favorire una ripresa edilizia sul territorio comunale".

Richiede di prevedere, per tutte le aree Rb, la destinazione d'uso P artigianale di servizio per attività "... non nocive e non rumorose (panetterie, parrucchiere, auto carrozzerie, auto officine) che, viceversa, sono attualmente considerate "attività commerciali C1". È importante sottolineare che l'accezione "di servizio" fa riferimento ovviamente alla residenza e non al commercio".

Questa specificazione consentirebbe la "... corresponsione degli oneri relativi all'artigianato " anziché quelli riferiti al commercio, costituendo, a detta dell'Osservante, un incentivo per tali attività "... con la recessione in atto, che non favorisce lo sviluppo".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti:**

L'artigianato di servizio alle persone è connesso agli esercizi commerciali di vicinato dalla normativa regionale in materia, proprio per le peculiari caratteristiche di queste attività che le rendono assolutamente simili al commercio vero e proprio (molte di queste, peraltro, vendono beni non di loro produzione), nonché per il loro ruolo all'interno dell'abitato.

Il tema degli oneri non è di competenza della variante urbanistica, ma di specifica regolamentazione.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche.

OSSERVAZIONE N. 19 Prot. n. del 30/06/2020
OSSERVANTE: Ufficio Tecnico Comune di La Loggia
Area Urbanistica in PRG vigente:
Area Urbanistica in Progetto Preliminare:

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Ufficio Tecnico presenta un'osservazione articolata "... per agevolare la fruibilità da parte dell'utenza dell'impianto normativo di progetto, nell'ottica di migliorare il raggiungimento degli obiettivi del Piano":

1. miglioramento del raccordo tra il testo delle NTA e quello del RET 2018. In particolare si rileva che oggi il riferimento esclusivo alla SL esclude le altre superfici previste dal RET 2018 che verranno invece utilizzate per attuare gli interventi edilizi (SA e ST) e pertanto occorrerà considerarle dalle norme
2. l'art. 14, comma 5 deve essere riformulato in considerazione di quanto indicato al punto precedente che assume particolare importanza quando ci si riferisce agli edifici esistenti ed alle superfici/volumi che si intendono come acquisiti dal piano. L'art. deve essere anche raccordato con le altre previsioni normative che trattano la stessa materia presenti ad esempio nelle zona Ra in relazione alle tettoie agricole, ma anche in altre parti delle norme di zona;
3. art. 18, comma 10 devono essere indicate le opere attuabili tramite l'edilizia libera (gazebo, pergolato, ripostiglio attrezzi, ecc...) definendo quali parametri rientrano nella qualificazione di modeste dimensioni in analogia a quanto effettuato nel precedente RE;
4. art. 19 occorre rivedere le norme sui sottotetti differenziandoli non più per utilizzabili a fini abitativi o accessori, ma tra quelli che rientrano nella SL o nella SA a prescindere dalla destinazione;
5. art. 20, comma 2, lett.b) la realizzazione di verande in deroga alla SL dovrà essere raccordata con la disciplina del RET 2018 magari sostenendo che al di sotto di certe dimensioni il nostro piano ritenga che possano rientrare nella SA;
6. in tutti i casi in cui sia previsto il P.d.R. o la sostituzione edilizia, occorre evitare ogni tipo di riferimento attuativo generico che possa generare confusione o indecisione nell'utenza ed indicare con chiarezza a quali parametri od elementi edilizi occorra fare riferimento nella progettazione quando si ritiene negli obiettivi di piano di raggiungere particolari caratteristiche di inserimento, allineamento, ricostruzione di isolati, trame viarie o nuclei abitati o anche solamente ripristinare caratteristiche costruttive o tipologiche;
7. occorre eliminare il ricorso al convenzionamento in tutti i casi in cui non ci siano opere da dismettere o da realizzare a scomuto, evitando ogni tipo di riferimento attuativo generico; le monetizzazioni possono essere regolate tramite deliberazione, mentre occorre introdurre parametri e/o eventuali indicazioni di inserimento degli edifici nei casi in cui sia ritenuto necessario per regolare la fase attuativa diretta;
8. occorre rivedere le modalità di attuazione in particolare quella indiretta, nelle zone AR, AR*, Me, Me* ed Ra caratterizzate dalla presenza di tessuto edilizio da salvaguardare od eventualmente da ricostruire;
9. valutare nell'ambito del progetto di variante, come recepire le indicazioni di cui alla LR 16/2018 in merito all'individuazione dei casi o degli ambiti in cui promuovere interventi di riqualificazione anche attraverso l'attribuzione delle possibilità derogatorie fino al 20% per gli ampliamenti attuabili attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, al fine di evitare interventi modificativi successivi all'approvazione del piano che ne snaturino l'impostazione progettuale.

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

L'accoglimento delle osservazioni dell'Ufficio Tecnico facilita la gestione del PRG.

CONTRODEDUZIONI

Accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 20 Prot. n. 0007030 del 01/07/2020

OSSERVANTE: Zappia Giovambattista e Agnelli Albertina

Area Urbanistica in PRG vigente: Pb3

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Pb3

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante presenta un'osservazione con cui richiede che "... per le unità immobiliari che hanno terminato l'attività produttiva/artigianale" si preveda una norma che consenta i seguenti cambi di destinazione d'uso:

- da produttiva/artigianale a residenziale
- da magazzino ed artigianale ad autorimesse
- da uffici in residenze

tutto ciò "... in considerazione che trovandosi attualmente con una destinazione impropria non è pensabile che si possa /riesca ad alienare il fabbricato dove si è prima lavorato e vissuto solo perché l'attività non è più in essere".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Nelle zone industriali non è opportuno prevedere destinazioni residenziali in quanto la presenza di tale destinazione determinerebbe dei vincoli per le attività produttive in tema di emissioni (rumore, odori, ecc.) tali da ostacolare o addirittura impedire lo svolgimento delle attività produttive.

Circa il riferimento alle "autorimesse" può, invece, essere valutata, in parziale accoglimento dell'osservazione, la possibilità di esplicitare il fatto che si possano realizzare ricoveri per automobili o veicoli.

Si potranno altresì prevedere altre destinazioni compatibili, quali, ad esempio, scuola di ballo, palestra, direzionale, nido aziendale, pubblici esercizi e simili ecc.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante presenta un'osservazione molto corposa relativa alla opportunità di ripristinare la destinazione produttiva (Pb2) sulle aree di proprietà che il Progetto Preliminare ha classificato AexPb2.

All'uopo allega anche tre relazioni: una di carattere urbanistico/paesaggistico, una di carattere geologico, una di carattere agronomico.

L'Osservante rileva che dal punto di vista localizzativo l'area in esame presente un elevato livello di accessibilità dal sistema tangenziale autostradale torinese, senza che il traffico indotto interferisca con la viabilità di attraversamento dell'abitato di La Loggia.

L'Osservante rileva come, nel tempo, l'area sia stata interessata da due importanti insediamenti (Alessio Tubi e Varvello) e da un ampliamento di cui il Progetto Preliminare non ha tenuto conto.

L'Osservante lamenta che, a fronte di un potenziale elevato interesse per l'incremento di insediamenti di attività nell'area, con il Progetto Preliminare (a differenza di quanto previsto dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare) si è addivenuti alla riclassificazione ad area non più edificabile a fini produttivi per la parte in loro proprietà.

A detta dell'Osservante sarebbero, altresì, state introdotte "... ulteriori misure impattanti, non corrette, quali:

- la riclassificazione della pericolosità idrogeologica di parte della Zona 'A ex Pb2' in categoria più elevata;

- la limitazione d'uso di quanto residuerebbe dell'area normativa Pb2 (area con impianti industriali consolidati) alle sole destinazioni P1 e P2, introducendo una evidente ed arbitraria sperequazione tra le varie aree classificate Pb. Si evidenzia in proposito che una simile restrizione:

* non solo escluderebbe del tutto la possibilità di insediare attività di servizio e complementari alla produzione, già previste dal PRGC vigente, riducendo la Zona Pb2 a un ghetto industriale,

* ma si porrebbe anche in aperta contraddizione con l'Azione n. 4 della Sintesi del rapporto ambientale (pag. 38 dell'allegato 27 della d.C.C. 2/2020) ... Obiettivo al quale il Progetto Preliminare ha dato attuazione in tutti gli altri casi consimili ...".

L'Osservante sottolinea come il Comune non lo ha informato e come trattasi di società immobiliare e non di azienda agricola, dunque il mutamento di destinazione verso quella agricola comporterebbe un evidente danno economico non solo per lo scrivente, ma in generale per l'economia locale loggese.

L'Osservante rileva come "... ove fosse confermata la destinazione agricola, i fondi rimarrebbero certamente incolti con evidente detrimento della qualità paesaggistica del contesto urbano in prossimità della 'porta del paese', non solo per l'incoerenza assoluta con l'attività di SIF, ma anche a causa della ridotta qualità agronomica del compendio di cui si da contezza nella Relazione agronomica del Dott. Bellei che viene allegata alla presente. La variante avrebbe quindi quale principale effetto quello di determinare un ulteriore **degrado** dell'area con conseguente ulteriore indebolimento strutturale del territorio ..."

L'Osservante rileva come la "cancellazione" di circa 80.000 mq di aree produttive provocherebbe un forte limitazione alla offerta di tali destinazioni; sottolinea anche come, a differenza di altre riclassificazioni (esempio Rn1), non sia stata prevista per la proprietà SIF alcuna possibilità di utilizzo della capacità edificatoria del PRG vigente.

