

# **FASCICOLO ESAME OSSERVAZIONI**

## **CONTRODEDUZIONI RELATIVE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL NUOVO P.R.G.C.**

Il presente documento contiene una sintesi delle osservazioni presentate suddivise per punti. Premesso che, ai sensi della normativa vigente (art. 15 comma 6, comma 17 L.R. 56/77 e ss.mm. e ii.), le osservazioni ai provvedimenti d'adozione della strumentazione urbanistica devono essere formulate "nel pubblico interesse", si esprimono i pareri seguenti sulle osservazioni pervenute, istruite dall'Ufficio Tecnico del Comune:

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>1</b>	LUNGO VASCHETTI ANNA	<b>H – agricola</b> F. 8 mapp. 44-45-46-47	05.10.2007 - n. 3923

### PUNTO N. 1:

Si chiede la possibilità di rendere edificabile ai fini agricoli una porzione di terreno in classe III previa verifica geologica di dettaglio.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione in coerenza con le valutazioni espresse dal consulente comunale Geologo Dott. O. Costagli di Cuneo, contenute nell'allegato alla presente denominato "Controdeduzioni alle osservazioni di carattere geologico";**

### PUNTO N. 2:

Si chiede la possibilità di edificazione di residenza rurale utilizzando la cubatura disponibile di terreni nel Comune di Verduno.

**L'art. n. 35 delle N.T.A. in progetto prevede la possibilità utilizzare la cubatura di terreni agricoli entro la distanza di 5 chilometri dal centro aziendale.**

### PUNTO N. 3:

Si chiede la possibilità di edificazione immediata senza attendere l'approvazione del Piano Regolatore

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non pertinente con la sfera normativa del presente PRGC. Le richiesta sarà oggetto di specifica pratica edilizia da presentarsi all'Ufficio Edilizia Privata del Comune.**

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
2	MARASSO ANTONIO	<b>H – agricola e 03RC05</b> F. 9 mapp. 686 – 687 – 688 – 689	09.10.2007 - n. 4001

PUNTO N. 1:

Si chiede la possibilità di ottenere la redistribuzione dell'area edificabile 03RC05 mediante una nuova perimetrazione della stessa, mantenendo invariata la superficie edificabile, su porzioni di aree limitrofe in proprietà, come indicato nell'estratto allegato all'istanza.

*Si ritiene accoglibile l'osservazione tenuto conto della più razionale distribuzione della volumetria realizzabile, ma la nuova perimetrazione dell'area è stata introdotta evitando una vicinanza eccessiva dell'area edificabile con gli immobili esistenti.*

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
3	UNIART di Borsalino Carlo e C. S.n.c.	<b>H – agricola e 04TE01</b> F. 7 mapp. 50	17.10.2007 - n. 4139

PUNTO N. 1:

Si chiede l'inserimento dell'intera particella di proprietà in area 04TE01.

*Si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto l'inserimento di tutta la particella di proprietà in zona 04TE01 mantenendo invariata la possibilità edificatoria prevista (l'indice territoriale diminuisce da 0,2 mq/mq a 0,12 mq/mq) permette una progettualità più armoniosa e rispettosa del contesto ambientale in cui l'area ricade.*

PUNTO N. 2:

Si chiede di includere nelle destinazioni d'uso ammesse anche quella che consenta l'insediamento di una piccola casa di riposo per gli anziani.

*Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto la destinazione richiesta non è compatibile con le altre destinazioni previste ed insediabili (attività commerciali, ricettive e pubblici esercizi), inoltre dal punto di vista "acustico" non è compatibile con la strada provinciale S.P. n. 7 adiacente al lotto.*

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>4</b>	ARDITO GIANCARLO	<b>H – agricola</b> F. 9 mapp. 51 – 52 – 57 – 58 – 59 – 60	18.10.2007 - n. 4142

Si chiede l'inserimento di tutti i mappali di proprietà indicati in premessa in area edificabile con destinazione residenziale.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre l'inserimento di tali particelle in area edificabile con destinazione residenziale non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.**

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
5	ARCH. GIACOMO ALESSANDRIA	RA – Aree residenziali di carattere ambientale e documentario	18.10.2007 - n. 4151

Si chiede di consentire aumenti di volumetria in aggiunta al recupero degli annessi rurali in area RA (norme per le aree residenziali di carattere ambientale e documentario).

Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto:

Non sono ammessi maggiori aumenti di volumetria poiché non è prevista, per l'area, una insediabilità di nuovi alloggi, che rientrando nella stima del fabbisogno residenziale, deve essere prevista in specifiche aree di completamento.

