

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

Variante n. 3/2008 di adeguamento al P.A.I.

OSSERVAZIONI PERVENUTE E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONE NR. 1 PROTOCOLLO NR. 2781 DEL 14/03/2011

PRESENTATA DAL SIG. CHIAVASSA Oddone

L'osservazione chiede la riduzione dei distacchi previsti per l'edificazione di strutture agricole diverse dagli allevamenti zootecnici rispetto alle aree residenziali.

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in argomento. Si ritiene comunque di sottolineare che quanto richiesto abbia fondamento e che possa essere oggetto di una specifica valutazione da condurre però in occasione di una futura variante urbanistica.

OSSERVAZIONE NR. 2 PROTOCOLLO NR. 3212 DEL 28/03/2011

PRESENTATA DALLA SIG.RA CARDELLINO Ines

L'osservazione chiede che venga eliminato un vincolo di allineamento previsto per un lotto su via Alfieri.

L'osservazione riguarda il problema del distacco per l'edificazione previsto rispetto alla viabilità. Tale argomento è stato oggetto di modifica del P.R.G. vigente mediante apposita modifica normativa e pertanto pare opportuno eliminare l'indicazione grafica che compariva sul lotto in questione inserita in un momento in cui non esisteva la prescrizione normativa. L'osservazione è pertanto accolta.

OSSERVAZIONE NR. 3 PROTOCOLLO NR. 3470 DEL 01/04/2011

PRESENTATA DALLA SIG.RA CHIODO Lucia

L'osservazione chiede che venga modificata la fascia di rispetto stradale nell'area P1.1.MP in quanto riferita ad una strada vicinale.

L'osservazione è accolta perchè trattasi di area oggetto di modifica ed in quanto effettivamente la fascia in questione riguarda una strada vicinale per la quale può essere applicato un distacco di m. 10.

OSSERVAZIONE NR. 4 PROTOCOLLO NR. 3596 DEL 05/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. FESTA Alessandro,

Rappresentante Legale della "Golden - Car"

L'osservazione chiede la previsione di un'area destinata al collaudo di aerei ultraleggeri

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in argomento.

OSSERVAZIONE NR. 5 PROTOCOLLO NR. 3681 DEL 06/04/2011

PRESENTATA DALLA SIG.RA VALINOTTI Daniela

L'osservazione chiede la modifica del perimetro tra la zona P2.3 e la zona P2.4 per ricondurlo alla situazione previgente; sull'argomento l'interessata ha prodotto la successiva osservazione 38 in cui chiede di non tener conto della presente.

L'osservazione non è accolta in quanto l'interessata ne ha richiesto l'annullamento.

OSSERVAZIONE NR. 6 PROTOCOLLO NR. 3682 DEL 06/04/2011

PRESENTATA DALLA SIG.RA PARAVAROSCO Anna Ved. Cerutti

L'osservazione chiede l'inserimento di un nuovo lotto edificabile (oggi verde privato) in via San Giorgio.

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in argomento.

OSSERVAZIONE NR. 7 PROTOCOLLO NR. 3683 DEL 06/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. ALLOA CASALE Giuseppe

L'osservazione chiede l'ampliamento dell'area R6.4 MP

L'osservazione non è accolta in quanto l'area in questione è stata oggetto dell'attuale dimensionamento in sede di progetto preliminare proprio a seguito dei contributi forniti da Regione e Provincia in seno alla conferenza di pianificazione.

OSSERVAZIONE NR. 8 PROTOCOLLO NR. 3684 DEL 06/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. ALLOA CASALE Riccardo

L'osservazione chiede una parziale rettifica del confine tra l'area R6.4 MP e l'adiacente area R4 al fine di ricomprendere in quest'ultima un lotto di pertinenza all'edificazione già esistente.

L'osservazione è accolta in quanto la previsione di variante è resa più aderente allo stato dei luoghi.

OSSERVAZIONE NR. 9 PROTOCOLLO NR. 3699 DEL 07/04/2011

PRESENTATA DALLA SIG.RA GIRAUDO Arch. Alessandra

L'osservazione chiede una modifica normativa attinente ai distacchi dal confine nelle zone agricole.

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in argomento. Si ritiene comunque di sottolineare che quanto richiesto abbia fondamento e che possa essere oggetto di una specifica valutazione da condurre però in occasione di una futura variante urbanistica.

OSSERVAZIONE NR. 10 PROTOCOLLO NR. 3700 DEL 07/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. RAMPINELLI Mario e altri

L'osservazione chiede la perimetrazione come annucleamento rurale di un centro aziendale agricolo in via dei Bertolini.

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in argomento.

OSSERVAZIONE NR. 11 PROTOCOLLO NR. 3711 DEL 07/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. BIRAGHI Bruno, Presidente, Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della Ditta BIRAGHI S.p.A.