L'Osservante rileva, a suo dire, come "... alla luce di quanto emerso negli approfondimenti contenuti nelle relazioni allegate (urbanistica a cura dell'Arch. Cavaliere, geologica a cura del Dott. Castelletto e agronomica a cura del Dott. Bellei), **la scelta compiuta nel Progetto Preliminare di stralciare completamente la Zona Pb2 trasformandola in area agricola è palesemente ingiusta, arbitraria, illogica e pertanto illegittima**".

L'Osservante passa, quindi, a svolgere considerazioni ed osservazioni in materia di rischio idrogeologico, ritenendo infondate le motivazioni che hanno indotto alla riclassificazione dell'area Pb2 in quanto, a suo dire "... basate su analisi approssimative o errate ...", riferendosi in particolare "... all'incongruenza topografica della Fascia B ... In merito a questo aspetto si rimanda a quanto fatto rilevare più specificatamente dal dott. Castelletto nella propria Relazione Geologica allegata alla presente ...".

L'Osservante rileva come non si sia tenuto conto di una pratica edilizia del 2017 relativa alla "... realizzazione di onerose opere di riempimento ... finalizzate al raggiungimento di una quota di ampia

sicurezza rispetto a futuri fenomeni di esondazione ... (vedasi in proposito Relazione Agronomica del Dott. Bellei allegata alla presente)”.

Rileva ancora come tale riclassificazione “... basandosi su presupposti errati, non è solo inutile, poiché intesa a tutelare un suolo che non ha alcuna particolare valenza agricola, ma anche dannoso in quanto priva l’area della sua unica ipotesi di sviluppo concretamente fattibile favorendo così – si ribadisce – il suo degrado piuttosto che il suo possibile ... sviluppo. La variante si espone dunque chiaramente a vizi di eccesso di potere per l’illogicità delle sue previsioni ... i terreni della SIF sono già attualmente edificabili a destinazione produttiva nel Piano Vigente, senza necessità di redigere uno Strumento Urbanistico Esecutivo; essi rientrano infatti in Zona Pb2, produttiva esistente, come tale già dotata di urbanizzazioni”.

L’Osservante, inoltre, relaziona su una trattativa in corso tra SIF e Varvello per la realizzazione di un importante ampliamento di tale attività che oggi, essendosi interrotta a causa della riclassificazione dell’area Pb2, procurerebbe un grave danno per l’economia locale e per l’occupazione (che l’Osservante stima in 300 unità) e, prevedendo un minore introito di IMU ed oneri di urbanizzazione “... potenzialmente incamerabili dal Comune di La Loggia per il completamento delle previsioni edificatorie. Risorse importanti che risultano invece volontariamente stralciate dalla presente versione della Variante. Risorse alle quali, pertanto, l’erario comunale dovrebbe rinunciare con pregiudizio dell’intera collettività e con il rischio per l’Amministrazione di esporsi a profili di responsabilità contabile.”.

L’Osservante rileva come tale riclassificazione si ponga in contrasto con le iniziative volte a sostenere l’economia e contrastare la pandemia Covid-19 quali, ad esempio, la Legge 13/2020 “... Misura che, per favorire l’edilizia, ha previsto un importante stanziamento a favore dei comuni e a beneficio dei cittadini e delle imprese per coprire una quota dei contributi pubblici di costruzione oltre a numerose altre facilitazioni e semplificazioni (...) certamente a conoscenza dell’amministrazione comunale”.

Alla luce di tutto quanto sintetizzato e di quanto precisato negli allegati, l’Osservante richiede perciò:

- A) **di ripristinare la capacità edificatoria sulle aree ex Pb2 con il mantenimento degli indici di piano vigente**; la capacità edificatoria **si potrebbe concentrare** “... **sulla porzione ricadente in Classe II, aderente al tessuto produttivo consolidato, destinando al contempo i terreni ricadenti in classe III agli usi accessori compatibili con la medesima classificazione (ad esempio alla realizzazione della fascia alberata introdotta dalla Variante, alla creazione di aree a servizi di verde naturalistico et similia). Tale misura consentirebbe anche di rendere coerenti e congruenti de facto le scelte della Variante, in analogia con quanto previsto, ad esempio per altre zone del PRGC**”
- B) **di ripristinare le “... destinazioni P3, P4, C3, T5, S5. Consentendo inoltre negli edifici esistenti vuoti o sottoutilizzati e, quindi, non più utilizzati per le destinazioni d’uso di cui alla classe “P” ovvero negli edifici di nuova edificazione, di insediare attività di vendita (esclusivamente esercizi di vicinato, ciascuno fino ad un massimo di m. 150 di superficie di vendita) di prodotti e materiali ingombranti, materiali che richiedono ampi spazi espositivi e di movimentazione di mezzi (materiali per l’edilizia, pietre e legnami, mobilifici, concessionari auto etc.). Ciò in armonia con l’azione 4 del Progetto Preliminare e con la normativa regionale che già contempla la compatibilità di tali usi con le destinazioni produttive.”**
- C) **di modificare la cartografia del “Quadro del dissesto” e la classificazione della pericolosità geologica** sia nella “Carta di sintesi sul PRG” sia nella “Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, fornendo i particolari di tali modifiche ripresi dalla Relazione geologica del Dott. Castelletto, allegata all’osservazione
- D) **di introdurre nel PRG “... una scheda ad hoc dell’ambito della ‘ex cava Monticone’ con una specifica disciplina che ne riconosca le specificità, e ne incentivi il recupero favorendo un ventaglio di opere e destinazioni d’uso tali da rendere sostenibile il suo recupero contrastando così i fenomeni di degrado i cui effetti negativi si ripercuotono già ora sui territori circostanti rendendoli senza dubbio meno vivibili ed attrattivi”**.
- E) L’Osservante svolge, infine, alcune considerazioni:
- precisa che le aree SIF non sono tra quelle soggette a bonifica, essendo ben distinte dal sito della ex cava dismessa oggetto di tali indirizzi posto ad est, al di fuori dei sedimi di proprietà
 - segnala come il canale che attraversa la proprietà SIF “... indicato con linea verde è privato e non “sedime pubblico” come erroneamente indicato; esso è disabilitato e compie mera funzione di evacuazione del troppo pieno della stazione di sollevamento SMAT, ma questo non fa venir meno la sua natura privatistica” e richiede di correggere le tavole
 - osserva come il Progetto Preliminare “... non contempli nessuna opera di difesa e/o di mitigazione dei dissesti fluviali, rispetto ai quali l’Amministrazione sembra essere del tutto inerte e passiva ...

Significative a tal proposito, ad esempio, le disdicevoli condizioni in cui versa la sponda destra del Chisola nel tratto di strada pubblica (illegittimamente ed arbitrariamente interdetto dalla Città Metropolitana di Torino) compreso tra la Cava Monticone e la Strada Provinciale 20, tratto caratterizzato da folta vegetazione incontrollata, il cui collasso ed accumulo al di sotto del ponte della Strada Provinciale ha concorso in modo determinante a causare i dissesti verificatisi nella zona, rischiando di farlo in futuro in misura ancora maggiore. Sotto tale profilo è lecito contare nella pronta attivazione dell'Amministrazione per ristabilire la sicurezza, il decoro e, non ultimo, la legalità in queste importanti porzioni di territorio che, nell'interesse pubblico, non possono e non devono essere abbandonate al degrado ed al dissesto."

L'Osservante presenta osservazioni riferite ad aspetti ambientali contestando il riconoscimento di elevata qualità agronomica, in sede di Progetto Preliminare, all'area AexPb2, riclassificata a destinazione agricola; all'uopo allega una relazione di Agronomo e una relazione di Urbanista.

NOTE TECNICHE del Geologo Dott. Quagliolo

L'aggiornamento del Quadro del dissesto e della Carta di sintesi degli Allegati geologici alla Variante rispetto al PRG vigente è correlato ad una analisi delle problematiche geologiche locali in conseguenza di:

- effetti dell'evento alluvionale del Novembre 2016
- effetti dell'evento alluvionale del Novembre 2019
- aggiornamento del PGRA da parte della Regione (Dicembre 2019)
- analisi riportate nel *Fascicolo del reticolo idrografico minore*, facenti parte degli Allegati geologici alla Variante, condotte dal Geol. M. Balestro (Dicembre 2019)

Gli interventi di mitigazione del rischio geologico sono riportati in 7. Allegati tecnici – Relazione illustrativa; 7.2 Cronoprogramma aree Oitana/Chisola

In ogni caso l'Amministrazione comunale non è competente riguardo ad opere di regimazione idraulica sul T. Chisola, in quanto corso d'acqua di competenza AIPO.