L'area in oggetto è costituita dall'insediamento abitativo urbano di antica formazione e le annesse aree di pertinenza, di interesse ambientale o semplicemente documentario, in cui si rendono necessari interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

In tale area sono ammissibili gli interventi di cui sopra volti al recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto indicato nella L.R. 56/77 e in particolare nel rispetto di quanto indicato all'art. 24. In riferimento alla possibilità di aumento e riutilizzo della volumetria esistente il piano regolatore consente:

Ampliamenti di volumetrie ad uso abitativo, o per gli usi ammessi, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Le modifiche al numero delle unità-alloggio sono ammesse purché a parità di superficie abitabile.

Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale lorda esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

E' ancora consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, inoltre è ammesso l'innalzamento sopra la quota stradale del piano terreno. La sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120.

La consistenza del 20%, della superficie utile residenziale lorda esistente, è un dato quantitativo ormai consolidato (all'incirca una stanza) e di applicazione accettata per un fisiologico miglioramento funzionale della singola unità abitativa. Oltre tale limite diventa necessario ricorrere ai conteggi volumetrici.

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>6</b>	GALEASSO ERMENEGILDO	<b>H – agricola e 04RE05</b> F. 7 mapp. 203 – 443	23.10.2007 - n. 4218

Si chiede l'inserimento di tutti i mappali di proprietà indicati in premessa in area edificabile con destinazione residenziale.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre l'inserimento di tali particelle in area edificabile con destinazione residenziale non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.**

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>7</b>	RAVINALE CARLO	<b>H – agricola e FA.V</b> F. 11 mapp. 305 – 396 (parte)	23.10.2007 - n. 4219

PUNTO N. 1:

Si chiede di cancellare il vincolo FA.V (tutela aree vitate) dall'area identificata al Catasto Terreni al F. 11 mapp. 305 – 396 (parte) in quanto tale lotto è coltivato a nocciolo.

**Verificato lo stato attuale dei luoghi si ritiene accoglibile l'osservazione e di conseguenza si corregge l'errore evidenziato.**

PUNTO N. 2:

Si chiede di poter edificare, a cavallo della linea di confine tra le particelle identificate al Catasto Terreni al F. 11 mapp. 305 – 396 un fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non pertinente con la sfera normativa del presente PRGC. Le richiesta sarà oggetto di specifica pratica edilizia da presentarsi all'Ufficio Edilizia privata del Comune.**

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>8</b>	BOTTALLO MARILENA VIBERTI PIETRO	<b>H – agricola e 05RC06</b> F. 9 mapp. 575 – 661	24.10.2007 - n. 4226

Si chiede la nuova perimetrazione dell'ambito di completamento residenziale 05RC06 mediante lo stralcio di una porzione di area con successivo ampliamento della superficie edificabile prevista (fino a circa 2.300 mq.).

*Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre l'ampliamento dell'area edificabile prevista non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.*



<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>9</b>	GENESIO UGO	<b>03RC04</b> F. 9 mapp. 83 – 84	24.10.2007 - n. 4227

Si chiede lo spostamento oppure la nuova perimetrazione dell'area edificabile di proprietà 03RC04, mantenendo invariata la superficie edificabile prevista.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione per lo spostamento dell'area edificabile in adiacenza al lotto 03RC03, già previsto sul progetto preliminare, in quanto tale variazione non comporta una modificazione della superficie edificabile. Inoltre questo ufficio ha accertato che sulle particelle indicate in premessa non insiste da tempo alcun vigneto e di conseguenza non è necessaria la previsione di vincolo FA.V.**

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>10</b>	DESTEFANIS VITTORIA	<b>H – agricola</b> F. 9 mapp. 423	24.10.2007 - n. 4229

Si chiede l'inserimento del mappale di proprietà indicato in premessa in area edificabile con destinazione residenziale.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre l'inserimento di tale particella in area edificabile con destinazione residenziale non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.**

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>11</b>	TRAVAGLIO GIACINTA	<b>H – agricola</b> F. 6 mapp. 552 – 574	24.10.2007 - n. 4230

Si chiede l'inserimento di tutti i mappali di proprietà indicati in premessa in area edificabile con destinazione residenziale.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre l'inserimento di tali particelle in area edificabile con destinazione residenziale non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.**

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
12	DISCONZI - AUDASSO L. – AUDASSO U.	<b>RE e 01RC03</b> F. 6, mapp. 343-344	25.10.2007 - n. 4239

PUNTO N. 1:

Si chiede che vengano inserite le particelle 343 e 344, nonché la porzione di terreno indicata a strada, all'interno dell'area 01RC03.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico.**

**Si evidenzia che entrambe le particelle indicate in premessa costituiscono scarpata alla strada provinciale soprastante e che le stesse non presentano condizioni accettabili per l'edificabilità ai fini residenziali.**

PUNTO N. 2:

Si chiede la possibilità di edificazione con Permesso di costruire convenzionato escludendo le particelle non di proprietà e nello specifico le particelle F. n. 6 mappali n. 967, 968 e 969.

