

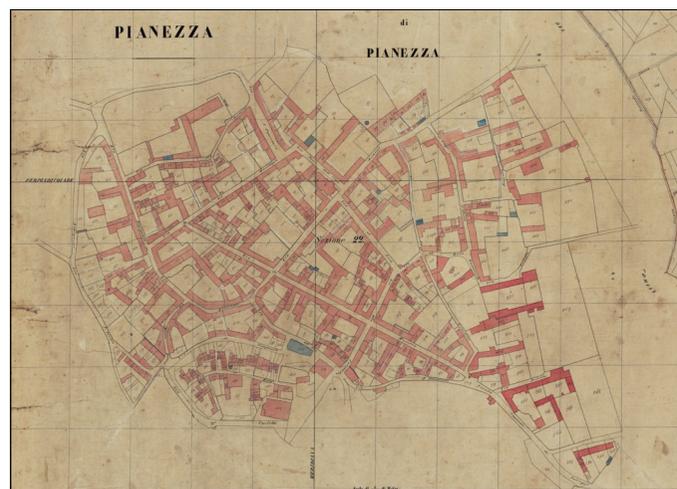
COMUNE DI PIANEZZA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE DI PRIMA REVISIONE APPROVATA

Con modifiche ex officio di cui alla D.G.R. 14 Marzo 2016, n. 27-3044 pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24/03/2016

VARIANTE PARZIALE N. I
PROGETTO PRELIMINARE



**NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. I
AL VIGENTE PRGC E RELATIVE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE**

PROGETTO:

architetto Enrico Bonifetto
via Brugnone 12 – 10126 Torino enricobonifetto@gmail.com - +39 011 19320475

architetto Giorgio Giani - archistudio associati
Lungo Po Cadorna 5 – 10124 Torino archistudio.associati@gmail.com - +39 011 2124



CONSULENZA AMBIENTALE:

Dott. Agr. Renata CURTI

Studio Tekne di MARTINA e associati – via Beaulard 22, 10139 TORINO

CONSULENZA GEOLOGICA:

Dott. Geol. Giuseppe Genovese

Studio GENOVESE & ASSOCIATI – via Camogli 10, 10134 TORINO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Antonio Castello

Dott.sa Michelina Bonito

Arch. Antonella Mangino

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1 ALLA PRIMA REVISIONE AL PRGC.

1. Contenuti generali

Il Comune di Pianezza è dotato di **P.R.G.C.** ai sensi della Legge Urbanistica regionale, approvato con **D.G.R. n°41-21259 del 29/07/1997**. Successivamente, l'Amministrazione comunale ha approvato le seguenti Varianti Parziali:

Variante Parziale n° 1 approvata con **D.C.C. n° 51 del 25/11/1999**, con la quale sono state apportate modifiche normative con riferimento alla convenzione per la formazione dei PEC; alle aree industriali confermate; alle aree per servizi privati; alle destinazioni d'uso e agli ampliamenti nelle aree agricole; alle aree di tipo "ST" ed "S"; agli impianti per distribuzione carburanti ed ai sottotetti in adeguamento alle nuove normative.

Variante Parziale n° 3 approvata con **D.C.C. n° 70 del 21/11/2000**, riguardante anch'essa alcune modifiche alle norme di Piano relative a: adeguamento dell'area industriale "D2"; maggior definizione delle aree ST 9 e 28 e possibilità di monetizzazione di standard per dismissioni inferiori a 3.000 mq; vincoli di natura idrogeologica con particolare riferimento alle fasce fluviali.

Variante Parziale n° 4 approvata con **D.C.C. n° 5 del 22/02/2001**, che adeguato il PRG alla normativa di settore riferita alla bonifica di siti inquinati e l'individuazione cartografica dell'area "CV2" destinata alla bonifica di una discarica esistente; ulteriori modifiche all'art. 56 delle Norme riguardante il riferimento al P.S.F.F. introdotto dalla precedente Variante n°3;

Variante Parziale n° 5 approvata con **D.C.C. n° 5 del 14/02/2002**, che riguarda esclusivamente l'inserimento nel PRG del tracciato della nuova strada di circonvallazione della frazione Savonera, progettata dalla Provincia di Torino.

Variante Parziale n° 6 approvata con **D.C.C. n° 91 del 16/12/2003**, la Variante riguarda esclusivamente la condivisione del progetto ATIVA della circonvallazione alla SS 24 e l'inserimento del tracciato nel PRG.

Variante Parziale n° 7 approvata con **D.C.C. n° 15 del 20/02/2003**, riguarda alcune modifiche introdotte all'art. 39 relative alle condizioni di intervento nelle aree di tipo "C" n° 1,2,3,4 e 19.