NOTE TECNICHE degli Urbanisti Bianchi e Malacrino per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

- A) L'obiettivo del piano di non edificare le aree a rischio idrogeologico e le aree di valenza ambientale e paesaggistica lungo il fiume (caratteristiche entrambe presenti nell'area oggetto di osservazione), può essere raggiunto anche ampliando l'area Pb2 nella zona oggetto di osservazione, ma concentrando l'edificazione nelle sole aree poste in Classe II (con la cautela esplicitata dal Geologo in ordine al confine tra Classe II e Classe III). La densificazione in Pb2, che si tradurrà in un incremento dell'indice di copertura, dovrà essere subordinata alla cura degli affacci sia verso il fiume sia verso le viste da pubbliche vie ed alla rinaturalizzazione dell'area inedificabile.
- B) Coerentemente con il punto precedente, ampliandosi l'area Pb2, in essa possono essere ripristinate le destinazioni del PRG vigente, ad eccezione di P3 (attività di estrazione, stoccaggio e lavorazione inerti) per la particolare posizione dell'area normativa, la quale è posta in corrispondenza del principale accesso da Nord al Comune, in prossimità del contesto fluviale.
- C) Si vedano le note tecniche del Geologo Quagliolo,
- D) L'area in Classe IIIa, ampliata in relazione allo spostamento del limite della Fascia B del PAI così come approvato con il PRG del 2011, potrà essere, come detto, in parte riclassificata Pb2. Essa dovrà rimanere inedificabile, in relazione, non tanto alla sua valenza agricola (che, al netto di movimenti terra, risulta sussistere), ma per ai problemi idrogeologici che la caratterizzano e per alla rilevanza ambientale e paesaggistica connessa al fatto che fa parte di un contesto fluviale, a valle di una confluenza, (come richiamato in più punti delle NdA) e per essa si dovrà procedere a recupero e rinaturalizzazione ambientale connessi al trasferimento della superficie lorda nella contigua Pb2. L'ambito dell'ex cava Monticone, avendo caratteristiche specifiche che richiedono bonifica mantiene una scheda normativa separata.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

PARERE della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione

La Conferenza, con riferimento all'area in oggetto, ha affermato che *“Rispetto all’assetto definito dal PAI, la variante in esame propone una modifica alla fascia B”* non accoglibile *“... in quanto: la proposta di modifica della fascia B ... non è coerente con gli esiti dei recenti approfondimenti idraulici condotti dall’AIPO sul torrente Chisola. Lo studio, nello scenario stato di fatto, evidenzia come sostanzialmente il terrazzo esistente non sia adeguato a contenere i livelli idrometrici associati alla piena di riferimento; tale perimetrazione verrà adeguatamente ridefinita nel progetto di Variante alle fasce fluviali del torrente Chisola attualmente in corso di definizione.”*

NOTE TECNICHE tenuto conto degli esiti della seconda conferenza

Con la richiesta della Conferenza, si deve eliminare la proposta di modifica del tratto di Fascia B del PAI inserita nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, che prendeva atto, anche accogliendo indicazione dell’osservante (supportato da Indagine geologica del Geol. Castelletto del giugno 2020), di quanto previsto nel PRG 2011, approvato dalla Regione, che riportava già tale modifica.

In sede di Conferenza di copianificazione, come sottolineato anche dal Geologo Quagliolo, è stato riconosciuto che non furono attivate le procedure di cui all’art. 27 delle Norme PAI dopo l’approvazione del PRG del 2011, per cui la modifica non venne recepita dall’Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po.

In altri termini, tenuto conto del parere vincolante della Regione Piemonte, si deve spostare il limite della Fascia B del PAI sulle tavole P2g e 7 e, conseguentemente, ampliare l’area in Classe IIIa che è inedificabile. Resta confermato l’ampliamento dell’area Pb2 e che la capacità edificatoria della parte di Pb2 in Classe IIIa può, comunque, essere realizzata nella restante parte di Pb2 in Classe II.

Nelle tavole P2 e P3a si mantiene il segno del diverso limite della Fascia B in modo che, se venisse completato l’iter delle procedure di cui all’art. 27 delle norme PAI, sarà di più facile lettura la modifica correlata.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per il Progetto Definitivo

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVANTE: Geom. Nota Piero**Area Urbanistica in PRG vigente: Rcm3****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Rcm3****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante, relativamente alla viabilità dell'ambito Rcm3 assoggettato a SUE sia dal PRG vigente sia dalla Variante, presenta un'osservazione con cui *"... nell'interesse pubblico, al fine di coordinare proficuamente le O.O.U.U. che risulteranno da realizzare, propone di inserire sulle tavole del P.R.G.C. variante generale, il necessario tratto di strada pubblica che congiungerà la Via Ravaz (interna) con il lotto "Rcm3" distinto al N.C.T. F. 13 N. 394 - (il tutto come da allegato 3). L'ubicazione richiesta ed indicata, è quella del titolo Notarile allegato..."*.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo:**

La viabilità deve essere definita dallo strumento urbanistico esecutivo secondo i criteri fissati dal PRG vigente.

La variante non ha modificato nulla rispetto al PRG vigente (nonostante la Regione, in sede di prima conferenza di copianificazione e valutazione, abbia chiesto di non confermare questa area di nuovo impianto residenziale): si ritiene opportuno non introdurre modifiche in questa sede proprio su un'area messa in discussione dalla Regione.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche.

PARERE della seconda Conferenza di copianificazione e valutazione

In sede di seconda conferenza non è stata confermata la richiesta di stralcio dell'area Rcm3 avanzata in sede di prima conferenza, ma è stato richiesto *"... tenuto conto della criticità già segnalata nella conferenza sulla proposta tecnica del progetto preliminare si richiede la redazione dello strumento urbanistico esecutivo sull'intera area - e non limitatamente agli interventi superiori a 7.000 mq - al fine di garantire una trattazione unitaria dell'ambito, volta a configurare un'edificazione con tipologie insediative ed edilizie che caratterizzino e qualificano il contesto, prevedendo la presenza di spazi che rivestano un carattere di centralità"*.

NOTE TECNICHE tenuto conto degli esiti della seconda conferenza

Confermando le note tecniche espresse per la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, si introduce all'art. 26/8 quanto richiesto dalla Conferenza.

Proposta di CONTRODEDUZIONI per il Progetto Definitivo

Non accolta nei termini di cui alle note tecniche, tenendo conto del parere della Conferenza

OSSERVANTE: Geom. Piero Nota**Area Urbanistica in PRG vigente: Via Varazze tra Rb6 e Rb1****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Via Varazze tra Rb6 e Rb1****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante presenta un'osservazione relativa alla Via Varazze nella porzione compresa tra la Via Ravaz e un cancello che attualmente chiude tale tratto di viabilità.

L'Osservante evidenzia come “... a seguito di una vertenza legale, intercorsa tra il richiedente della C.E. ed il Comune di LA LOGGIA, il CONSIGLIO DI STATO ha ribadito la congruità del titolo assentito (vedere sentenza del Consiglio di Stato allegata – all. 4)” relativo al cancello e “... che sia la recinzione, che il cancello di cui alla precedente voce, sono stati edificati (vedere documentazione fotografica - foto 6), onde per cui l'area di prolungamento stradale è condizionata dalla presenza delle infrastrutture esistenti autorizzate ...”.

L'Osservante, pertanto “... appurato che non esiste uno specifico interesse pubblico nel prolungare la Via Varazze, che come relazionato non potrebbe assorbire un carico stradale superiore a quello generato dai residenti attuali, propone la rimozione del vincolo stradale in parte impingente sulla particella 343, riconducendo l'area relativa alla sua naturale destinazione residenziale (Rb), seppur con indici residenziali azzerati”.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti:**

Tenendo conto che la viabilità pubblica prevista dal PRG si configura come una strada di accesso all'area Rcm3, per le ragioni riportate anche nelle note tecniche riferite alla osservazione n. 22, si ritiene non opportuno modificare le previsioni del PRG vigente.

Occorre esclusivamente correggere il segno grafico riportato dal PRG vigente, utilizzando quello riferito a “strada di progetto” anziché “strada esistente” laddove di fatto la strada non è ancora esistente.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche

OSSERVANTE: Capello Tubi srl

Area Urbanistica in PRG vigente: Pb4 e Pc2 (Via Imperia)

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Pb4 e Pc2 (Via Imperia)

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante presenta un'osservazione relativa alla opportunità di prolungare la esistente Via Imperia tra l'ambito Pb4 e l'ambito Pc2.

L'Osservante richiede perciò di:

"... aggiornare la tavola di P.R,G,C, prolungando l'attuale Via Imperia fino alla nuova area produttiva "Pc2"..."

e di

"... ampliare detto prolungamento fino a raggiungere la larghezza prevista dalle norme (eventualmente anche ampliandola a mt. 8.00), prevedendo detto ampliamento interamente sulla proprietà limitrofa della scrivente Capello Tubi (N.C.T.f. 12 n. 564)".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

La realizzazione del tratto di strada proposto dall'Osservante ha sicuramente una funzione importante soprattutto per l'attuazione dell'area Pc2.

CONTRODEDUZIONI

Accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 25 **Prot. n. 0007071 del 02/07/2020**
OSSERVANTE: Geom. Piero NOTA per Capello Tubi srl
Area Urbanistica in PRG vigente: Pb4
Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Pb4

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante presenta un'osservazione relativa alla opportunità di riconoscere la destinazione residenziale/commerciale di un fabbricato facente parte, sia nel PRG vigente sia nel Progetto Preliminare della presente variante, dell'ambito produttivo Pb4.

L'Osservante, riportando gli estremi delle licenze e permessi edilizi relativi al fabbricato (1963/1971) rileva come l'area in cui ricade il fabbricato non è "*... mai stata pertinenziale e/o vincolata ad alcun altro fabbricato, tantomeno produttivo ...*" e non è "*... coerente con le destinazioni d'uso assentite del fabbricato ...*" e "*rispetta individualmente gli indici urbanistici imposti dal P.R.G.C.*".

L'Osservante richiede che edificio ed area di pertinenza siano riclassificati "*... in una più congrua area a destinazione mista che comprenda sia la "destinazione residenziale" che quella "commerciale"*".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Verificato con l'Ufficio Tecnico che successivamente alle date documentate dall'Osservante (1963/1971), il fabbricato in questione non è stato oggetto di significativi impegni/convenzione/obblighi tra la proprietà ed il Comune che ne impediscono la riclassificazione, la proposta può essere presa in considerazione.