**L'art. n. 24 delle N.T.A. in progetto, prevede a carico dei proponenti dell'area 01RC03 la realizzazione dei parcheggi pubblici esclusivamente in area 01SPP15. Resta pertanto esclusa la realizzazione di parcheggi nell'area 01SPP16 di cui alle particelle F. n. 6 mappali n. 967, 968 e 969.**

**La richiesta pertanto è già prevista all'interno delle norme del progetto preliminare del P.R.G.C.**

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
13	SOC. LEONE IMMOBILIARE S.R.L.	<b>02TM01</b> F. 6 mapp. 1445 – 1447 – 1479 – 1482 – 2140 – 2142 – 1310 – 2144 – 2146	25.10.2007 - n. 4240

PUNTO N. 1:

Nell'ambito delle destinazioni d'uso compatibili ammesse all'interno dell'area 02TM01 si chiede di poter aumentare al 50% la consistenza quantitativa massima prevista per le attività di carattere terziario mantenendo invariata al 25% quella prevista le attività commerciali.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione, tenuto conto del minore "impatto urbanistico" determinato dalla destinazione terziaria si è aumentata la consistenza quantitativa massima ammissibile al 50% in area 02TM01.**

PUNTO N. 2:

Si chiede di inserire in normativa la possibilità di insediare all'interno dell'area 02TM01 una concessionaria auto.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre non appare giustificabile l'inserimento di una norma speciale che indichi tale previsione in quanto le destinazioni d'uso ammesse sono sufficientemente ampie ed eterogenee.**

PUNTO N. 3:

Si chiede di aumentare l'altezza massima di edificazione all'interno dell'area 02TM01 da 7,5 mt. a 8 mt..

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, l'altezza massima è stata stabilita in funzione del complesso esistente di particolare rilevanza tipologica denominato "Cascina Leone".**

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
14	PROVINCIA DI CUNEO	Territorio comunale	25.10.2007 - n. 4248

PUNTO N. 2 (Settore tutela ambiente):

**Emissioni sonore.**

In merito all'attribuzione delle classi acustiche, in sede di istruttoria delle varianti al PCA (Piano di Classificazione Acustica), si anticipa ed osserva quanto segue:

- a) come punto di partenza nella definizione della varianti al PCA dovranno essere considerati il poligono del nuovo PRGC;
- b) in particolare si ritiene di voler suggerire d'evitare la definizione di classi acustiche interferenti con gli edifici, come risulta dall'estratto di revisione di classificazione acustica presentato per la porzione nord orientale del territorio comunale;
- c) l'estensione della classe acustica IV in adiacenza al Torrente Talloria dovrà essere valutata in relazione alla destinazione d'uso delle aree e degli edifici del luogo, tenuto conto dell'estensione delle aree produttive esistenti e di nuovo impianto.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione in fase di redazione della variante al PCA.**

PUNTO N. 4 (Settore tutela ambiente):

**Servizio idrico integrato.**

- d) Si chiede che i nuovi insediamenti previsti nel PRGC siano valutati in merito alle modalità di raccolta e trattamento delle acque reflue.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione come norma generale delle NTA.**

PUNTO N. 5 (Settore tutela ambiente):

**Regolamenti con valenza ambientale.**

Si chiede l'adozione dei seguenti regolamenti:

- a) tutela dell'ambiente in materia d'inquinamento acustico;
- b) trattamento ed emissione nell'ambiente di acque meteoriche non disciplinate dal DPGR 20.02.2006 n. 1/R e smi.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione.**

PUNTO N. 1 (Settore viabilità):

Si indica che i nuovi accessi e la trasformazione degli accessi agricoli in accessi industriali, residenziali ecc., sulle strade di competenza provinciale non saranno consentiti in linea generale.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione. Si evidenzia che nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali sono oggetto di specifiche autorizzazioni ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs 285/92 e s.m.i. e ai sensi degli artt. 45 e 46 del D.P.R. 495 del 16.12.1992.**

PUNTO N. 2 (Settore viabilità):

Si evidenzia che la S.P. 7, essendo una strada extraurbana di tipo C, individuerà fasce di rispetto all'esterno dei centri abitati pari a 30 m. e all'interno dei centri abitati pari a m. 10, libera da vincoli e non utilizzabile per servizi pubblici e standards urbanistici.