Variante Parziale n° 8 approvata con **D.C.C. n° 51 del 29/07/2004** riguardante l'inserimento di rotatorie alla viabilità lungo la SS 24 e l'incremento edificatorio della zona commerciale "CC1".

Variante Parziale n° 9 approvata con **D.C.C. n° 31 del 30/06/2005** riguarda l'individuazione di una specifica area di Piano con sigla "SG3" destinata alla formazione del bacino di laminazione del rio Fellone.

Variante Parziale n° 10 approvata con **D.C.C. n° 64 del 27/11/2005** con la quale si ammette la realizzazione di un intervento pubblico finalizzato: alla costituzione di modeste unità di vicinato nell'area di piazza Cavour ai margini del centro storico e la riqualificazione complessiva della medesima area.

Variante Strutturale n°11 il cui progetto definitivo è stato approvato con **D.G.R. n°29-13423 del 01/03/2010** riguarda:

l'adeguamento della strumentazione urbanistica ai disposti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (PAI) e della circolare del Presidente della Giunta regionale n° 7/Lap/96; l'adeguamento del PRG alle disposizioni discendenti dallo studio di Zonizzazione Acustica; l'adeguamento del PRG alla normativa in

materia di Urbanistica Commerciale, con riferimento alla D.C.R. n° 59-10831 del 2006; la trasposizione del PRG sulla cartografia informatizzata su base catastale; alcune modifiche normative conseguenti tanto agli adeguamenti prima richiamati, quanto alle necessità di integrazione e/o specificazione emerse nel corso della gestione del Piano.

Variante Strutturale n°12 approvata con **DGR n. 13-8679 del 28 aprile 2008**, con la quale sono state trasformate ad uso residenziale sei aree appartenenti alle categorie "ST" e "V".

Variante Parziale n°13 approvata con **DCC n. 7 del 12 febbraio 2009**, con la quale viene apportata una variazione alla Z.T.O. "RT4".

Variante Parziale n°14 adottata con **DCC n. 51 del 30 ottobre 2008**, con la quale viene modificata la fascia di rispetto cimiteriale.

Variante Parziale n°15 approvata con **DCC n. 50 del 24 settembre 2009**, con la quale viene modificato l'art. 5 delle N.d.A.

Variante Parziale n°16 ritirata.

Ed inoltre le seguenti Modifiche al PRG:

Modifica approvata con **D.C.C. n° 27 del 10/04/2003** relativa alla correzione di un errore materiale riscontrato nella scheda di PRG dell'area "DI1"

Modifica approvata con **D.C.C. n° 28 del 10/04/2003** relativa alla suddivisione dell'area "ES3" in "ES3a e "ES3b"

Modifica approvata con **D.C.C. n. 43 del 19/06/03** relativa all'art. 32 delle Norme di Attuazione

Modifica approvata con **D.C.C. n° 59 del 24/07/2003** relativa all'ampliamento della cava di misto naturale in Località Cassagna

Modifica approvata con **D.C.C. n° 75 del 30/10/2003** relativa alla correzione di un errore materiale riscontrato nella scheda di PRG dell'area "P1"

Modifica approvata con **D.C.C. n° 23 del 15/05/2008** relativa all'ampliamento della discarica per rifiuti non pericolosi in Località Cassagna

Modifica approvata con **D.C.C. n° 8 del 12/02/2009** relativa all'adeguamento grafico delle aree P7 ed RT1

Modifica approvata con **D.C.C. n° 33 del 28/11/2013** relativa a correzione di errori materiali, ed eliminare contrasti tra le norme

Modifica approvata con **D.C.C. n° 16 del 30/04/2015** relativa a correzione di errori materiali

In data 28-11-2011 con **D.G.R. n. 27-3044 del 24/03/2016** veniva approvata la prima revisione al PRGC, redatta tra l'altro per adeguare le previsioni viarie ed insediative dello strumento urbanistico generale vigente al Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP2) ed al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale di cui alla L.R. 8/7/1999 n. 19.

Tale prima revisione, approvata ai sensi del 1° comma, avendo previsto la capacità insediativa del Piano per il prossimo decennio, è a tutti gli effetti da considerarsi come nuovo PRGC.

Ne consegue che le modifiche ex 12° comma, le varianti parziali ex 5° comma art. 17 l.r. 56/77 e s.m.i., e le varianti strutturali che di seguito verranno redatte, dovranno far riferimento alla Prima revisione, in merito alla tipologia di variante e

verifica dei parametri ai sensi dell'art. 17 comma. 4 della l.r. 56/77.