Per evitare vincoli rilevanti nei confronti dell'area produttiva, il fabbricato e la sua area di pertinenza, oltre l'area prospiciente il fabbricato fino al confine con la viabilità pubblica, con destinazione mista (residenza/commercio/terziario) potrebbe essere classificato in classe IV anziché III dal Piano di classificazione acustica comunale.

CONTRODEDUZIONI

Accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVANTE: Capello Tubi srl

Area Urbanistica in PRG vigente: Pnb

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Pc2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante presenta un'osservazione relativa alla opportunità di stralciare una porzione dell'ambito Pc2 (a detta dell'Osservante di profondità m. 9,00 e lunghezza m. 146,00) in quanto, a suo dire:

"... detta area di maggiore estensione (vedere: allegato 1), costituita da una striscia di terreno stretta e lunga (dimensioni circa mt. 146.00 x mt. 9.00), dopo il probabile prolungamento della Via E. Mattei in sede di P.E.C. del comprensorio "Pc2", si troverà emarginata e senza una specifica necessità di utilizzo;

"... per detta striscia, non sia presumibile un utilizzo futuro come area destinata ad "attrezzatura e servizi pubblici", e questo perché la zona prevista per servizi nel comprensorio "Pc2" è già individuata a Nord del medesimo (come da zona filtro adiacente alle abitazioni di Via Verga) - (vedere: allegato 3);

"... detta area isolata sarà sicuramente soggetta in futuro a degrado, e quindi richiederà opera continua di manutenzione e controllo ...".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

L'area di fatto di nuovo impianto industriale Pc2 (rispetto alla quale la conferenza di copianificazione ha rilevato che, comportando elevato consumo di suolo agricolo, dovrebbe essere rivista) è stata ripermetrata in sede di variante in modo tale che il suo lato sud sia accessibile e che la viabilità di accesso sia separata dalle aree agricole da un filtro verde; per questa ragione è opportuno mantenere il disegno riportato nella variante.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche.

OSSERVAZIONE N. 27

Prot. n. 0007073 del 02/07/2020

OSSERVANTE: Geom. Piero NOTA per Sig.ri Capello/Ponzio e Capello Tubi srl**Area Urbanistica in PRG vigente: Pb4, S5 e Pc2****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Pb4 e Pc2****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante presenta un'osservazione relativa alla opportunità di:

- concentrare l'area a servizi della Pc2 verso la Via Verga con permuta dell'area a servizi (S5) di proprietà comunale con un'area di proprietà privata degli Osservanti
- ridestinare l'area a servizi (S5) a destinazione produttiva Pb4
- escludere dall'ambito Pc2 l'area verde lungo la viabilità a sud e l'area di proprietà comunale
- riclassificare ad area Rb l'area su cui insiste un fabbricato, da destinare a residenza, attualmente in ambito Pb4; questo in quanto, a parere dell'Osservante "*... tutta l'area su cui impinge la casa in questione, sarà perimetrata a 3 lati da ambiti residenziali, e pertanto congrui e coerenti con il cambio di destinazione d'uso dell'area richiesto; ... per lo stesso motivo, il mantenimento della destinazione produttiva sullo stesso lotto, nella visione urbanistica del generale, non risulta più razionale. Questo perché detta area produttiva risulta male incastrata nelle realtà edilizie insediate, condizionandole sotto molti aspetti (es. inquinamento acustico, ecc.)...*".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti:**

La proposta è stata valutata assumendo le seguenti condizioni.

Concentrare l'area a servizi verso la Via Verga è una scelta già contenuta nel Progetto Preliminare, proprio per creare un filtro.

Non si può, però, trattare di una semplice permuta tra Comune e proprietà privata, ma ogni proprietà concorre alla realizzazione del PEC.

Si può accogliere la proposta di trasformare in zona residenziale l'area in cui è presente una residenza nel momento in cui, però, sia realizzata l'area filtro prevista in Pc2 verso la zona residenziale su Via Verga.

CONTRODEDUZIONI

Accolta nei termini di cui alle note tecniche

Area Urbanistica in PRG vigente:

Area Urbanistica in Progetto Preliminare:

Norme Tecniche

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli Osservanti propongono alcune modifiche normative:

A) Modifiche all'Art. 19 Locali sottotetto:

comma p.to a) Al fine di redimere la questione dei sottotetti che per motivi diversi non sono resi abitabili, si propone di inserire la possibilità di destinarli a funzioni sussidiarie non abitative o comunque a spazi attrezzati per la normale fruizione della casa (lavanderia, stileria, gioco bimbi ecc.). In tal caso occorrerà limitare le caratteristiche geometriche incluso il rapporto di area illuminazione, riducendo il più possibile l'impatto estetico ambientale, senza che questi ambienti comportino aumento del carico urbanistico

il comma 2 p.to a) l'indicazione della sagoma limite riferita al comma 6 dell'art. 15 è errata, bisogna far riferimento all'art. 14 comma 4

il comma 2 p.to f) La limitazione della larghezza esterna degli abbaini pari a 1,80 metri non tiene assolutamente conto degli spessori obbligatori delle pareti laterali degli abbaini stressi per quanto riguarda la coibentazione termica dei locali, si richiede pertanto che tale dimensione sia aumentata a 2,20 metri, mantenendo comunque la proporzione delle finestre a quelle sottostanti quando allineate alle stesse

il comma 3 p.to a) è presente errore: sembra abrogata solo la prima riga del comma (carattere barrato evidenziato in giallo), mentre le altre parti che costituiscono il comma sono solamente evidenziate e NON barrate

il comma 3 p.to d) la quota del piano di gronda non superiore a quella dell'estradosso dell'ultimo solaio appare limitativa, si richiede da avere almeno 50-60 cm per poter diminuire le pendenze delle coperture senza penalizzare troppo l'utilizzo del sottotetto anche se non abitabile

Sarebbe opportuno normare tra le superfici che non costituiscono SL gli "Spazi tecnici per la manutenzione dei tetti", questi locali, resi necessari per la manutenzione delle coperture, si rendono necessari nei piani sottotetti per rendere accessibili la copertura nella massima sicurezza.

B) Modifiche all'Art. 26/4 Area Ra – Centro Storico:

SERRAMENTI

comma 1, sarebbe opportuno prevedere oltre ai serramenti in legno o in alluminio verniciato anche in PVC, che hanno oltre ad una tipologia molto simile al legno, una semplicità ed economia di manutenzione.

C) Modifiche all'Art. 26/5 Area Rb – Residenziale di Recupero

Per le suddette aree sarebbe necessario poter inserire, come destinazione d'uso, anche le attività sia commerciali che artigianali di carattere di servizio all'abitato (P2)

D) Modifiche all'Art. 26/8 Area Rcm – Residenziale di completamento a media densità

Nello spirito di quanto indicato nella L.R. n. 13 del 29/05/2020, in particolare all'art. n. 63 comma 1) si richiede di modificare le modalità di attuazione come di seguito indicato:

- PdC Convenzionato fino a 5000 mq di S.t.
- SUE per St sup a 5000 mq.

Vista la situazione economica depressa che si protrae da diversi anni, situazione ancora più compromessa dalla recente pandemia, soluzione della quale non si vede francamente a così breve periodo, per consentire che si possa comunque sviluppare all'interno di queste aree un'attività edilizia così come prevista dal PRGC si chiede di prevedere delle Unità Minime d'Intervento (UMI) di superficie pari 5000 mq, catastalmente definite, che si dovranno obbligatoriamente sviluppare in modo armonico, partendo al confine da aree già urbanizzate. Ciò anche nello spirito di quanto indicato nella L.R. n. 13 del 29/05/2020, in particolare all'art. n. 63 comma 1.

E) Modifiche all'Art. 26/9 Area Rn – Residenziale di nuovo impianto

In particolare per quanto riguarda l'area Rn2 (punto c)

Si segnala come l'introduzione del vincolo di totale inedificabilità vada ben oltre a quanto già previsto dal vigente PRGC che individua una fascia inedificabile oltre i 30 mt dalla viabilità di PRGC. Inoltre, era consentito utilizzare tale area per la realizzazione della viabilità di PEC.

La presenza della condotta della SMAT, che sarebbe opportuno indicare il tracciato della stessa nelle tavole di piano e la corrispettiva fascia di rispetto di mt. 6,00.

Tale condotta vincola il carattere distributivo sia dei volumi residenziali che della viabilità in quanto per la larghezza della fascia di rispetto non è possibile edificare e tantomeno prevedere viabilità pubblica.

In particolare per quanto riguarda l'area Rn1 (punto d)

Per quanto riguarda gli indici urbanistici ed edilizi si propone di abbassare a 10,50 m l'altezza degli edifici previsti, in considerazione della tipologia dei fabbricati esistenti, abbassando comunque a 3 i piani previsti invece dei 4.

L'ultimo comma appare di difficile interpretazione in quanto limita le possibilità progettuali del professionista, non si comprende come questa "modulazione" delle diverse altezze degli edifici possa essere concepita, e potrebbe essere fonte di discussione con gli organi preposti al rilascio ed alla verifica dei progetti. Si richiede pertanto che tale punto venga assolutamente eliminato.

