

COMUNE DI
GASSINO TORINESE
Arr. il 26 OTT 2017
Prot N°
Cat..... class..... fase.....
Risposto il



COMUNE DI GASSINO TORINESE

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE AL
PROGETTO PRELIMINARE
della
VARIANTE PARZIALE n.2 del PRG**

PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA
DELLA PROVINCIA
Arch.
ANNA
CARETTO-CUFFI
n° 7388
ORDINE DEGLI ARCHITETTI E CONSERVATORI
DI TORINO

NOTA

Il Progetto Preliminare della VARIANTE N. 2 al PRG (VARIANTE PARZIALE AI SENSI 5° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.) è stato adottato con deliberazione C.C. n. 35 del 22/06/2017.

Lo stesso è stato depositato presso la Segreteria del Comune e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per 30 giorni consecutivi, nel periodo dal 05.07.2017 al 04.08.2017.

Dal quindicesimo al trentesimo giorno dalla data di pubblicazione, ossia dal 21.07.2017 al 04.08.2017, sono pervenute al Comune n.2 osservazioni da parte di privati cittadini.

La Città Metropolitana con nota in data 20/07/2017 prot. n.900996/2017, ha trasmesso la propria determinazione e le relative osservazioni.

Le controdeduzioni sono riportate nelle schede di cui a seguito. Ogni scheda riporta il nominativo dell'Osservante, l'oggetto dell'osservazione, il parere consultivo sintetico e le motivazioni del parere.

Tutte le Osservazioni presentate e il relativo parere controdeduttivo sono state valutate congiuntamente all'Amministrazione Comunale.

OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA

OSSERVAZIONI		CONTRODEDUZIONI DEL COMUNE	
N.	OGGETTO		MOTIVAZIONE
1.1	<p>l'incremento della superficie territoriale dell'area normativa P2/3 di 1.338 mq con un potenziamento della Sul di 401 mq, seppur contenuto, genera un aumento delle aree inerenti le attività economiche, consentito con lo strumento delle Varianti parziali nei limiti definiti alla lettera f) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., la scelta di omettere tale analisi, ritenendo la proposta urbanistica compatibile con le modifiche attuabili ai sensi del comma 12 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., non è condivisibile; gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri consentiti con il comma 12 dovrebbero intendersi a parità di superficie urbanistica non essendo previsto un indice massimo in aumento, viceversa tale limite, è stato definito per le Varianti parziali, ed è pari al 6% per i Comuni con meno di diecimila abitanti. Considerato quanto sopra riportato sarebbe opportuno, in coerenza con la L.U.R., integrare la delibera di approvazione della Variante con il prospetto numerico di cui al comma 7 art. 17 della L.U.R. dal quale far emergere il rispetto dei parametri di cui al comma 5, prendendo inoltre atto, come si evince al punto 2 della Relazione Illustrativa che "L'incremento è comunque ampiamente compatibile con le soglie stabilite alla lettera j) art. 17 comma 5";</p>		<p>La Relazione Illustrativa della VARIANTE N.2 allegata alla deliberazione di adozione del PP riporta già un prospetto riepilogativo denominato "DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG e VARIANTE N.1".</p> <p>Erroneamente è stato indicato VARIANTE N.1 in luogo di VARIANTE N.2.</p> <p>In sede di approvazione del PD verrà pertanto corretto l'errore materiale e meglio precisati i valori in essa riportati.</p> <p>Si ribadisce comunque che l'incremento della St dell'area P2/3, conseguente alla contenuta modifica del perimetro dell'ambito sottoposto a S.U.E., NON determina incremento della capacità edificatoria dell'area P2/3, in quanto la nuova perimetrazione, che include un'area per servizi ed un'area già utilizzata per viabilità, di superficie complessiva pari a 1338 mq, determina esclusivamente un aumento teorico della capacità edificatoria dell'area sottoposta a SUE pari a +401 mq di Sul, corrispondente ad un incremento percentuale dell'1,05% sul totale delle aree produttive utilizzabili per la determinazione della capacità edificatoria.</p> <p>L'incremento teorico è comunque ampiamente compatibile con le soglie stabilite alla lett. f) art.17 comma 5, come riportato nella TAB. "DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG e VARIANTE N.2", contenuta nella RELAZIONE ILLUSTRATIVA del PD della VARIANTE N:2</p> <p>Si precisa infatti che qualora già di proprietà pubblica il sedime stradale e l'area per servizi possiedono capacità edificatoria nulla - vedi art. 4 punto 6. "Modalità di acquisizione delle aree per servizi" delle NdA e, conseguentemente, tali superfici non sono utilizzabili ai fini del conteggio della capacità edificatoria. Relativamente alla viabilità si specifica inoltre che l'innesto sulla ex-SS 590 dovrà essere concordato con l'Ente proprietario dell'infrastruttura viaria (città Metropolitana). A tal fine la scheda di area normativa verrà integrata con specifico richiamo procedurale.</p>

