



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI VILLANOVA CANAVESE



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante strutturale n.1

ai sensi dell'art.17 - 4° comma della Legge Urbanistica Regionale
progetto preliminare

3 esame osservazioni

ESTENSORE: STUDIO TECNICO ASSOCIATO
TETRASTUDIO
arch. Giovanni Piero Perucca
via Monviso 5 - 10070 GROSSO (To)

STUDI GEOLOGICI: geol. Dott. Marco Balestro

data: febbraio 2022

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
1	01/09/2020	2651	BELLEZZA ELISA

oggetto dell'osservazione:

viene richiesto di traslare il tracciato della nuova viabilità (variante SP 724) verso il territorio del Comune di Mathi.

controdeduzioni:

L'OSSERVAZIONE E' RESPINTA

Il tracciato previsto non può essere traslato verso il confine con il Comune di Mathi sia per l'impossibilità di traslare la rotatoria sia per la presenza del pilone dell'elettrodotto.

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
2	01/09/2020	2506	MANTOVANI MARIO

oggetto dell'osservazione:

viene richiesto di traslare il tracciato della nuova viabilità (variante SP 724) a ridosso delle abitazioni.

L'osservazione non fornisce alcuna specifica indicazione circa la proposta alternativa.

controdeduzioni:

L'OSSERVAZIONE E' RESPINTA

Il tracciato previsto nel tratto che si avvicina alle abitazioni non si discosta da quello del PTCP2 .

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
3	03/09/2020	2520	COZZA SARA

oggetto dell'osservazione:

viene richiesto di inserire un'area in proprietà sita in zona agricola di loc. Prati in zona residenziale di completamento R2.

controdeduzioni:

L'OSSERVAZIONE E' RESPINTA

La individuazione di nuove zone residenziali in loc. Prati non risulta compatibile con la vigente normativa sovracomunale.

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
4	04/09/2020	2521	UFFICIO TECNICO

oggetto dell'osservazione:

- 1) Art. 28 N. di A.: Alcune aree ricadenti in area R1b (es 50, 51, ecc) sono state impropriamente indicate come "ex ES"

Controdeduzione 1:

Si integra il titolo della scheda con la dicitura: (ex Es e Co*)

- 2) Art. 30 N. di A. Aree R3 (Ex Co*): la scheda prevede che gli interventi di Completamento siano soggetti a PEC O PdCC. Si osserva che la precedente scheda di zone differenziava fra aree soggette a SUE e permesso di costruire singolo.

Controdeduzione 2:

La variante prevede che per le zone R3 gli interventi di nuovo impianto siano soggetti a PEC salvo alcune zone di minore entità dove è ammesso l'intervento con PdCC.

Nella sostanza: in tutte le zone "R3" è prevista la stipula di convenzione per la dismissione di aree per servizi e la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione mancanti.

- 3) La Case Sparse (Cas) non risultano normate.

Controdeduzione 3:

Le "Case sparse" così definite dal PRGC vigente sono ancora cartograficamente individuate e sono normate dal comma 17 dell'art.36 delle NTA.

- 4) Verificare posizione fascia di rispetto dei 150 mt. di cui al D.Lgs. 42/2004 della Stura di Lanzo.

Controdeduzione 4:

La fascia di vincolo paesaggistico di 150 m. dalla Stura di Lanzo è stata tracciata con riferimento alla fascia A del PAI che, in particolare in sponda sinistra, si discosta di alcune decine di metri dalla sponda orografica del torrente.

Nel progetto preliminare si riporta quindi la fascia di rispetto dalla linea di sponda.

- 5) Si richiede di eliminare o aggiornare nelle N.di A. i riferimenti alla DIA (denuncia di inizio attività) non più in vigore;

Controdeduzione 5:

I riferimenti vengono soppressi

- 6) Aggiornamento base catastale (viabilità esistenti e fabbricati);

Controdeduzione 6:

La base cartografica catastale viene aggiornata.