La planimetria di piano regolatore alla tav. P3a – Aree urbanizzate (Nord) ha una dividente tra l'area Rn1 e l'area Rb che non tiene conto delle divisioni catastali delle proprietà. Si allegano gli estratti planimetrici

L'area Rn1 risulta essere complessivamente di circa mq 44260. L'area di queste dimensioni prevista in un PEC unico risulta di difficile attuazione per ovvie motivazioni economiche. Pertanto si richiede oltre alla suddivisione in Unità Minime di Intervento, come già sopra definito, anche una divisione in sub aree che potrebbero essere comunque già definite al livello di variante di PRGC

F) Modifiche all'Art. 26/10 Area Pb - Produttiva

Per quanto riguarda le zone Pb3, Pb4 e Pb5 si richiede il il mantenimento della destinazione P1, giudicando incongruente l'eliminazione di tale destinazione, stante la situazione di fatto;

Punto e) si chiede la eliminazione della dicitura "di prodotti e materiali ingombranti, materiali che richiedono ampi spazi espositivi e di movimentazione di mezzi" ritenendo tale dicitura una limitazione della dimensione e volume dei materiali oggetto di vendita, per cui non si capisce il limite della grandezza e da chi e come deve essere distinto.

Punto f) si propone la cancellazione della limitazione all'esercizio dell'attività "(C1) dei prodotti aziendali", ritenendo la stessa dicitura una ingiustificata limitazione all'esercizio della libera attività di commercio;

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

In merito alle osservazioni:

- A) Per quanto riguarda le osservazioni all'art. 19 "Locali sottotetto", la normativa relativa ai sottotetti tiene conto del nuovo regolamento edilizio tipo: si può aggiornare tenendo conto dell'insieme delle osservazioni effettuate sul tema.
- B) In ambito Ra Centro Storico non è opportuno l'utilizzo del PVC; peraltro si è mantenuta la prescrizione del PRG vigente che già consente, oltre al legno, anche l'utilizzo dell'alluminio verniciato.
- C) L'artigianato di servizio alle persone è connesso agli esercizi commerciali di vicinato (destinazione C1 già prevista per le aree Rb e non P2 che è artigianale di produzione) dalla normativa regionale in materia, proprio per le peculiari caratteristiche di queste attività che le rendono assolutamente simili al commercio vero e proprio (molte di queste, peraltro, vendono beni non di loro produzione), nonché per il loro ruolo all'interno dell'abitato.

- D) La legge regionale n. 13/2020 è un provvedimento che introduce una specifica normativa “*a tempo*”, tant’è che si tratta di “*misure urgenti e temporanee*” valide fino al 31 gennaio 2022; il PRG, in corso di formazione/aggiornamento, riguarda fino a 10 anni (ed oltre) dalla sua definitiva approvazione e non può certo “prorogare” una norma di legge regionale.
- E) Per quanto riguarda l’area Rn2 , essendo l’area interessata da PEC approvato, ad esso si può/deve fare riferimento.
Per quanto riguarda l’area Rn1:
- l’altezza ed il numero di piani sono ovviamente dei massimi. Il comma, di cui si richiede la soppressione, attiene alla proprio possibilità di modulare la progettazione in modo da concorrere ad un buon inserimento nel contesto dei manufatti
- la perimetrazione dell’area Rn1 è stata effettuata, per i lotti segnalati dagli Osservanti, sulla base di quella del PRG vigente; per quanto riguarda la possibilità di intervenire anche con più PEC si può valutare una modifica normativa nel comma d) delle prescrizioni particolari della scheda 26/9, anche se il comma 3 dell’art. 3 delle Norme di attuazione già prevede questa possibilità.
- F) Per quanto riguarda le aree Pb3, Pb4, Pb5 la destinazione P1 è già consentita; infatti in esse il comma “e)” specifica quello che è ammesso “inoltre”.
Circa la proposta di modifica delle lettere “e)” ed “f)”, essa non è accoglibile proprio perché si tratta di aree vocate alle attività produttive e l’introduzione senza limiti della destinazione commerciale potrebbe incentivare, come è accaduto in molte realtà negli ultimi decenni, una vera e propria dismissione di attività produttive, sostituite, nel giro di pochi anni, in conseguenza del consolidarsi di “addensamenti commerciali”, da insediamenti della media e grande distribuzione, favoriti dalla presenza di ampi capannoni, con pesanti conseguenze per l’economia non solo locale. Il Progetto Preliminare ha, invece, effettuato un’altra scelta, quella di favorire, esclusivamente nei capannoni già esistenti e vuoti o sottoutilizzati, la localizzazione di attività commerciali il cui prodotto in vendita richiede, per caratteristiche proprie, ampi spazi. Tale scelta persegue due obiettivi: da un lato, il recupero e l’uso di un patrimonio edilizio esistente e, appunto, sottoutilizzato, dall’altro, l’ubicazione in un contesto produttivo di attività commerciali che richiedono ampie metrature e parcheggi, reperibili entrambe spesso solo in aree produttive, e che in contesti residenziali determinerebbero, invece, problemi per il traffico indotto e per il disordine nelle aree esterne.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta, con riferimento al punto a), nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 29 **Prot. n. 0007149 del 02/07/2020**
OSSERVANTE: Tuninetti Giovanni dell'omonima Azienda agricola
Area Urbanistica in PRG vigente: A
Area Urbanistica in Progetto Preliminare: A

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante presenta un'osservazione relativa alla opportunità di "... *trasformare un'area a destinazione agricola in area a destinazione commerciale al fine di poter insediare una attività ristorazione del tipo "street food"*.

L'area da riclassificare è posta dall'altro lato della strada Carignano rispetto all'Azienda agricola dell'Osservante.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Con *street food* si intende la possibilità di "*mangiare passeggiando*" in contesti urbanizzati, differenti, quindi, da quello indicato dall'osservante.

Oltretutto, la proposta comporterebbe edificazione e, quindi, consumo di suolo in un'area libera e a destinazione agricola; inoltre genererebbe problemi di traffico.

La proposta, quindi, non essendo coerente con gli obiettivi della variante e gli indirizzi del PPR, può essere accolta.

Le attività riconducibili alla ristorazione possono peraltro essere attivate nell'area prospiciente, dove ha già sede l'azienda agricola dell'Osservante, nella misura in cui siano riconducibili nell'alveo dell'agriturismo.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le motivazioni svolte nelle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 30

Prot. n. 0007150 del 02/07/2020

OSSERVANTE: Griffa Livio

Area Urbanistica in PRG vigente: A ed AR

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: A ed AR6 Borgata Tetti Griffa

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante presenta un'osservazione relativa alla opportunità di modificare l'art. 26/1 e l'art. 26/2 "... *in funzione della possibilità di realizzare ampliamenti dell'attività agricola, anche attraverso la costruzione di ampliamenti delle stalle esistenti, nei mappali adiacenti all'azienda stessa che sono in parte individuati in area frazionale ed in parte in area agricola*".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Dallo schema grafico presentato dall'Osservante, risulterebbe che le aree di sua proprietà siano interessate da fasce di rispetto stradale; se così fosse, in tali fasce di rispetto non sarebbe possibile realizzare nuove costruzioni.

Le stalle, comunque, non sono ammesse in area AR, ma sono ammesse in area A nel rispetto di alcune condizioni (si veda articolo 26/1 lettera "i").

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche

OSSERVANTE: Avigo Marcello**Area Urbanistica in PRG vigente: Tb4 ed A****Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Tb4 ed A****SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'Osservante richiede di modificare l'art. 26/13 e la perimetrazione dell'area commerciale Tb4 (ampliandola verso l'area a destinazione agricola A).

La richiesta di ampliamento è motivata con l'opportunità "... di creare verso l'area agricola una quinta alberata ed anche per avere le distanze dal confine per l'eventuale ristrutturazione dei fabbricati esistenti. L'ampliamento a nord si renderebbe necessario per individuare l'area destinata a parcheggio delle attività commerciali".

La richiesta è finalizzata, dichiara l'Osservante, anche a dare concreta possibilità di "riformulazione" distributiva del/i fabbricato/i esistente/i; con l'ampliamento dell'area Tb4 "... (anche senza che generi indice)..." si potrebbe concorrere anche a migliorare la viabilità d'accesso.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali**NOTE TECNICHE degli Urbanisti:**

Per l'area in oggetto non sono possibili ampliamenti volti all'edificazione, in quanto si tradurrebbero in un consumo di suolo non compatibile, anche in base agli indirizzi del PPR, con il contesto agricolo in cui essa è collocata: l'unico ampliamento ammissibile è quello finalizzato a realizzare in modo ordinato (differentemente dallo stato attuale) il parcheggio.

Tale possibilità deve, però, essere subordinata, per ragioni rilevanti di sicurezza stradale, alla realizzazione della strada parallela alla SR20 (vedi Tavola P2).

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 32

Prot. n. 0007152 del 02/07/2020

OSSERVANTE: Avigo Marcello

Area Urbanistica in PRG vigente: A2

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: A2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante richiede di poter individuare un'area (di fronte all'area Tb4 su strada Carignano) ove poter collocare *"... un distributore di benzina con annessa piccola attività di ristoro (bar) e attività strettamente legate all'assistenza automobilistica."*

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

L'intervento proposto comporta un rilevante consumo di suolo in un'area agricola di rilevante interesse collocata nell'ambito perifluviale e, come tale, incompatibile con il PPR.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante richiede di apportare le seguenti modifiche ed integrazioni all'Art. 26/13 delle NTA:

NELL'ART. 26/13 NTA DEL NUOVO PRG DEL COMUNE DI LA LOGGIA, INSERIRE QS NUOVI PERIODI ALLA LETT. C) DELLE "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" (dopo il 1° periodo...)

c) Nell'area Tb4

In coerenza col principio di valorizzazione delle cd. "porte urbane" e dello sviluppo dei servizi del Territorio attraverso il riuso del "costruito" ed il mantenimento delle attività economiche esistenti, nell'area Tb4 localizzata lungo l'asse extraurbano della Strada Carignano/Sp n. 20 è ammessa la conservazione e valorizzazione delle attività economiche in essere, nonché – con riferimento agli immobili esistenti, seppur non utilizzati - le destinazioni d'uso licenziate o consentite dal PRGC, incluso l'insediamento di attività ascrivibili alla destinazione C2 (media e grande distribuzione), purché senza creazione di nuova SUL, né di nuove superfici impermeabilizzate, né di interventi di cambio di categoria della destinazione d'uso, purché col reperimento integrale degli standard pubblici nelle misure di legge e fatte salve le norme sull'assetto idrogeologico.