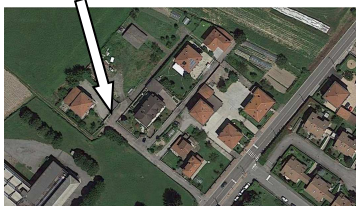
<p>1.2</p>	<p>quanto citato al comma 7 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.: <i>"la deliberazione di adozione della Variante contieneun <u>prospetto numerico</u> dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché <u>il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d) e) e f) riferito al complesso delle Varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetria o di superficie assentite in deroga.</u></i>", renderebbe opportuno indicare nell'Atto di adozione, e in subordine nell'Atto di approvazione, il prospetto con la capacità insediativa residenziale e il rispetto degli indici segnalati al comma 5 lettere c), d), e) ed f), anche se non hanno subito modifiche con la Variante in questione, preso atto che la L.U.R. non stabilisce deroghe in materia</p>	<p>ACCOLTA La relazione Illustrativa del PD della VARAIANTE N.2, verrà integrata con un prospetto numerico riportante la capacità insediativa residenziale della VARIANTE N.2</p>
<p>1.3</p>	<p>si suggerisce di rivedere la modifica apportata nell'art. 20 - <i>Norme transitorie e finali</i> con l'introduzione del comma 7; stabilire genericamente che la retrocessione <i>delle</i> "aree a servizi dismesse in base a strumenti urbanistici attuativi e non utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, potranno retrocedere all'uso privato solo se non individuate a servizi nel PRG" pone dei dubbi sulle modalità di attuazione. Ad esempio quale sarà la destinazione d'uso urbanistica dell'area retrocessa, come verrà definito il valore commerciale dell'area ceduta al privato? Si suggerisce, considerate le ragioni che impongono all'Amministrazione comunale di aggiornare le Norme del Piano in tal senso, di procedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se i casi sono limitati, integrando il comma 7 definendo la destinazione d'uso finale, le modalità di cessione e segnalando nella cartografia la localizzazione dei singoli interventi; - se i casi non sono limitati o hanno una estensione importante avvalersi, del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi dall'art. 16bis della L.R. 56/77 e s.m.i., predisposto dal legislatore per i procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. 	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA L'art. 20, comma 7 verrà integrato-modificato . Il testo definitivo dell'art. 20.7 è così esplicitato: "Le aree a servizi dismesse in base a strumenti attuativi e non utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche potranno essere retrocesse all'uso privato solo se non individuate a servizi nel PRGC. Dette aree, qualora non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia desumibile da previsioni urbanistiche, accedono alla proprietà di coloro che hanno immobili confinanti con le stesse, con modalità, e previo versamento del prezzo, che saranno determinati nei modi da stabilirsi con successivo ed apposito provvedimento. Dette aree saranno accorpate alla proprietà acquirente, assumendone la stessa destinazione d'uso. L'area acquisita non possiede capacità edificatoria." Si richiamano inoltre le modifiche apportate al comma 7 a seguito dell'accoglimento dell'osservazione privata n.1.</p>