L'osservazione chiede :

- a) la modifica del confine tra le zone P1.5 e P2.6 di proprietà della stessa azienda;
- b) la modifica dell'altezza prevista per le strutture e gli impianti tecnologici;
- c) la modifica della modalità di intervento da SUE a intervento diretto;
- d) la modifica della classificazione geologico-tecnica introdotta;
- e) la rettifica della profondità dei pozzi che viene riportata sul rapporto ambientale;
- f) l'aggiornamento delle previsioni cartografiche rispetto alla variante già approvata relativa alla cosiddetta circonvallazione est;
- g) l'aggiornamento della rappresentazione cartografica allegata all'attuale Piano di classificazione acustica e l'estensione della classe v sul lato nord-est dello stabilimento.

L'osservazione è parzialmente accolta secondo quanto precisato appresso:

- a) la previsione della variante non modifica per l'argomento in questione il P.R.G. vigente, pertanto l'osservazione non è accolta;
- b) la previsione della variante non modifica per l'argomento in questione il P.R.G. vigente, pertanto l'osservazione non è accolta;
- c) relativamente alle modalità di intervento si reputa opportuno riconfermare la pre-

visione del P.R.G. vigente recuperando, in considerazione della singolarità localizzativa dello stabilimento produttivo in questione, le possibilità ivi ammesse di monetizzazione delle aree a standards;

- d) l'osservazione è accolta in quanto esiste una uniformità morfologica con la restante parte occupata dal complesso produttivo;
- e) l'osservazione viene accolta;
- f) l'osservazione viene accolta; si ribadisce come già controdedotto in occasione della Variante strutturale n. 3 che le fasce di esproprio e di occupazione temporanea sono esterne al muro di recinzione dello stabilimento e in tal senso si adegua la planimetria;
- g) relativamente alla classificazione acustica si fa osservare che eventuali modifiche dovranno essere predisposte a seguito della approvazione della Variante in argomento mediante variazione del Piano di classificazione acustica vigente. In quella sede andranno anche aggiornate le basi cartografiche.

OSSERVAZIONE NR. 12 PROTOCOLLO NR. 3715 DEL 07/04/2011

PRESENTATA DAI SIGG.RI CURIOTTO Francesco e BUSSO Benita

L'osservazione chiede lo stralcio di una porzione della nuova area R6.2

L'osservazione non è accolta in quanto la modifica comprometterebbe l'unitarietà della previsione urbanistica interessata.

OSSERVAZIONE NR. 13 PROTOCOLLO NR. 3716 DEL 07/04/2011

PRESENTATA DAI SIGG.RI NOVARINO Osvaldo e NOVARINO Remo Antonio

L'osservazione chiede l'ampliamento delle aree edificabili in contiguità alla zona R6.11

L'osservazione non è accolta in quanto configurerebbe una nuova previsione insediativa incoerente rispetto agli intendimenti del progetto preliminare.

OSSERVAZIONE NR. 14 PROTOCOLLO NR. 3717 DEL 07/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. ALASIA Gian Franco

L'osservazione chiede l'ampliamento delle aree edificabili in contiguità alla zona R6.11

L'osservazione non è accolta in quanto configurerebbe una nuova previsione insediativa incoerente rispetto agli intendimenti del progetto preliminare.

OSSERVAZIONE NR. 15 PROTOCOLLO NR. 3759 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAL RAPPRESENTANTE DI "STOP al consumo di territorio"

L'osservazione tocca alcuni punti trattati nel rapporto ambientale e, pur riconoscendo che rispetto al Documento Programmatico in sede di progetto preliminare si sono ridotte varie previsioni, ritiene le nuove aree produttive e residenziali ancora esuberanti rispetto alle effettive necessità ed alle esigenze di limitare al massimo la compromissione del territorio.

Pur riconoscendo che i temi trattati siano sicuramente importanti e meritino tutti gli approfondimenti auspicati, l'osservazione non è accolta.

Si fa rilevare infatti che la variante in questione è una variante puntuale che tocca elementi singoli per cui non deve adeguarsi al Piano Territoriale Provinciale e nè tantomeno al Piano Paesaggistico Regionale in quanto quest'ultimo non ancora approvato. Solo nel caso in cui si fosse proceduto ad una revisione generale del P.R.G. sarebbe stato indispensabile adeguarsi al P.T.P. e conseguentemente condurre tutti i necessari approfondimenti anche in materia ambientale.

La variante comunque si è dotata di proprie disposizioni normative per ridurre gli impatti, garantire prime indispensabili cautele e attenzioni ambientali negli interventi di trasformazione: vedasi in proposito l'art. 40 delle N. di A. che introduce importanti norme per la tutela del paesaggio, del verde, del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale.

Ovviamente quanto presente è considerato da questa Amministrazione solo una prima anticipazione ed è suo intendimento mettere mano al P.R.G. ed al R.E. per introdurre nuove e necessarie disposizioni.