Per favorire l'attuazione degli obiettivi sopracitati, l'eventuale domanda di attivazione di strutture commerciali di tipologia C2 all'interno degli edifici esistenti nell'Area Tb4 potrà comportare l'iniziativa del Comune per la verifica delle caratteristiche per l'individuazione di una nuova zona di insediamento commerciale, extraurbana o periferica ai sensi degli artt. 13 e 14 DCR citata, utilizzabile per la sola offerta extra-alimentare e comprensiva delle aree dedicate alle infrastrutture ed ai servizi, nonché della relativa Tabella di compatibilità dello sviluppo coerente con gli esercizi da attivare.

Le eventuali esigenze infrastrutturali che non risultino già soddisfatte nelle situazioni esistenti dovranno formare oggetto di apposito PEC, attuativo dell'eventuale PUC (Progetto Unitario di Coordinamento). Le nuove strutture di tipologia C2 saranno soggette al versamento degli oneri aggiuntivi di cui all'art. 3, c. 3-bis) della L.R. n. 28/99 e s.m.i., nonché alla prestazione di misure compensative a tale scopo convenzionate col Comune.

Le sopracitate norme concernenti l'area Tb4 integrano le disposizioni del precedente art. 23, c. 3 delle NTA.

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL NUOVO ARTICOLATO DA INSERIRE NELLE "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" DELL'ART. 26/13 delle NTA, lett. C) RELATIVA ALL'AREA Tb4.

I nuovi periodi di cui si propone l'introduzione dopo il 1° periodo della lett. C) delle "Prescrizioni particolari" dell'art. 26/13 delle NTA della Proposta Tecnica del Prog. Preliminare del nuovo PRGC, si spiegano nell'ottica dei principi regionali favorevoli al riuso ed alla valorizzazione delle attività e/o delle superfici impermeabilizzate esistenti, senza incremento di nuova SUL, nonché della valorizzazione delle cd. "porte urbane" di cui all'art. 2 DCR 563-13414/99 e s.m.i., ossia dei percorsi di accesso commerciale al centro abitato, con diversificazione ed integrazione dell'offerta commerciale presente sul Territorio, anche distribuendola sulle aree periferiche, purché accessibili e collegate al centro abitato tramite assi stradali di 1° livello (quale è l'asse della Strada Carignano).

Lo sviluppo od il consolidamento nell'area Tb4 di attività commerciali di media o grande dimensione (classificate "C2") che ne potrà discendere, e che ad oggi non risulta consentito dalle previsioni del vigente Piano commerciale di La Loggia, potrà quindi essere realizzato in attuazione dell'obiettivo della stessa Scheda di PRG secondo cui "sono conservate ed adeguate le strutture esistenti", anche nell'ottica del contenimento di nuove edificazioni, secondo le procedure ed i criteri di cui agli artt. 13 e 14 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., da applicare dal Comune all'area di cui trattasi su motivata e circostanziata domanda dei Privati interessati.

Del resto, importante considerare che – sebbene obiettivo esplicitato dalla Scheda di PRG sia quello della “conservazione ed adeguamento delle **strutture** esistenti” – la normativa del Progetto preliminare del nuovo PRGC in assenza del nuovo articolato integrativo degli artt. 26/13 e 23 delle NTA di fatto eliminerebbe – ad oggi – quella possibilità prevista esplicitamente dal precedente Piano di insediare attività classificate C2 (Media distribuzione) in Tb4, sostituendola con un acritico rinvio all’art. 23 delle stesse NTA, norma che si limita ad oggi a prescrivere il **preventivo** inserimento nella zone di insediamento commerciale (previste dal Piano commerciale) per l’accoglimento di nuove domande di attivazione di Medie o Grandi strutture di vendita (e va ricordato infatti che ad oggi le aree Tb4 non ricadono in alcuna zona riconosciuta dall’attuale Piano commerciale comunale).

Quindi oggi, una norma siffatta dell’art. 26/13 del doc. preliminare del PRG priva delle modifiche proposte, oltre a ledere gravemente gli interessi dei proprietari di aree in Tb4 riconosciuti dal vigente PRG, contrasterebbe anche con l’obiettivo della conservazione delle strutture esistenti e delle attività in esse presenti, ossia con le destinazioni d’uso “C2” fino ad oggi urbanisticamente compatibili.

L’Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Con il Progetto Preliminare sono state aggiornate le norme di attuazione del PRG in coerenza, come di dovere, con la delibera DCC n. 32 dell’11/11/2015, con cui il Comune ha approvato i criteri di insediamento commerciale ex DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.

Tale delibera non prevede insediamenti commerciali della media e grande distribuzione in Tb4.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche.

OSSERVAZIONE N. 34 **Prot. n. 0007154 del 02/07/2020**
OSSERVANTE: Arch. Trincherò Alessandro e Arch. Grana Piergiorgio
Area Urbanistica in PRG vigente: Rn2
Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Rn2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli Osservanti rilevano come, sull'area classificata Rn2, sia stato approvato un PEC con DGC n. 97 del 17/10/2019.

Chiedono, alla luce del PEC approvato, di rivedere la norma relativa all'area Rn2 (art. 26/9 comma c):

- per la parte in cui si prevede la destinazione agricola in quanto "*... Tale destinazione non potrà essere confermata in quanto sulla stessa insistono viabilità, marciapiede ed area verde con piantumazione.*"
- per quel che concerne il riferimento all'art. 11/5 ASA, che gli Osservanti propongono di eliminare per le stesse ragioni esposte al precedente punto
- per quel che concerne le possibilità di intervento a PEC realizzato: gli Osservanti propongono di estendere le possibilità di intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia..

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Essendo l'area interessata da PEC approvato, ad esso si può/deve fare riferimento.

Circa la richiesta di potere eseguire interventi sino alla ristrutturazione edilizia, a PEC realizzato, si fa presente che la variante ha previsto che si potranno effettuare su edifici "nuovi" sia la manutenzione ordinaria, sia quella straordinaria, sia il risanamento conservativo.

Pensare anche alla ristrutturazione edilizia per edifici ancora da realizzare sembra eccessivo, ma comunque può essere preso in considerazione o adeguando le norme tecniche o prevedendo tale tipo di intervento nelle norme di PEC.

CONTRODEDUZIONI

Accolta nei termini di cui alle note tecniche

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante propone numerose osservazioni ed integrazioni alle norme di attuazione e quindi fa anche alcune proposte.

A) Osservazioni in ordine alle NdA:

Articolo 11_Vincoli inibitori

11/5 (ASA) – il comma 2 che è stato cancellato prevedeva la realizzazione di recinzioni, accessi carrai... in aree agricole che con la sua abrogazione sembrerebbero non più realizzabili.

Si chiede l'inserimento, anche in altro articolo, della possibilità di realizzazione di detti manufatti.

Anche all'interno di fasce di rispetto con eventualmente atto di impegno per la rimozione in caso di necessità dell'amministrazione di ampliamento della sede viaria.

Articolo 15 – Distanze

Si chiede che venga considerata, come distanza da altri fabbricati, la misura di 5,00 metri perché, nel territorio diversamente la distanza dieci metri inficia ogni possibilità di realizzazione, vanificando nelle aree Rb la deroga alle densità edilizie.

Articolo 18 – Autorimesse e pertinenze

Se possibile estendere la deroga per le densità edilizie anche alla superficie coperta per la realizzazione dei bassi fabbricati.

Comma 11 recinzioni in area agricola

Si chiede che venga inserita la possibilità di realizzare recinzione con zoccolo in cls e cancellata a protezione dell'abitazione del conduttore dell'azienda agricola.

Articolo 26/1bis – Aree agricole A1*

Nei "Tipi di intervento" ed in particolare per la lettera "e" -- nuova costruzione non è contemplata la costruzione dell'abitazione del conduttore dell'azienda agricola.

L'area in considerazione è posta a ridosso della circonvallazione ed in particolare allo svincolo della stessa ed è delimitata ad est dalla via Piave che fa da argine a tutta l'area agricola posta ad est (verso il Po) situata ad un livello inferiore di un paio di metri.

L'impatto della costruzione non risulta invasivo per l'area A1* in quanto l'area di cui si tratta è defilata rispetto all'intera area.

Si chiede pertanto l'inserimento della opportunità di costruire una abitazione per il conduttore dell'azienda agricola proprietario dell'adiacente capannone / silos dell'azienda stessa.

Si allegano estratti di PRGC e vista aerea -n. 1 - 2 - 3;

Articolo 26/5

Per i villini uni e bifamiliari, si richiede l'introduzione della possibilità dell'ampliamento del 20% della SUL per adeguamenti distributivi degli spazi

Articolo 26/9 - Rn

Si chiede l'inserimento nella cartografica del tracciato della condotta della Smat che prosegue nella parte ex Rn1 e nell'area adiacente Rb7 per proseguire verso sud in area agricola.