<p>1.4</p>	<p>l'integrazione proposta al comma 2 dell'art. 20 - <i>Norme transitorie e finali</i> - per recuperare le strutture incompiute iniziate in base a un titolo abilitativo valido, si potrebbe integrare specificando "...evidenziate nella cartografia di Piano con specifica simbologia". Analogamente al punto precedente anche in questo caso il suggerimento è finalizzato a circoscrivere l'applicazione della Norma, onde evitare di apportare delle modifiche al P.R.G.C. che potrebbero prevaricare i limiti della Variante parziale;</p>		<p>NON ACCOLTA Stante la sporadicità dei casi, comunque difficilmente individuabili, sarà cura dell'UT la verifica della sussistenza dei requisiti di applicabilità della norma, da valutarsi singolarmente caso per caso.</p>
<p>1.5</p>	<p>a titolo di apporto collaborativo si suggerisce di rivedere la modifica all'art. 22.11.1 delle Norme di Attuazione del Piano. Le Norme attualmente già consentono agli imprenditori non agricoli la realizzazione di manufatti fino a 16 mq su terreni non inferiori a 2.000 mq; ampliare tale possibilità, seppure con manufatti aventi una superficie massima di 8 mq, anche ai terreni agricoli con una superficie superiore a 1.000 mq, potrebbe generare un proliferare di strutture su un territorio con un alto valore paesaggistico e ambientale;</p>		<p>NON ACCOLTA Stante la limitata richiesta di realizzazione di tali strutture si ritiene confermare l'ammissibilità di tali manufatti, secondo le condizioni riportate nel Progetto Preliminare della Variante n.2. Il disposto normativo verrà integrato con la seguente prescrizione estetica per l'inserimento paesaggistico dei manufatti. "Potranno essere realizzati esclusivamente in legno".</p>

OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

COMUNE DI GASSINO TORINESE - PIANO REGOLATORE GENERALE – **VARIANTE PARZIALE n.2**
 CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE AL PROGETTO PRELIMINARE - **PRIVATI**

OSSERVAZIONI		CONTRODEDUZIONI DEL COMUNE	
N.	OGGETTO		MOTIVAZIONE
1	<p>Osservante : Taranto Maurizio, residente in Gassino Torinese Via Santa Rita civ. 10 propone la seguente osservazione:</p> <p>VARIANTE ADOTTATA: NORME DI ATTUAZIONE ART. 20 PUNTO 7 OVVERO PUNTO 5 DELLA DELIBERA N. 35 SULLA SEZIONE, FINALITA' DELLA VARIANTE.</p> <p>"Le aree a servizi dismesse in base a strumenti attuativi e non utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, potranno essere retrocesse all'uso privato solo se NON individuate a servizi nel PRGC"</p> <p><i>Vista la Legge Fondamentale dell' Urbanistica ancora vigente per il punto in questione, ove a tutt'oggi norma le aree di cui all'articolo 20 punto 7, onde evitare eventuali contrapposizioni e/o sovrapposizioni normative propone la seguente</i></p> <p>OSSERVAZIONE con modifica parziale dell'ART. 20 punto 7 ovvero punto 5 della delibera n. 35 così formulata.</p> <p>"Le aree a servizi dismesse in base a strumenti attuativi e non utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, potranno essere retrocesse all'uso privato solo se NON individuate a servizi nel PRGC, <i>in linea principale, conformemente ai dettami prescritti dall'articolo 21 comma 1 della Legge Nazionale 1150/42</i>".</p>		<p>PARZIALMENTE ACCOLTA:</p> <p>Si riporta la controdeduzione all'osservazione 1.3 della Città Metropolitana: L'art. 20, comma 7 verrà integrato-modificato . Il testo definitivo dell'art. 20.7 è così esplicitato: "Le aree a servizi dismesse in base a strumenti attuativi e non utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, potranno essere retrocesse all'uso privato solo se non individuate a servizi nel PRGC. Dette aree, qualora non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia desumibile da previsioni urbanistiche, accedono alla proprietà di coloro che hanno immobili confinanti con le stesse, con modalità, e previo versamento del prezzo, che saranno determinati nei modi da stabilirsi con successivo ed apposito provvedimento. Dette aree saranno accorpate alla proprietà acquirente, assumendone la stessa destinazione d'uso. L'area acquisita non possiede capacità edificatoria."</p>