- 7) Art. 5.1 comma 2 lett. a) delle N di A.: si propone di sostituire le parole "atto di vincolo" con "scrittura privata di assenso";
- 8) Art. 8 lett. A) Manutenzione straordinaria lett. B) Manutenzione straordinaria: si propone di sostituire "pertinenze degli edifici: la riparazione ed il parziale

rifacimento dei manufatti costituenti pertinenze dell'edificio purché realizzati con regolare titolo abilitativo", con:

"pertinenze degli edifici: la riparazione ed il parziale rifacimento dei manufatti e delle aree costituenti pertinenze dell'edificio purché realizzati con regolare titolo abilitativo".

Controdeduzioni 7-8:

Le frasi vengono rettificate.

9) Pag. 47. N di A. secondo paragrafo: sostituire "prevede" con "prevedere"

Controdeduzione 9:

Il termine viene sostituito.

10) Si propone di rettificare l'art. 11 comma 2 delle N. di A. con il seguente:

Non si considerano "recinzioni" ai fini della applicazione delle norme contenute nel presente articolo, le opere di delimitazione di un fondo quando si tratti di semplici misure protettive della proprietà privata prive di rilevanza urbanistico - edilizia ed idonee a determinare una trasformazione durevole del fondo quali:

- siepi vive o staccionate in legno semplicemente infisse nel terreno, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m.1,00;
- opere precarie, con altezza non superiore a 1,00 mt., quali barriere trasparenti realizzate mediante reti metalliche, su pali in legno semplicemente infissi nel terreno, forniti di segnalazione visiva idonea ad impedire incidenti.

11) Art.11.2 delle N. di A.: comma 17, si propone di aggiungere: "a condizione venga installata una apertura automatizzata"

12) Art. 20.1 comma 3 Correggere Strada Provinciale SP24 con Strada Provinciale SP 724

Controdeduzioni 10-11-12:

Le frasi vengono rettificate.

13) La cartografia di Piano Tav 3a - 3b e 4, non riportano la campitura del vincolo idrogeologico

Controdeduzione 13:

Il vincolo idrogeologico viene cartograficamente individuato secondo il tracciato previsto dal portale cartografico regionale.

14) La cartografia di Piano Tav 3a - 3b e 4, non riporta in legenda la campitura presente nella zona "Torrente Stura di Lanzo" (puntini grigi)

Controdeduzione 14:

La campitura grigia è riferita all'alveo del torrente Stura e ai laghetti dell'area "Sc7". Si riporta tale campitura in legenda.

15) L'art. 5.1 delle N.di A. prevede che l'edificazione a distanza inferiore possa avvenire unicamente nel caso ricorra una delle seguenti condizioni:

.... per i bassi fabbricati di cui al successivo art. 14 e per i manufatti pertinenziali di cui al precedente art. 13 – comma 5 – p.to 10 alle condizioni e nei limiti indicati dagli articoli medesimi.

Si richiede di precisare se per i manufatti di cui all'art. 13 (eccetto i bassi fabbricati, per cui vi è la precisazione di cui al successivo art. 14), è possibile edificare a confine.

Controdeduzione 15:

Per i manufatti di cui all'art. 13 la possibilità di edificare a confine è ammessa per quelli di cui al p.to 10.

16) Si richiedono chiarimenti sui "corridoi ecologici" indicati con campitura verde chiara piana, di cui non vi è riscontro sulle N.di A.

Controdeduzione 16:

L'art. 21.5 – "misure di tutela della rete ecologica, del verde e degli spazi naturali – forme di mitigazione e compensazione ambientale" viene integrato con i commi seguenti:

Il PRG individua nelle Tavole di Zonizzazione i tracciati indicativi dei Corridoi ecologici come connessioni ambientali e paesaggistiche volte alla ricucitura ed al collegamento ecologico del territorio ai capisaldi naturalistici del Torrente Stura.