Per quanto concerne gli intendimenti futuri e la necessità di concludere in tempi rapidi la presente variante si rimanda a quanto illustrato a proposito della osservazione 16 successiva.

OSSERVAZIONE NR. 16 PROTOCOLLO NR. 3760 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAL “COMITATO PERMANENTE PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE DI CAVALLERMAGGIORE”

L’osservazione entra nel merito di numerosi aspetti del progetto preliminare sia di carattere generale che puntuale.

L’osservazione è parzialmente accolta secondo quanto argomentato nel prosieguo. Il contributo offerto dal comitato scrivente è particolarmente attento ed approfondito o offre sicuramente molti spunti di riflessione sugli argomenti toccati dalla Variante in esame. In particolare si sottolineano numerose opportunità di migliorare le scelte pianificatorie sotto il profilo ambientale e di attenzione agli aspetti storico-culturali-documentali del patrimonio edilizio esistente. Molte di queste annotazioni vengono condivise da questa Amministrazione che peraltro si riserva di farne oggetto di una prossima Variante per la quale si impegna ad avviare il procedimento.

In questo momento in ragione della particolare situazione di congiuntura economico-occupazionale e quindi della esigenza di disporre delle nuove aree produttive rispetto alle quali questa Amministrazione ha raccolto manifestazioni di interesse da parte di aziende che si vorrebbero insediare, appare prioritario concludere il più rapidamente possibile la Variante. Come però già detto è ferma intenzione di questa Amministrazione riprenderne alcuni aspetti e agire sia rispetto alle N. di A. del P.R.G. che al R.E. per introdurre nuove disposizioni che si reputano necessarie per garantire un’attuazione delle previsioni urbanistiche nelle migliori condizioni possibili di sostenibilità ambientale e compatibilità con le locali connotazioni storico-culturali. Riprendendo dunque i vari punti toccati dall’osservazione si precisa quanto segue.

1. Documento Programmatico

L’osservazione richiama e ribadisce i rilievi già presentati il 17.2.09 in merito al Documento Programmatico rispetto ai quali l’Amministrazione si è già espressa (vedasi punto 5 della Relazione che accompagna il Progetto Preliminare).

In ogni caso si riprendono le valutazioni allora effettuate relativamente ai principali punti nuovamente toccati.

1.1 Procedimento

La variante 3/2008, nonostante la molteplicità degli argomenti trattati, è una variante che agisce su singoli aspetti del P.R.G. vigente al di là degli adeguamenti a disposizione di Legge (PAI, commercio) che evidentemente investono tutto il territorio comunale. Essa rientra pertanto nelle fattispecie contemplate dalla L.R. 1/07 e in tal senso di è espressa la I° conferenza di Pianificazione.

1.2 Dinamica demografica e stima dei fabbisogni.

Tutti gli elementi quantitativi riportati rivestono carattere meramente illustrativo e

utilizzano una metodologia propria della variante stessa dal momento che non esistono criteri codificati cui fare riferimento. In ogni caso, come verrà richiamato al punto 2.4.8. successivo l'elemento che in ultima analisi riveste maggior rilievo all'interno delle varie valutazioni quantitative delle previsioni di P.R.G. e cioè la verifica degli standard di legge è ampiamente soddisfatto anche utilizzando il dato più cautelativo possibile.

2. Progetto Preliminare

- 2.1 Relativamente all'adeguamento al commercio, la tabella per le compatibilità territoriali non è riportata nelle N. di A. in quanto elemento proprio dei "criteri" comunali (adottati a parte) e, in secondo luogo, per una ragione di maggiore snellezza di gestione della materia. Tale impostazione consente infatti, nel caso in cui si vari la tabella, di non procedere anche a modificare il P.R.G.
- 2.2 Relativamente al Regolamento Edilizio l'Amministrazione provvederà a parte alle necessarie modifiche segnalate; in quella sede potranno anche essere richiamate le disposizioni vigenti in materia di approvvigionamento energia da fonte solare.
- 2.3 In merito alla classificazione dei tipi di intervento ed in particolare alla problematica della ristrutturazione edilizia all'interno della quale è possibile procedere alla demolizione con successiva ricostruzione, si fa presente che le disposizioni del Testo Unico sull'Edilizia sono operanti in quanto prevalenti sulle definizioni locali. In ogni caso sarà opportuno riordinare le attuali norme di attuazione, ma tale operazione verrà condotta con una specifica variante di Piano al fine di affrontare il tema in modo organico e sistematico ed in quanto l'argomento non era stato oggetto della variante che si era principalmente prefisso un adeguamento delle terminologie allo stesso Testo Unico sull'Edilizia.
- 2.4.1 Relativamente alle nuove aree di espansione residenziale e produttiva si sottolinea come in sede di Progetto Preliminare si siano operate significative riduzioni rispetto alle ipotesi formulate dal Documento Programmatico proprio per le condivisibili ragioni di contenimento di consumo del suolo ed in generale di attenzione alle problematiche ambientali. Peraltro è evidente come tali espansioni erodano aree originariamente agricole. I criteri della loro localizzazione si sono però attentamente attenuti a orientamenti e principi ormai consolidati volti a privilegiare le aree più prossime all'edificato in modo da ottimizzare i servizi già esistenti, completare e rendere più efficiente la dotazione infrastrutturale che nei margini dell'abitato è normalmente più carente e debole.
- 2.4.2 La eliminazione delle zone di conservazione a favore dell'allargamento del centro storico è stata operata soprattutto per obiettivi di maggiore attenzione a tessuti che risultano di interesse e assolutamente omogenei rispetto a quelli del centro storico. Secondariamente è apparso opportuno semplificare la casistica delle zone che, per il caso in questione, appariva ridondante e di fatto inutilmente ripetitiva del centro