<p>2</p>	<p>Osservante: ALLIONE Gianluca, proprietario dei mappali di cui al Fg. VI nn. 1042 e 1043 - VARETT O Maria, DORIA Bruno proprietari dei mappali di cui al Fg. VII nn. 476 e 1041, i primi dei quali ricompresi nell'Area Normativa P2/3 - AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO</p>	
	<p>I Proponenti, prendendo atto dell'accoglimento delle precedenti richieste finalizzate a consentire l'attuazione delle previsioni di PRG e, in particolare dell'estensione del perimetro dell'area sottoposta a SUE, includendo la via Monte Bianco, quale "viabilità esistente", tenuto conto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non è stato possibile acquisire per indisponibilità della ditta SOBRERO (come risulta da comunicazione sottoscritta dalla Ditta stessa) le aree necessarie per realizzare la viabilità prevista dal PRG - per l'accesso all'ambito di SUE verrà pertanto utilizzata la viabilità esistente costituita dalla via Monte Bianco e che tale viabilità esistente non è direttamente collegata alle superfici interessate dall'area normativa del SUE e che conseguentemente è necessario prevedere un tratto di collegamento viario tra la via Monte Bianco e l'area di SUE <p>Richiedono :</p> <p>la modifica del perimetro dell'ambito sottoposto a SUE includendo la porzione dei mappali di proprietà degli Osservanti, sulla quale realizzare il tratto di viabilità di collegamento avente mt.9 di sezione, con riclassificazione dell'area da residenziale a viabilità. La modifica consente la correzione al contempo dell'errore materiale cartografico, in quanto detta porzione è già attualmente destinata a viabilità.</p>	<p>1</p> <p>ACCOLTA</p> <p>Ai fini dell'attuazione delle previsioni di PRG, stante l'indisponibilità della proprietà SOBRERO di partecipare all'attuazione del SUE con la cessione dell'area a viabilità individuata dal PRG, e la volontà dell'Amministrazione di rispondere alle effettive e più volte manifestate esigenze "produttive", si ritiene accogliere favorevolmente la proposta avanzata.</p> <p>La modifica richiesta comporta una limitata modifica del perimetro del SUE, che pur variandone la St non determina aumento della capacità edificatoria, in quanto l'area è già attualmente un sedime stradale, facente parte di originaria particella fondiaria a destinazione residenziale, già utilizzata ai fini edificatori.</p> <p>A tal fine nello specifico articolo verrà precisato che il tratto di viabilità di nuova individuazione non possiede capacità edificatoria.</p> <p>L'individuazione del "tratto stradale" costituito dal sedime stradale esistente consente inoltre di correggere l'errore materiale cartografico, "aggiornando" la cartografia allo stato di fatto, essendo tale tratto di viabilità già esistente, non pertinenziale ad aree edificate esistenti.</p> <p>La superficie di "nuovo inserimento", pari a mq. 183, unitamente all'incremento di St già previsto nel PP della VARIANTE, soddisfa ampiamente il parametro indicato alla lett. f 5° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i..</p> <p>L'individuazione del tratto di collegamento tra la viabilità di nuovo inserimento e la viabilità esistente comporta inoltre la riduzione di mq 348 dell'area a servizi. Tale variazione è comunque compatibile con il parametro indicato all'art. 17 comma 5° lett.f L.R. 56/77 e s.m.i..</p> <p style="text-align: center;">Viabilità esistente</p>  <p>Si ritiene inserire inoltre il seguente disposto normativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'innesto viario sulla ex-SS 590 dovrà essere concordato ed autorizzato dall'Ente proprietario dell'infrastruttura viaria. (Città Metropolitana).

OSSERVAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE

COMUNE DI GASSINO TORINESE - PIANO REGOLATORE GENERALE – **VARIANTE PARZIALE n.2**
 CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE AL PROGETTO PRELIMINARE - **RICHIESTA DELL'AMMINISTRAZIONE**

1	Osservante: AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
	<p>Precisare tipologia interventi ammessi sui fronti fabbricati ex-opificio Sobrero, a seguito di interventi di adeguamentp igienico-funzionale</p>		<p>ACCOLTA Si ritiene accogliere l'osservazione ammettendo la possibilità di realizzare contenute modificazioni dei prospetti nel rispetto dell'equilibrio morfologico-tipologico delle fronti.</p> <p>ARTICOLI MODIFICATI 22.2.4 – 22.7.1</p>