In data 15 aprile 2016 con Delibera CC. n. 17 veniva adottato il Progetto preliminare della Variante parziale n. 1 alla Prima Revisione del PRGC relativa alla riarticolazione del verde e dei servizi all'interno dell'area TD DP345; la ripermetrazione dell'area BR1a6 con l'eliminazione dell'edilizia residenziale pubblica; La possibilità di realizzare all'interno dell'area CE2.8, oltre che verde privato con strutture sportive, anche una struttura ricettiva; il riconoscimento di attività produttive già esistenti in zona agricola; il riconoscimento di azienda agricola in attività, oltre ad alcune modifiche normative.

2. Pubblicità del progetto preliminare

Il progetto preliminare della Variante Parziale n. 1 al PRGC contenente tra gli elaborati anche quelli relativi alle analisi di compatibilità ambientale è stato pubblicato all'Albo pretorio dal 03-05-2016 per 30 gg. consecutivi. È stata presentata, nei termini prescritti, n° 1 osservazione da parte di un soggetto privato; da parte della Città Metropolitana di Torino, congiuntamente al parere di compatibilità, non sono pervenute osservazioni, se non quelle relative alla Verifica di compatibilità Ambientale.

3. Osservazioni presentate al progetto preliminare

Il testo integrale dell'osservazione e i documenti tecnici ad essa associati sono allegati alla delibera di adozione della presente Variante e ad essa si rimanda per un più puntuale riscontro delle motivazioni addotte e delle documentazioni presentate. In questo fascicolo invece l'osservazione viene riportata per sintesi ai fini di una più rapida lettura della motivazione e della relativa controdeduzione.

COMUNE DI PIANEZZA
NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1

NUMERO	1	DATA	20/05/2016	PROT. N.	0010008
---------------	---	-------------	------------	-----------------	---------

TITOLARE OSSERVAZIONE	GENOVA Fernando
------------------------------	-----------------

INDIRIZZO	Via Vajont n.8 - Pianezza
------------------	---------------------------

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE

A) Si richiede relativamente al punto 1 - Area v DP 34:

"considerato che l'unica condizione posta per tale ampliamento era stata la cessione dell'area denominata v DP.34, il venir meno di tale cessione risulta una perdita di valore non monetizzabile per Pianezza; si chiede di:

- Non procedere all'attuazione di questa variante nei termini proposti;
- Di mantenere l'area v DP.34 con la medesima destinazione prevista dal Piano regolatore;
- Di assoggettare l'area in dismissione prevista a viabilità agli stessi vincoli dell'area v DP.34.

B) Si richiede, relativamente al punto 2 - Area BR 1a.6 denominata "Cascina Lampo"

"...che l'Amministrazione non proceda con la variante suddetta, annullandola e ricercando altra fonte di finanziamento per la realizzazione della caserma in quanto:

- L'area di Cascina Lampo è la più ampia oggi disponibile per attuare un piano di recupero urbanistico del centro di Pianezza; la sua collocazione permette di costituire un naturale cuscinetto fra la Via Piave e il nuovo centro che gravita intorno a Piazza Leumann, Via XXV Aprile e Via Gioliti;
- L'area Br 1 a.6 comprende anche un immobile di proprietà privata attualmente adibito a rimessaggio auto che non è funzionalmente integrato nel paesaggio circostante. Annullare l'intervento su questo immobile stralciandolo dall'area, permetterà una più rapida realizzazione urbanistica, ma diminuirà in modo irreparabile la qualità del piano di recupero, riducendolo ad una semplice lottizzazione volta a minimizzare i costi dell'intervento;
- La rinuncia al parcheggio interrato costituisce infine la perdita dell'unica opportunità seria di ampliare i parcheggi del centro di Pianezza per i prossimi 10-15 anni."

C) Si richiede, relativamente al punto 3 - Area VP 2.8

Considerato che detta "carezza" non è quantificata e neppure dimostrata, specie in quella zona di Pianezza; considerato che quando anche dimostrata, questa esigenza andrebbe soddisfatta in aree destinate allo scopo dal Piano Regolatore e non in aree destinate a verde, con conseguente necessità di cambio di destinazione d'uso da "verde privato" a "strutture ricettive"; considerato che la variante proposta non giustifica il fatto che sia concessa una superficie edificabile di 1.800 metri quadrati, quasi doppia rispetto a quella originale e il mantenimento della possibilità di realizzare impianti sportivi; considerato che, ad esclusione di quanto dovuto per legge, non viene richiesta alcuna compensazione per la riduzione dell'area verde e per il maggior valore acquisito dal terreno in relazione al suo cambio di destinazione d'uso, ledendo così gli interessi dell'Amministrazione; considerato che nel redigere una variante di piano regolatore il proponente dovrebbe avere sempre presente l'interesse collettivo, che in questo caso sembra essere marginale e totalmente subordinato a quello della proprietà. Osservo che la variante così come presentata lede l'interesse della collettività, manca di adeguate motivazioni, depaupera l'aspetto paesaggistico e riduce senza giustificata ragione la superficie di area verde. Per le motivazioni sopra riportate, si richiede pertanto che questa variante sia totalmente respinta.