storico.

- 2.4.3 La riclassificazione di alcune aree produttive ed agricole, all'interno dell'ambito urbano, in zone residenziali è motivato dall'esigenza di omogeneità dei tessuti rispetto a quelli prevalenti e di eliminare in prospettiva futura presenze incompatibili con la residenza. Questo orientamento però non penalizza le attività esistenti perchè è garantita la loro permanenza fino alla naturale cessazione. Per quanto poi concerne le aree interessate da aziende agricole, condividendo la necessità di maggiore chiarezza, queste vengono segnalate cartograficamente per richiamare l'obbligo di S.U.E. di cui all'art. 15 delle N. di A. in caso di riconversione; va ancora segnalato in proposito che la nuova disciplina è più cautelativa di quella vigente in termini di possibilità edificatorie.
- 2.4.4 Relativamente alle aree a verde privato per le quali si è operata una trasformazione in aree residenziali si sottolinea che la previsione è coerente con la volontà di privilegiare l'uso di aree interne all'abitato in presenza di fabbisogni espressi localmente e che comunque la scelta ha investito solo aree ritenute prive di particolare valenza ambientale. Si fa in proposito notare che un'area prevista dal Documento Programmatico cui era stata attribuita una certa importanza storico-ambientale è stata confermata a verde privato.
- 2.4.5 Il tema attinente i beni culturali e la necessità di conservazione e valorizzazione delle tipologie agricole ancora presenti nel capoluogo e nelle frazioni non è stato oggetto di intervento della variante. In proposito si osserva però che una prima norma a carattere generale che rimarchi la necessità di operare interventi edilizi di recupero e nuova costruzione coerenti con le peculiarità storico – ambientali - culturali locali è stata introdotta nelle N. di A. a seguito di una specifica osservazione e in quanto si condividono i rilievi formulati. Si sottolinea ancora che è ferma intenzione di questa Amministrazione introdurre in Piano o in Regolamento edilizio specifiche disposizioni in proposito mediante futuri interventi in proposito.
- 2.4.6 Per quanto riguarda il centro storico non si intende eliminata la cartografia in scala 1:500 che continua ad esprimere validità.
- 2.4.7 Osservazioni di dettaglio per aree residenziali.
- intervento 1.1.1. (ridefinizione perimetro centro storico):
si richiama quanto già precisato sul punto 2.4.2. precedente;
 - intervento 1.1.7.: si tratta di una semplice suddivisione in comparti di previsioni vigenti;
 - interventi 1.1.8, 1.1.9 (riclassificazione ambiti urbani in R4):
si tratta di semplici riclassificazioni di zone di P.R.G. in quanto le previsioni vigenti sono già state attuate nel tempo.

- interventi 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.7, 1.2.9, 1.2.12, 1.2.13, 1.2.16, 1.2.17, 1.2.19, 1.2.20 (riclassificazione in aree residenziali di previsioni prima artigianali o agricole):
si richiama quanto già precisato al punto 2.4.3. precedente. Relativamente alla opportunità di limitare nr. piani e altezza delle costruzioni soprattutto negli ambiti frazionali, si condivide l'osservazione che tuttavia in questa fase non può essere accolta in quanto l'argomento non è oggetto di modifica nella presente variante.
In proposito si segnala che è intenzione di questa amministrazione operare come già ricordato nel punto 2.4.4. precedente.
Relativamente poi all'intervento 1.2.1. (trasformazione di area produttiva in residenziale nei pressi della zona P1.1), si sottolinea che la scelta risulta motivata dalla opportunità di riconoscere una destinazione che oggi è prevalentemente residenziale e dalla opportunità di evitare che si possano sviluppare nuovi usi produttivi anche in relazione alla vicina zona residenziale R6.1.
- interventi 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5, 1.3.6, 1.3.11, 1.3.12, 1.3.13, 1.3.14 (previsione nuove aree residenziali):
per le aree individuate per espansione e completamenti degli abitati si richiama quanto argomentato nei punti 2.4.1. e 2.4.3. precedenti.
Come sottolineatura di ulteriore dettaglio si precisa che nell'area R6.4 è stata prevista un'area di salvaguardia lungo la bealera del Priocco; che l'area R4MP è prevista in luogo di un'area a verde privato e non di servizi; che l'area R5.1MP è stata individuata in quanto l'attigua area scolastica non è più attiva e non necessita quindi di ampliamento.
Per quanto attiene i rilievi concernenti altezze, numero piani e tipologia si richiama quanto già argomentato in precedenza.
- area R.4 (proprietà Donalisio) e P1.4 (proprietà Gattino): si tratta di aree non oggetto di modifica nella presente variante.
- intervento 1.3.7:
l'area del Consorzio Agrario non è stata inserita nell'area R6.7 in quanto al riguardo non si sono ancora definiti tipi e modalità di intervento. L'attuale variante conferma pertanto le previsioni previgenti non apportandovi modifiche di sostanza.