Articolo 26/11 - Produttiva Pc

La limitazione individuata in cartografia e richiamata nell'articolo alla lettera "e" ad area verde, giustamente posta a polmone filtrante verso le abitazioni di via Verga, di larghezza di circa 100 mt, potrebbe essere ridotta a 50,00 mt (DGR 06.08.2001 n. 85-3802) a favore di una maggiore flessibilità distributiva degli edifici stante la richiesta diffusa di superfici per logistica più che per attività produttive. Quindi con impatti acustici ridotti.

B) Elenca, a seguire, una serie di proposte relative a varie aree:

B1) Villa Carpeneto

Nei pressi della villa è presente una società che ha deciso di trasferire la propria attività produttiva all'estero. I capannoni presenti e prossimi alla villa probabilmente rimarranno a far mostra di se per molti anni. Ho due proposte da esporre. La prima è legata al fabbricato più prossimo al viale che dovrebbe essere limitato in tutti gli interventi alla sola manutenzione ordinaria (la demolizione è un'utopia) o al limite a interventi riqualificanti concordati con l'amministrazione.

La seconda è legata all'area che si trova all'interno per la quale chiedo la dismissione gratuita al comune per dare nuovo respiro, attraverso una corretta sistemazione delle aree alla villa Carpeneto.

B2) Cabina ENEL – Via Della Chiesa

In adiacenza al supermercato l'ns (Rb2) e ancor di più anche in prossimità dell'ingresso del viale di villa Carpeneto è presente una Cabina Enel la cui ricollocazione andrebbe vincolata agli interventi del vicino supermercato.

B3) Supermercato IN'S

Si potrebbe ricavare nella parte più prossima all'ingresso del supermercato un'area da destinare a parcheggio pubblico, la zona è carente in questo senso.

Il parcheggio del supermercato è aperto solo negli orari di apertura della loro attività e rimane inutilizzabile per il resto del tempo.

B4) Telecom

Sull'angolo di via Tetti Aiassa con via Belli è presente una imponente cabina Telecom con all'interno della proprietà un'area che si presterebbe a parcheggio piantumato a servizio dell'ufficio postale e del Mercato si chiede l'inserimento di area a servizi come anche indicato nell'allegata planimetria.

B5) Vincolo pertinenziale autorimesse

Si chiede che venga introdotto un comma che prenda in considerazione il "Decreto Semplifica Italia" – Legge n. 35 del 2012 – che ha sciolto il vincolo di pertinenzialità delle autorimesse consentendone l'alienazione libera. (seguono poi art. 9 legge n. 122 del 24.03.1989 e Legge n. 98 del 09.08.2013)

B6) Modifiche che non costituiscono variante a PEC

Si chiede di introdurre un elenco di variazioni che non impongano la variante al PEC al fine di rendere più snella l'attuazione del PEC stesso. Si riporta di seguito, come esempio ancora modificabile, un elenco di ipotesi che possono essere:

- La costruzione di bassi fabbricati e porticati destinati agli usi consentiti dal PRGC posti anche a confine;
- Una diversa disposizione e/o un diverso numero degli accessi carrai (e pedonali) e di conseguenza della posizione delle rampe di accesso agli interrati;
- Variazione della superficie fondiaria sino ad un massimo del 20% dei singoli lotti;
- La modifica della tipologia da uni a bifamiliare e viceversa;
- L'accorpamento di due o più lotti contigui o la suddivisione di un lotto in due o più e conseguentemente dei fabbricati, purché non siano modificati i valori tra aree private ed aree pubbliche da cedere e/o urbanizzare, siano verificati i parametri urbanistici ed edilizi di PRGC.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

A) In ordine alle osservazioni di cui al punto A):

- 1) la possibilità di realizzare recinzioni e accessi carrai in area agricole di salvaguardia ambientale ASA (art. 11/5) non è ammissibile proprio perché trattasi di area agricole a tutela del Centro Storico, con particolare riferimento alla Villa Galli e alla Villa Carpeneto.
- 2) la distanza di m. 10 tra edifici è quella già prevista dal PRG vigente (art. 15) e non è stata oggetto di variante
- 3) quanto previsto al comma 10 dell'art. 18 non è applicabile anche a tutti i tipi di "bassi fabbricati", ma è stata prevista solo per quelle tipologie scoperte a carattere sportivo o ricreativo e per "piccoli ricoveri per animali"
- 4) la norma sulle recinzioni in zona agricola (art. 18 comma 11) è stata coordinata con le definizioni prescrittive del regolamento edilizio; in zona agricola non è possibile prevedere recinzioni del tipo proposto dall'Osservante
- 5) nel rispetto delle norme di PRG, in particolare delle peculiarità geologiche e paesaggistiche, e dell'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i. nelle aree agricole di tipo "A" si possono realizzare residenze agricole anche con la nuova costruzione; nel caso, invece, delle aree A1* e A2* (art. 26/1bis) non è ammessa la nuova costruzione di residenze agricole per le valenze paesaggistiche ed ambientali e per il rischio idrogeologico che caratterizzano l'ambito perifluviale del Po in cui esse sono collocate. L'area indicata dall'Osservante, non presentando alcun rischio idrogeologico (è, infatti, in Classe I) ed essendo posta a ridosso della circonvallazione può costituire l'unico punto in cui sia ammissibile questo tipo di intervento

- 6) le norme delle aree Rb (art. 26/5) contengono già norme che consentono possibilità di ampliamento sia della superficie coperta (che passa dal 35% al 50%) sia dell'indice di edificabilità fondiaria che può incrementarsi da quello di PRG vigente fino ad 1,00 mq/mq mediante il trasferimento di superficie lorda dalle aree normative "AexRn1" e "AexRn3" in modo da limitare il consumo di suolo agricolo
- 7) per il tracciato della condotta SMAT, occorre fare riferimento alla SMAT medesima per definire con precisione di volta in volta la sua posizione; inserire la condotta in PRG (art. 26/9) potrebbe irrigidire la normativa: infatti, in caso di modifica del suo tracciato occorrerebbe variare il PRG, mentre è buona norma progettuale che i professionisti verifichino con la Società in loco la posizione della condotta medesima
- 8) per quanto riguarda la richiesta di riduzione della fascia prevista dalla variante in ambito Pc2 (art. 26/11) verso il contesto residenziale, essa contrasta con la normativa in materia di classificazione acustica del territorio

B) In ordine alle osservazioni di cui al punto B):

- B1) la variante tutela la Villa Carpeneto evitando nuove edificazioni in prossimità della stessa. Per quanto riguarda l'area Pb1, il PRG è volto a mantenere l'impianto industriale presente in attività.
- B2) l'intervento di rimozione della cabina ENEL è già previsto negli interventi dei subambiti 4.6 e 4.7 del Centro Storico
- B3) il parcheggio è già previsto nel subambito 4.7 posto di fronte all'area oggi occupata dal supermercato
- B4) il tema del corretto inserimento dei manufatti afferenti agli impianti tecnologici nel contesto in cui sono ubicati è stato affrontato nel Progetto Preliminare integrando l'articolo 17 delle NdA
- B5) non è opportuno inserire norme di Legge valide di per sé; in questo modo si appesantisce l'apparato normativo esponendolo, in caso di decadenza del provvedimento o di sua modifica, alla necessità di continue varianti
- B6) la richiesta di inserire un elenco di variazioni dei PEC "*che non costituiscono variante a PEC*" rischia, anziché semplificare ed accelerare la procedura, di aumentare l'eventuale contenzioso tra Amministrazione e attuatori del PEC; l'eventuale variazione opera, infatti, anche sui singoli titoli abilitativi con l'eventualità a posteriori di rilevare delle difformità non più sanabili.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta, con riferimento al punto A5, nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 36

Prot. n. 0007158 del 02/07/2020

OSSERVANTE: Franciscono Luigi Società San Luigi srl

Area Urbanistica in PRG vigente: Rb8

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: S2/4

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante richiede di ripristinare la possibilità di edificare – ancorchè il PEC previgente sia ormai scaduto – in quanto la Società sarebbe oggi in grado di riprendere l'attività.

Scriva l'Osservante “... *La società San Luigi, proprietaria dei mappali sopra indicati, dopo un periodo di difficoltà societarie legate a problematiche che hanno coinvolto i due soci, vorrebbe riprendere l'attività edificatoria interrotta. L'area rientrava nel Pec ormai esaurito per il quale sono state realizzate opere di urbanizzazione da dismettere.*”.

All'uopo propone due schemi progettuali con distribuzioni di servizi a parcheggio e realizzazione di due ulteriori edifici residenziali.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

La previsione dell'area a servizi effettuata con il progetto preliminare è una scelta che risponde a un reale fabbisogno di parcheggi e consente un adeguato collegamento tra aree a servizi esistenti e frequentate.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche.

OSSERVAZIONE N. 37

Prot. n. 0007159 del 02/07/2020

OSSERVANTE: Brosio Angela

Area Urbanistica in PRG vigente: A2

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: A2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante richiede che il proprio edificio, ricadente in ambito A2, sia classificato tra gli "... *edifici in area impropria così come descritti nell'art. 26/14, codice area "I"*.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Il fatto che non si possano realizzare nuovi edifici residenziali in quel contesto (scelta assolutamente valida), non determina automaticamente che sia "improprio" il singolo edificio di carattere residenziale legittimamente realizzato.