Tali connessioni coinvolgono terreni agricoli e naturali, il sistema idrografico principale e minore, aree urbanizzate od urbanizzande;

I corridoi ecologici sono attuati mediante appositi accordi formalizzati con le relative proprietà, tenendo conto dello stato di fatto dei luoghi;

Nei terreni interessati dai corridoi ecologici è vietata l'edificazione ed è previsto:

- il mantenimento dei livelli di permeabilità del suolo e delle alberature esistenti, o la sostituzione delle alberature medesime;

- la valorizzazione, arricchimento e diversificazione vegetale anche mediante messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, quando compatibili con le produzioni coltivate delle aziende agricole coinvolte;

- per i corridoi che ne presentino le opportune caratteristiche: la eventuale realizzazione di percorsi esclusivamente pedonali e ciclabili o di ippovie.

17) Art. 27 scheda relativa alle aree R1a: si richiede di verificare incongruenza fra l'annotazione (1) in merito all'intervento di completamento e l'indice previsto di mc./mq. 1,00.

Controdeduzione 17:

La limitazione contenuta nella nota (1) viene soppressa

18) Si richiede verifica in merito alle aree R1a in cui sono previsti n. 2 Piani della costruzione, mentre invece nelle ex Ri i piani consentiti erano 3.

Controdeduzione 18:

Viene rettificata l'indicazione del n. dei piani (3) e dell'altezza delle costruzioni (10,00)

- 19) L'art. 14 "Disciplina dei bassi fabbricati e delle verande" prevede che la relativa realizzazione (comma 3) possa avvenire nelle aree residenziali delimitate dal PRGC a destinazione residenziale. Si richiede di valutare di poterne consentire la realizzazione in tutte le aree di PRGC (a prescindere dalla zonizzazione) all'interno delle relative aree pertinenziali.

Controdeduzione 19:

La limitazione "nelle aree residenziali" viene soppressa.

- 20) Si richiede di verificare gli interventi ammessi nella fascia di rispetto cimiteriale (art. 20.3), in quanto viene esclusa la possibilità di incrementare il numero delle unità immobiliari esistenti;

- 21) Art.27: coordinare l'annotazione (1) dove viene consentito il PDR nei limiti della volumetria esistente, con l'annotazione (4), consente il raggiungimento dell'I.F. 1,00.

Controdeduzioni 20-21:

Le limitazioni citate vengono soppresse.

- 22) Art. 41: Viene prevista la perequazione urbanistica sull'area Sc2, di proprietà del Comune di Villanova.

Controdeduzione 22:

La zona Sc2 viene stralciata dalla tabella allegata all'art.41.

- 23) Si richiede di precisare normativamente le differenze fra ristrutturazione edilizia di tipo B e sostituzione edilizia e di meglio puntualizzare le relative limitazioni di intervento.

Controdeduzione 23:

Le precisazioni vengono inserite nel testo normativo.

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
5	25/09/2020 03/11/2021	2822 3122	AUDI CLAUDIA

oggetto dell'osservazione:

viene richiesto:

- 1) di riperimetrare gli ambiti R1b.34 e R3.8 in quanto: il perimetro dell'area R1b.34 non corrisponde all'area effettivamente di pertinenza dell'edificio non ricomprendendo nel perimetro della zona una porzione di mq.1240 sulla quale insiste il giardino piantumato.
- 2) di mantenere inalterata la superficie della zona "R3.8" compensando la porzione che viene inclusa in zona "R1b.34" verso la zona agricola ad est.

3) di suddividere la zona "R3.8" in 2 ambiti di intervento corrispondenti alle attuali proprietà considerando che il titolare della osservazione ha possibilità di realizzare altro accesso dal lato sud.

4) di prevedere normativamente, per l'area R3.8, altezze delle costruzioni inferiori agli 11 m e 3 piani fuori terra al fine di rendere coerenti le tipologie delle future costruzioni con quelle esistenti, nel quadro di un corretto inserimento ambientale degli interventi.

controdeduzioni: L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA

- 1) *Accolta – il perimetro della zona R1b.34 viene rettificato e, conseguentemente, la superficie della zona R1b.34 si incrementa di mq.620.*
- 2) *Accolta –Il perimetro della zona R3 viene rettificato mantenendo invariata la superficie complessiva di mq. 6.013.*
- 3) *Accolta. La zona R3.8 viene suddivisa in 2 ambiti: R38.a di mq.3.608 ed R38.b di mq. 2.405*
- 4) *Parzialmente Accolta. La normativa prevede che l'altezza di m.11 e 3 piani fuori terra si possano raggiungere soltanto in presenza di uno studio che dimostri il corretto inserimento ambientale dell'intervento. Si introduce normativamente che tale inserimento ambientale è riferito anche alle tipologie degli edifici adiacenti l'ambito interessato alla edificazione.*

num.	data	prot. n.	nominativo richiedente
6	10/10/2020	2603	RICHIARDI JOLI LUIGI

oggetto dell'osservazione:

viene richiesto:

- 1) Di ridurre la sezione stradale di progetto del proseguimento della via Monviso (zona R2.26, R2.28);
- 2) Di ridurre la sezione stradale di progetto del proseguimento della via Aiassa e di sopprimere il corridoio ecologico che la affianca;

controdeduzioni: L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA

- 1) *Respinta – la sezione stradale di progetto del proseguimento della via Monviso è coerente con quelle previste per tutte le zone residenziali.*
- 2) *Parzialmente accolta – la sezione stradale di progetto del proseguimento della via Monviso è indicata di "tipo b" ed erroneamente, nell'ultimo tratto è indicata di tipo a. Viene invece mantenuto il corridoio ecologico che affianca la strada medesima.*

num.	data	prot. n.	nominativo richiedente
7	10/09/2020	2609	FIORDALISO S.R.L.

oggetto dell'osservazione:

viene richiesto:

- 1) di attribuire alla zona R3.14 la possibilità di edificare con Permesso di costruire convenzionato;

- 2) Di ammettere la possibilità di individuare i parcheggi privati sulla adiacente aree Sd7;

controdeduzioni: *L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA*

- 1) *Accolta* – L'art. 30 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "R35...20" (ex Co*) viene rettificato sostituendo la frase: "Per le zone R3.15, 17, 18, 19 è ammessa la edificazione con PdCC" con la seguente: "è ammessa la edificazione con PdCC nei casi previsti dall'art.3.3 delle vigenti NTA"
- 2) *Respinta* – Le aree per parcheggi privati non possono essere localizzate in zona destinata a parcheggi pubblici.

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
8	10/09/2020	2609	SEA SOLUZIONI ECOLOGICHE

oggetto dell'osservazione:

viene richiesto di attribuire al mappale catastalmente distinto al f.3 n.125 la destinazione urbanistica Produttiva – artigianale consolidata "P1.9 " come per la adiacente area nella quale è già insediata la attività della Società Sea;

controdeduzioni: *L'OSSERVAZIONE E' RESPINTA*

Con la presente variante la zona produttiva P1.9 è stata già ampliata verso est.

Un ulteriore ampliamento della destinazione di zona dovrebbe essere supportato da dettagliata proposta progettuale come è già avvenuto per altre attività produttive insediate sul territorio comunale.

La relativa variante potrebbe essere approvata con procedura di variante ex art.17 bis della L.R. 56/77 contestualmente alla approvazione del relativo progetto.

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
9	27/10/2020	3154	Soc. REG-MA

oggetto dell'osservazione:

viene richiesto di incrementare la capacità insediativa della zona P1.5 riducendo la fascia di rispetto di m.40 individuata dal PRGC e di incrementare il parametro di rapporto copertura da 50% al 65%;

controdeduzioni: *L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA*

la fascia di rispetto verso gli edifici a destinazione residenziale ubicati sul lato sud non può essere ridotta senza peggiorare l'impatto ambientale che tale fascia ha lo scopo di garantire.

In considerazione della presenza di tale vincolo che limita pesantemente la edificabilità dell'area si incrementa il rapporto di copertura da 50% a 65%.

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
10	2/2/2022	393	CAVEGLIA BEATRIS CURTIL GIUSEPPINA

oggetto dell'osservazione:

viene richiesto di sopprimere la edificabilità del proprio terreno sito in zona R3.18 del PRGC

controdeduzioni: L'OSSERVAZIONE E' RESPINTA

Lo stralcio di una sola porzione della zona R3.18 edificabile con Piano esecutivo convenzionato potrebbe danneggiare le altre proprietà inserite nella medesima zona urbanistica.