2.4.8 Osservazioni di dettaglio per altre aree

- intervento 2.1.1 e 2.1.2 (riconoscimento in zona produttiva di caseificio e struttura agricola):
si tratta di modifiche motivate dalla necessità di ricomprendere e razionalizzare aree edificate che ora vengono inglobate in tessuti produttivi urbani.
Non appare affatto di dubbia legittimità la potestà di pianificare episodi edilizi sviluppatasi in contesti un tempo anche molto diversi e per i quali si sono mutate le condizioni dell'intorno;

- intervento 2.1.3 (area produttiva nei pressi Cupole):
la conformazione dell'area non è stata oggetto di variante;
- intervento 2.1.5 (conversione area residenziale in Foresto):
l'area è interessata dalla presenza nell'abitazione di un artigiano edile che utilizza le vicine pertinenze edilizie come deposito; considerata la localizzazione dell'area è apparso più opportuno classificarla artigianale per consentirne una migliore utilizzazione da parte dell'azienda insediata.
- intervento 2.2.3 (ampliamento area artigianale Madonna del Pilone):
tenuto conto della limitata estensione della zona P1.1MP non si creano incompatibilità di tipo acustico con le vicine residenze (peraltro della stessa proprietà) in quanto la zona resta assorbita nella classe acustica circostante (zona agricola).
- interventi 2.3.1 e 2.3.2 (previsione nuove aree produttive):
si richiamano le argomentazioni del punto 2.4.1 precedente
- 3.2 (viabilità interna alla Biraghi):
l'indicazione è coerente alla previsione di sopprimere in futuro la strada che interferisce con lo stabilimento Biraghi quando sarà realizzata la nuova viabilità sostitutiva.
- 3.12 (annucleamento rurale Prinotti):
l'intento della modifica era quello di comprendere nell'annucleamento rurale anche l'area verde di pertinenza della casa padronale perimetrata. Al fine comunque di evitare equivoci si ripristina la situazione vigente.

2.4.9 Valutazioni quantitative e aree per servizi

Come già accennato le valutazioni quantitative della CIR si basano su criteri assunti in sede del Documento Programmatico rispetto ai quali si possono del tutto legittimamente formulare diverse ed anche a loro modo corrette ipotesi.

Sul tema si è già argomentato nel punto 5 della relazione del Progetto Preliminare. Confrontando tuttavia i valori della relazione della Variante con quelli dell'osservazione (rispetto alla quale non si tiene però conto della stima formulata con il parametro di 90 mc/abitante in quanto risulta il meno attendibile rispetto alla realtà locale) emerge una differenza del 13% circa. Infatti la CIR media che risulta dai dati di variante è pari a 6397 abitanti, mentre quella ricalcolata con criteri assai più cautelativi è pari a 7249 e lo scarto tra i due dati è appunto del 13%.

Se poi si considera che la ricaduta più concreta che tale valore comporta è quella concernente la verifica degli standards di legge delle aree per servizi e si tiene conto dello specifico contesto locale in cui si registra un alto valore di dotazione di aree previste dal PRG, si può facilmente convenire che la differenza prima valutata non abbia alcun rilievo di sostanza.

Anche infatti nell'ipotesi di assumere il dato medio o il valore assoluto più cautelativo (abitanti 7249 o abitanti 7710) avremo sempre un valore di mq. di aree per servizi ampiamente superiore a quello di legge e cioè 33,38 mq/abitante o 31,39

mq./abitante.

Si tenga presente che tutti i valori del progetto preliminare richiamati risultano ancora lievemente modificati a seguito di una ulteriore riduzione della CIR conseguente all'accoglimento di alcune osservazioni.

Relativamente poi agli accorpamenti di aree per servizi presenti in progetto preliminare si fa osservare che in proposito non sono state apportate modifiche al P.R.G. vigente.