A tal fine si può esplicitare nella norma relativa ad A2 che per gli edifici esistenti legittimamente realizzati o regolarizzati sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia con una possibilità di ampliamento, indicativamente del 20%.

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 38 Prot. n. 0007199 del 03/07/2020 (invio del 02/07/2020)
OSSERVANTE: Scaglia Carla, Scaglia Marcella, Scaglia Vanda
Area Urbanistica in PRG vigente: Tb2
Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Tb2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante richiede che il proprio edificio, ricadente in ambito Tb2, a destinazione commerciale, essendo ormai vuoto da anni, venga ridestinato ad uso residenziale onde sia più facilmente alienabile, viste la perdurante crisi e le condizioni di mercato.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

In considerazione del fatto che, in conseguenza di una specifica osservazione alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, già con il Progetto Preliminare è stata introdotta la possibilità della destinazione residenziale in Tb2, nella fascia a ridosso di Rb1, tenendo conto anche della presente osservazione, si può articolare l'ambito in due differenti parti, limitando la Tb2 a ridosso della Via Carignano.

In tal modo, da un lato, con la destinazione residenziale si favorisce il completamento di questa area così come sollecitato nella presente osservazione e in quella alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, e, dall'altro, si sostiene la scelta già presente nel PRG vigente di creare un affaccio prevalentemente commerciale e terziario sulla Via Carignano.

Il completamento residenziale, con riferimento alla presente osservazione, dovrà però prevedere una vera e propria sostituzione edilizia con una riedificazione arretrata rispetto alla via Varazze.

Tale intervento correlato a quello già indicato nel Progetto Preliminare può dare luogo all'individuazione di una vera e propria area di completamento residenziale Rcm

CONTRODEDUZIONI

Accolta nei termini di cui alle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 39

Prot. n. PEC del 13/07/2020 (invio del 02/07/2020)

OSSERVANTE: Imprese di La Loggia

Area Urbanistica in PRG vigente:

Area Urbanistica in Progetto Preliminare:

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Gli Osservanti (Alessio Tubi, Cavit, Gallina SpA, Rossetto srl, Varvello, Zucca & Pasta, Cecom, Trade) hanno sottoscritto un documento datato 2/7/2020 (denominato in PEC "Cavit SpA-Osservazioni al PRG – parte 2/2" inoltrato il 13/7/2020) in cui oltre a svolgere alcune critiche al Progetto Preliminare di PRG sotto il profilo, a loro dire, di una scarsa attenzione alle problematiche relative alle attività economiche, richiedono che "... *Tanto più alla luce dei recenti fenomeni epidemici, con il rischio di aggravarsi della crisi economica, è indispensabile che la PA, con i tecnici incaricati alla redazione della Variante Generale, avvii immediatamente un percorso partecipativo, con le diverse forze economiche del territorio, finalizzando tale partecipazione sia alla reale conoscenza della potenzialità strategica del comparto sia per individuare strumenti ed azioni di valorizzazione (e non di penalizzazione) delle attività produttive in essere e più in generale del lavoro*".

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

L'Amministrazione comunale ha previsto, oltre alla partecipazione già esperita per le due fasi di osservazioni (alla Proposta tecnica del Progetto Preliminare e al Progetto Preliminare), incontri in Comune con alcuni degli operatori (e/o con i loro Tecnici) firmatari della presente osservazione generale per approfondire le osservazioni che alcuni di loro hanno presentato al Progetto Preliminare.

Tra i firmatari non tutti hanno presentato osservazione.

Tra i firmatari hanno presentato osservazione solo alcuni operatori, quelli di cui alle osservazioni n. 4 , 5, 12, 13, 14, 16, 21; circa le considerazioni tecniche alle loro osservazioni e all'orientamento dell'Amministrazione Comunale si rinvia a quanto espresso proprio nelle specifiche note tecniche e controdeduzioni. Si potrà notare che tutti i temi posti sono stati attentamente valutati in sede di analisi sia urbanistica sia geologica sia ambientale e, per quanto possibile, in relazione alla tutela degli interessi pubblici e degli obiettivi dei piani sovracomunali, accolti, a dimostrazione di un atteggiamento, sia degli amministratori comunali sia dei professionisti incaricati, mai penalizzante.

CONTRODEDUZIONI

Considerando le osservazioni n. 4 , 5, 12, 13, 14, 16, 21, si può affermare che esse sono nel loro insieme parzialmente accolte.

OSSERVANTE: Trincherò Alessandro

Area Urbanistica in PRG vigente: Ra Rb2 Rb7

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Ra Rb2 Rb7

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante espone tre osservazioni:

- a) innanzitutto, rileva che un edificio su Via Bistolfi, posto in adiacenza ad un edificio pubblico in area destinata a servizi (quella dove è ubicato il Municipio), sia in realtà un edificio privato, per cui ne richiede la conseguente riclassificazione
- b) chiede di modificare un confine tra un'area Rb2 (indicata come Rb5) e un'area Rb7 (in prossimità di Via San Giacomo/Via Papa Giovanni XXIII) in modo da non dividere in due un lotto di un'unica proprietà
- c) richiede, poiché l'attuale viabilità in Via U. Foscolo/Via A. Graf presenta strozzature dovute, a detta dell'Osservante a dismissioni non avvenute, di modificare le indicazioni di PRG della viabilità in modo che *"... vengano indicati tratti della proprietà dove l'arretramento sia maggiorato di mt. 2,50 per creare stalli per la sosta"*.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

In merito:

- al punto a): si procederà all'aggiornamento cartografico per tenere conto della corretta segnalazione dell'Osservante
- al punto b): il lotto indicato dall'Osservante è parte di un Piano Particolareggiato attuato; gli ambiti Rb2 e Rb7, in realtà, con il presente adeguamento del PRG, possono raggiungere sia la medesima edificabilità fondiaria sia la medesima capacità edificatoria territoriale (fino ad 1mq/mq) mediante trasferimento di superficie lorda dalle aree normative "AexRn1" e "AexRn3", non pare, pertanto, opportuno modificare il perimetro di tali aree così come richiesto
- al punto c): quanto indicato dal PRG è propedeutico ad un progetto di viabilità che ne consenta l'attuazione eliminando eventuali "strozzature"; l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione di parcheggi e/o marciapiedi potrà avvenire o mediante accordi bonari con i proprietari frontisti ovvero con procedure espropriative di legge

CONTRODEDUZIONI

Parzialmente accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 41 **Prot. n. 0008231 del 30/07/2020**

OSSERVANTE: Trincherò Alessandro e Nota Piero

Area Urbanistica in PRG vigente: Rb

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Rb

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante richiede di inserire nell'art. 26/5 (scheda aree Rb) una limitazione all'applicazione del comma g) dell'articolo, comma che prevede:

“ Il rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere preceduto dalla verifica della consistenza delle aree a servizi e delle infrastrutture, che dovrà comunque soddisfare i minimi di legge; pertanto l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, tramite convenzionamento ex art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., la realizzazione di opere e la dismissione di aree che potranno essere individuate anche nelle aree a servizi espressamente vincolate individuate dal P.R.G. all'esterno delle Rb con utilizzo delle capacità edificatorie proprie delle aree a servizi nelle Rb oggetto di intervento”.

Tale limitazione consisterebbe, secondo quanto propone l'Osservante, nell'applicare tale norma esclusivamente agli interventi *“... che determinino incremento delle volumetrie (sia nuove che in ampliamento)”*.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

Premesso che tale norma fu introdotta dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del PRG vigente, si ritiene che essa mantenga tutta la sua validità, tanto più con le possibilità di intervento che la presente variante concede negli ambiti Rb.

CONTRODEDUZIONI

Non accolta per le considerazioni svolte nelle note tecniche

OSSERVAZIONE N. 42

Prot. n. 0009850 del 14/09/2020

OSSERVANTE: GM & Partners

Area Urbanistica in PRG vigente: Tb3

Area Urbanistica in Progetto Preliminare: Tb3

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

L'Osservante richiede di incrementare l'edificabilità, nel lotto in proprietà, di circa 400 mq onde poter realizzare un ampliamento per deposito chiuso onde evitare atti di vandalismo e furto.

Allega uno schema grafico con la posizione dell'ampliamento.

L'Osservante non presenta osservazioni riferite separatamente agli aspetti ambientali

NOTE TECNICHE degli Urbanisti:

L'intervento, qualora compatibile

a) con gli impegni già precedentemente assunti con l'Amministrazione Comunale

b) con le previsioni/prescrizioni dei titoli autorizzativi in base ai quali è stato realizzato l'intervento

può essere assentito in quanto si configura come adeguamento dell'attività esistente.

Tale intervento deve essere, comunque, subordinato sia al miglioramento della qualità degli affacci sulla viabilità principale sia all'incremento della presenza di alberature, e dovrà essere tale da ottemperare alla dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard privati; il tutto dovrà essere fattibile nel rispetto dei diritti di terzi.

Può essere consentito un ampliamento del 10% della superficie totale ST: per poter realizzare l'ampliamento si deve prevedere, comunque, anche un incremento dell'indice di copertura.

L'incremento dell'indice di copertura RC (sino ad un massimo del 50%), consentendo di rispondere alle esigenze dell'Osservante, ma anche dei proponenti l'osservazione n. 8 e n. 42, si traduce certamente in una densificazione che, però, può considerarsi ancora compatibile in relazione alle caratteristiche del contesto in cui tali aree sono presenti.

CONTRODEDUZIONI

Accolta nei termini di cui alle note tecniche