COMUNE DI PIANEZZA
NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1

NUMERO 1	DATA 20/05/2016	PROT. N. 0010008
-----------------	------------------------	-------------------------

TITOLARE OSSERVAZIONE	GENOVA Fernando
------------------------------	-----------------

INDIRIZZO	Via Vajont n. 8 - Pianezza
------------------	----------------------------

NOTE TECNICHE SULL' AMMISSIBILITA'

A) Relativamente al punto 1 - Area v DP 34:

Come già esplicitato nella relativa scheda della Variante parziale 1:

“L'Amministrazione comunale, visto che a seguito dell'apertura della Variante alla SS24 e la conseguente diminuzione di traffico avvenuta sulla via Piave, ritiene più congruo un accesso diretto alla struttura AVIS dal tratto della ex SS24, (via Piave) sul quale è già stato realizzato apposito spartitraffico, e quindi non più pertinente il tratto viario in previsione; considerato inoltre che la posizione dell' area a verde v DP34 non è di semplice accesso al pubblico, anche se di indubbio interesse ambientale, visto anche il prospiciente fabbricato di interesse storico artistico (proprietà FATA), di cui l'area in questione costituisce idonea quinta; ritenuto infine che il tratto della via Torino prospiciente l' area ed il Cimitero necessita comunque di una migliore dotazione di parcheggi, ritiene opportuno soddisfare le esigenze manifestate dalla proprietà dell' IRM, abolendo la previsione del tratto di viabilità di accesso all' AVIS, riclassificando l' area a verde pubblico v DP 34 ad area a verde privato, ed individuare lungo l'asse di via Torino un parcheggio da acquisire mediante assoggettamento ad uso pubblico ...” Tale modifica consentirebbe al contempo di dare riscontro al ricorso al TAR avviato dall' IRM in merito alla reiterazione del vincolo dell' area verde, che diversamente dovrebbe prevedere il riconoscimento di un indennizzo.

L'osservazione appare non motivata, in quanto essendo cambiate le condizioni dell' accessibilità, e le esigenze di servizi, si ritiene che la proposta sia attualmente la più adeguata alla pubblica utilità

B) Relativamente al punto 2 - Area BR 1a.6 denominata “Cascina Lampo”:

Come già esplicitato nella relativa scheda della Variante parziale 1, l'esigenza dell'Amministrazione è principalmente quella di una rapida attuazione dell' area, al fine di realizzare un' importante opera di interesse pubblico, cosa non possibile con la partecipazione di soggetti privati poco o nulla interessati all' intervento medesimo. Tale affermazione è confermata dal fatto che nessuno dei soggetti privati interessati dal Piano di Recupero ha inviato osservazioni in merito alla riduzione dell' area alla sola proprietà comunale. Inoltre si è stabilito di non realizzare il parcheggio interrato per una questione di fattibilità economica dell' intervento.

B) Relativamente al punto 3 - Area VP 2.8:

Come già esplicitato nella relativa scheda della Variante parziale 1, la modifica deriva da una richiesta della proprietà, che ha valutato con relazione motivata allegata all' istanza di variante l' opportunità della realizzazione di una struttura ricettiva in questo quadrante del' hinterland torinese; considerato che l'area avente la sigla Area VP 2.8, nell'ambito dell'area CE 2.8, è stata oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato, approvato in data 27/11/2003 con delibera di C.C. n. 86 ove era già prevista la realizzazione di un centro sportivo per una superficie lorda di mq. 950 circa, recepita anche nella Variante generale al PRGC, e che tale area rimane destinata allo stesso scopo, prevedendo unicamente la sopraelevazione ed il cambio di destinazione d' uso del fabbricato previsto come struttura sportiva. Non si ritiene quindi l' osservazione motivata, tenendo conto che delle mitigazioni previste sulla base di quanto richiesto dall' organo tecnico Comunale. Eventuali maggiori compensazioni saranno valutate in ambito di convenzionamento dando atto comunque che il pagamento degli oneri di urbanizzazione sarà applicato su tutta la SUL anche in aumento.

COMUNE DI PIANEZZA
NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1

NUMERO	1	DATA	20/05/2016	PROT. N.	0010008
---------------	---	-------------	------------	-----------------	---------

TITOLARE OSSERVAZIONE	GENOVA Fernando
------------------------------	-----------------

INDIRIZZO	Via Vajont n. 8 - Pianezza
------------------	----------------------------

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è da respingersi relativamente a tutti e tre i punti, con le motivazioni precedentemente esposte.