Si è verificato che l'area vicino alla chiesa di S. Giorgio non è ancora pubblica e si provvede a rettificare l'indicazione cartografica, mentre infine relativamente all'area adiacente all'asilo A. Sobrero viene confermato quanto indicato nella tavola in scala 1:500.

2.4.10 Norme di attuazione

Art. 1, Art. 7, Art. 8, Art. 19, Art. 20, Art. 22, Art. 23, Art. 27, Art. 31 p., Art. 37 p., Art. 39 p., Art. 41, Art. 44: le varie osservazioni segnalano terminologie o riferimenti di legge da aggiornare : si provvede in merito.

Art. 2: si inseriscono in elenco le tavole in scala 1:500 che comunque si intendevano confermate.

Art. 3: relativamente all'allargamento del Centro Storico si è già argomentato ampiamente in precedenza; per quanto riguarda le aree per servizi sono già individuate e contraddistinte con un'apposita sigla;

Art. 5, Art. 10: si mantiene il riferimento al P.P.A. in quanto facoltativo;

Art. 6: relativamente alle aziende agricole in zona impropria si provvede in realtà ad identificarle in cartografia; il riferimento alla progettazione unitaria viene eliminato in quanto le aree soggette a S.U.E. sono individuate in tabella di zona; per quanto concerne le buone pratiche per la progettazione e la questione deroga distanze saranno elementi di interesse del Regolamento Edilizio;

Art. 11: si accoglie il rilievo concernente i soppalchi richiamando il R.E.; per quanto concerne la problematica della ristrutturazione edilizia si rimanda a quanto già argomentato nel punto 2.3 precedente;

Art. 12: oltre alla questione centro storico per la quale si è già argomentato, gli altri rilievi riguardano questioni non oggetto di modifica da parte della presente variante. Relativamente all'immobile incongruo in Piazza V. Emanuele si sottolinea che la norma ha una precisa finalità di carattere ambientale;

Art. 13: la questione non è oggetto di variante;

- Art. 14: le varie questioni sollevate, fatto salvo i rilievi relativi alla opportunità di evidenziare le aree soggette a SUE, di cui già si è detto, ed agli aggiornamenti relativi alla terminologia, nonché alla individuazione dei comparti nel P.P. di via S. Giorgio, non riguardano oggetti di modifica della presente variante;
- Art. 15: si provvede ad esplicitare la data della variante n. 10 in quanto contribuisce alla migliore comprensione ed applicazione della norma;
- Art. 17: non si tratta di elementi oggetto di variante;
- Art. 29: non si tratta di elementi oggetto di variante;
- Art. 31: la questione relativa alla necessità di vincolare con un legame di pertinenzialità i fabbricati residenziali a servizio di quelli produttivi, seppure fondata, non è oggetto della presente variante;
- Art. 32: i rilievi non attengono ad oggetti della presente Variante;
- Art. 33: le varie norme relative al commercio sono già contemplate nell'art. 47; relativamente alla somministrazione di alimenti e bevande si provvederà con apposita variante. Per quanto concerne il P.P.A. si richiama quanto già detto per gli art. 5 e 10.
- Art. 34: il rilievo non attiene ad un oggetto di modifica e comunque la fascia di rispetto del depuratore è indicata cartograficamente;
- Art. 36: relativamente al suggerimento di individuare tutto il centro storico ai sensi dell'art. 24 della L.U.R., la questione non è oggetto di modifica; per quanto attiene invece alla necessità di raccordo del testo con la soppressione delle aree di conservazione si provvede nel merito.
- Art. 37: si raccorda correttamente il rimando all'art. 18 correggendo le lettere richiamate.
- Art. 39: la norma relativa ai "precari" può rimanere anche se non è più applicabile in quanto faceva parte del testo originario;
- Art. 40: non si condivide la possibilità di estendere l'applicabilità di alcune norme di carattere ambientale alle aree R3 e R4 in quanto in situazioni di edificazione che ne renderebbero difficile o impossibile l'applicazione; per quanto concerne la questione del risparmio dei consumi energetici si riadatta la norma per renderla aderente alle disposizioni di legge vigenti;
- Art. 40 bis: si integra il testo come osservato;

Art. 47: l'argomento è già stato trattato al punto 2.1 precedente

2.4.11: Appendice III; si condivide l'opportunità di mantenere la circolare regionale che formava l'appendice in questione.

OSSERVAZIONE NR. 17 PROTOCOLLO NR. 3770 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. LONGO Agostino

L'osservazione chiede l'ampliamento delle aree residenziali in contiguità alla zona R6.4

L'osservazione non è accolta in quanto configurerebbe una nuova previsione insediativa incoerente rispetto agli intendimenti del progetto preliminare.

OSSERVAZIONE NR. 18 PROTOCOLLO NR. 3771 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. ALLASIA Giovanni

L'osservazione chiede la riclassificazione di alcuni terreni da Ee a E1

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in questione.

OSSERVAZIONE NR. 19 PROTOCOLLO NR. 3772 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. ALASIA Calisto

L'osservazione chiede di ripristinare le previsioni del P.R.G. vigente relativamente ad un'area e di consentirne l'attuazione per singola proprietà.

L'osservazione non è accolta. L'area in esame è stata oggetto di modifica accorpandola all'interno di un più vasto comparto divenuto oggetto di trasformazione urbanistica. Si ritiene indispensabile mantenere la nuova previsione per l'esigenza di conseguire una soluzione unitaria e organica di tutto l'ambito interessato.

OSSERVAZIONE NR. 20 PROTOCOLLO NR. 3773 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DALLA SIG.RA SARTORIS Margherita e altri

L'osservazione chiede di modificare la destinazione di una piccola porzione di terreno lungo via Dalla Chiesa

L'osservazione è accolta in quanto la porzione in oggetto è stata impropriamente esclusa dalla zona R3. Si ripristina pertanto la situazione previgente.

OSSERVAZIONE NR. 21 PROTOCOLLO NR. 3779 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. LONGO Agostino

L'osservazione analoga a quella nr. 17 precedente chiede l'ampliamento delle aree residenziali in contiguità alla zona R6.4.

L'osservazione non è accolta, analogamente alla 17 precedente, in quanto prefigurerebbe una nuova previsione insediativa incoerente rispetto agli intendimenti del progetto preliminare.

OSSERVAZIONE NR. 22 PROTOCOLLO NR. 3780 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAI SIGG.RI MASSIMINO Bartolomeo e MASSIMINO Francesca

L'osservazione chiede la riclassificazione urbanistica della zona R6.12 in R5

L'osservazione è accolta parzialmente. L'area viene mantenuta come R6, tuttavia, in considerazione della sua localizzazione ed estensione, la si subordina a permesso di costruire diretto, seppure con obbligo di progettazione unitaria, con monetizzazione degli standards.

OSSERVAZIONE NR. 23 PROTOCOLLO NR. 3781 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. BERGESIO Germano

L'osservazione è analoga alla nr. 22 precedente.

L'osservazione è parzialmente accolta con le motivazioni della 22 precedente.

OSSERVAZIONE NR. 24 PROTOCOLLO NR. 3794 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DALLA O.S.T. S.r.l.

L'osservazione chiede la riclassificazione geologico-tecnica di una porzione dell'area T1.1.

L'osservazione relativamente alla riclassificazione dell'area in classe II non è accolta in quanto è incompatibile con la fascia B delle fasce fluviali.

OSSERVAZIONE NR. 25 PROTOCOLLO NR. 3795 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. GRANDE Mauro, Legale Rappresentante della G.E.G.

L'osservazione chiede una riclassificazione urbanistica di un'area ricadente in via Caporali.

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in argomento.

OSSERVAZIONE NR. 26 PROTOCOLLO NR. 3798 DEL 08/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. PISTONE Albino

L'osservazione chiede la riclassificazione geologico – tecnica di un'area interessata dall'azienda agricola C.na San Isidoro.

L'osservazione non è accolta relativamente alla trasformazione della Classe IIIa in Classe II in quanto l'area risulta in contiguità morfologica con le zone interessate da allagamenti nel corso dell'evento alluvionale del 2008.

Relativamente invece alle norme della Classe IIIb 2-A si conferma che sono ammessi interventi edilizi per attività agricole e residenze rurali.

OSSERVAZIONE NR. 27 PROTOCOLLO NR. 4132 DEL 18/04/2011

PRESENTATA DAL SIG. MILANO Geom. Gian Luca

L'osservazione chiede che sia preservata la possibilità di monetizzazione delle aree produttive presenti in Frazione Foresto contemplata nel P.R.G. vigente.

L'osservazione è parzialmente accolta per le zone P2.1, P2.2F e P2.7 per le quali in considerazione della loro particolare localizzazione, viene preservata la possibilità di monetizzazione della quota afferente al verde (50% dello standard).

OSSERVAZIONE NR. 28 PROTOCOLLO NR. 4431 DEL 27/04/2011

PRESENTATA DALLA CASA DI RIPOSO "Ospedale di Carità"

L'osservazione chiede una modifica normativa per le ricadute che può avere sulla proprietà della casa di Riposo "Ospedale della Carità".

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in argomento. Si precisa comunque che l'operatività della casa di riposo non risulta limitata dalle vigenti norme relativamente agli intendimenti dell'Ente.

OSSERVAZIONE NR. 29 PROTOCOLLO NR. 4591 DEL 02/05/2011

PRESENTATA DALLA CASA DI RIPOSO "Ospedale di Carità"

L'osservazione è analoga alla nr. 28 precedente

L'osservazione non è accolta con le medesime considerazioni della 28 precedente.

OSSERVAZIONE NR. 30 PROTOCOLLO NR. 5773 DEL 06/06/2011

PRESENTATA DAL SIG. MILANO Geom. Gian Luca

L'osservazione chiede una modifica urbanistica dell'area in sua proprietà nei pressi dell'edificio delle Poste.

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in argomento.

OSSERVAZIONE NR. 31 PROTOCOLLO NR. 5927 DEL 09/06/2011

PRESENTATA DAL SIG. TESIO Luigi

L'osservazione chiede di modificare la perimetrazione della zona R3 nei pressi di via Leopardi per limitarla alle singole proprietà.

L'osservazione non è accolta in quanto una suddivisione del comparto già esiguo comprometterebbe una soluzione urbanistica organica. Si fa rilevare comunque che in sede attuativa a fronte di soluzioni progettuali di dettaglio la questione potrà essere riproposta.

OSSERVAZIONE NR. 32 PROTOCOLLO NR. 6695 DEL 01/07/2011

PRESENTATA DAL SIG. MANA Michele e altri

L'osservazione chiede l'eliminazione della previsione urbanistica relativa a una porzione della zona R5.8

L'osservazione non è accolta in quanto diversamente compromette l'unitarietà della previsione rispetto ad aree di terzi.

OSSERVAZIONE NR. 33 PROTOCOLLO NR. 7058 DEL 12/07/2011

PRESENTATA DAL SIG. OGGERO Francesco

L'osservazione chiede la perimetrazione come annucleamento rurale di un centro aziendale in via Zoppeni.

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della Variante in argomento.

OSSERVAZIONE NR. 34 PROTOCOLLO NR. 8674 DEL 12/09/2011

PRESENTATA DAI SIGG.RI CHIODO Lucia, ARLORIO Luigi e GALLINO Fabrizio

L'osservazione, analoga alla nr. 3 precedente, chiede la modifica della fascia di rispetto stradale nell'area P1.1 MP in quanto riferita ad una strada vicinale; chiede inoltre la modifica dei distacchi tra fabbricati.

L'osservazione è parzialmente accolta. Si accoglie come per la nr. 3 precedente la rettifica del distacco stradale, mentre non si accoglie perchè non oggetto di modifica la questione dei distacchi tra fabbricati.

OSSERVAZIONE NR. 35 PROTOCOLLO NR. 8675 DEL 12/09/2011

PRESENTATA DAL SIG. BOGGIONE Francesco

L'osservazione chiede la previsione di una nuova area artigianale in F.ne Madonna del Pione.

L'osservazione non è accolta in quanto non riguarda un oggetto della variante in argomento.

OSSERVAZIONE NR. 36 PROTOCOLLO NR. 8842 DEL 16/09/2011

PRESENTATA DAL SIG. PELLICONE Matteo

L'osservazione chiede il riconoscimento in zona propria dell'area utilizzata per la pesca sportiva presso la Frazione Foresto.

L'osservazione non è accolta in quanto di fatto quanto richiesto è già riconosciuto con una norma specifica (v. art. 37 delle N. di A.).

OSSERVAZIONE NR. 37 PROTOCOLLO NR. 11309 DEL 28/11/2011

PRESENTATA DALL'UFFICIO TECNICO E SERVIZIO URBANISTICO

L'osservazione evidenzia alcuni aspetti normativi e cartografici che richiedono correzioni e/o integrazioni per esigenze di maggiore chiarezza e puntualità della variante e per coe-

renza rispetto al P.R.G. vigente.

L'osservazione è accolta in quanto consente di migliorare gli intendimenti e l'articolazione della Variante. Per quanto in particolare concerne il problema delle aree per servizi e la reiterazione dei vincoli si ritiene di sottolineare quanto segue a chiarimento degli intendimenti dell'Amministrazione e a chiarimento del punto 3.4 della relazione allegata al Progetto Preliminare.

I vincoli per servizi del P.R.G. vigente che sopravvivono riguardano tre aree (e non due): gli immobili del Consorzio Agrario; un'area in frazione Madonna del Pilone e un'area a verde in Capoluogo nei pressi della Chiesa di S. Giorgio.

Tali aree, si precisa, non sono oggetto di modifica da parte della Variante e pertanto permangono nella loro attuale situazione giuridica non disponendosi pertanto reiterazione del vincolo.

OSSERVAZIONE NR. 38 PROTOCOLLO NR. 11638 DEL 07/12/2011

PRESENTATA DALLA SIG.RA VALINOTTI Daniela

L'interessata chiede di annullare quanto richiesto con la sua precedente osservazione n. 5.

L'osservazione è accolta.

**SI OMETTE L'ALLEGATO "OSSERVAZIONI PERVENUTE"
A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE STRUTTURALE N° 3 AL VIGENTE P.R.G.C.
(D.C.C. N° 41 DEL 27/12/2010).
LA SOPRACCITATA DOCUMENTAZIONE RISULTA DEPOSITATA
IN ORIGINALE PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE.**