Si dovrà prevedere per la S.P. 7 una sezione stradale di tipo C1 (D.M. 5-11.2001)

**Si ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione.**

**Accoglibile in merito alle fasce di rispetto lungo la S.P. 7 di cui all'art. 26, comma 3 del D.P.R. 495 del 16.12.1992.**

**Relativamente all'ammissibilità degli standards all'interno delle fasce di rispetto stradale si rigetta l'osservazione in quanto l'art. 27, comma 3, della L.56/77 e s.m.i recita: "Nelle fasce di rispetto ... (omissis) ... sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e dove occorra parcheggi pubblici...". Il progetto di piano regolatore individua all'interno delle citate aree di rispetto esclusivamente aree a standards quali verde pubblico destinato eventualmente a percorsi pedonali e ciclabili.**

**PUNTO N. 3 (Settore viabilità):**

Si chiede:

- a) il riordino degli accessi per le attività insediate sulla S.P.7 dalla strada Fontanassa sino all'innesto con la S.P. 358;
- b) prevedere spazi per aree pedonali e ciclabili sulla S.P. 7 dalla strada Lepozzetto sino all'innesto con la S.P. 358;
- c) aggiornare la cartografie e fasce di rispetto con la nuova variante stradale in Loc. Toetto;
- d) nelle aree in progetto ed esistenti lungo la S.P. 7 dovranno essere previste delle aree di rispetto destinate all'ampliamento della stessa;
- e) Il nuovo P.R.G.C. dovrà prevedere a carico dei proprietari (all'atto dell'urbanizzazione) delle nuove aree di espansione la realizzazione delle strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico) nei limiti previsti dalla normativa di settore.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione relativamente ai punti a) b) c).**

**Si ritiene accoglibile l'osservazione relativamente al punto d). Si evidenzia come all'interno della fascia già edificata lungo via Agostino Morando sia stata prevista la larghezza di tale sezione stradale. Le altre aree edificabili lungo la S.P. 7 non si presentano mai contemporaneamente sui due lati della sede stradale consentendo pertanto la possibilità di ampliamento di tale infrastruttura.**

**Si ritiene accoglibile l'osservazione relativamente al punto e) in merito ai disposti di cui all'art. 8 comma 2 della L. 447/95, L.R. 52/2000.**

**PUNTO N. 4 (Settore viabilità):**

Si evidenzia che le richieste di installazione di impianti di carburante lungo le strade provinciali dovranno rispettare lo schema ANAS relativo alla "Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributore di carburanti" approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione del 3.05.2007.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione.**

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
15	SANDRI PIERO	RE	25.10.2007 - n. 4265

Si chiede, relativamente alle aree RE, che venga previsto un indice fondiario di riferimento generale che consenta di realizzare il completamento dell'edificabilità, con conseguente valutazione nel fabbisogno abitativo stimato.

Si chiede inoltre che sia cancellato il vincolo previsto, al punto C5 dell'art. 23 delle N.d.A., che non ammette la variazione del numero delle unità abitative e limita il recupero dei sottotetti esistenti e che sia eliminata, al punto C9 dell'art. 23 delle N.d.A., la previsione di ricorso al Piano di recupero nel caso di riuso di annessi rurali.

Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto:

si presuppone che l'affermazione "situazione invero incredibile e contraddittoria con l'analisi ...", circa le possibilità di modificare il numero degli alloggi in aree residenziali esistenti, sia una valutazione di logica discorsiva e non tanto una riflessione di carattere urbanistico.

La modifica del numero degli alloggi, infatti, derivata da una consolidata interpretazione sul dimensionamento di un P.R.G., è una determinante della valutazione del fabbisogno ammissibile nel programma pianificatorio.

Ove, per precisa scelta urbanistica, non si ritiene di sovraccaricare il numero degli abitanti, ed in particolar modo proprio in quelle aree che si vogliono mantenere allo stato di fatto quantitativo, l'insediabilità di nuovi nuclei abitativi o famigliari non può essere ammessa, specialmente con interventi di modifica successiva di una situazione previsionale.

Non è assolutamente una "anomalia" di una situazione progettuale, sempre dal punto di vista urbanistico, che quasi tutta la nuova potenzialità edificatoria, indicata come obiettivo di piano, sia allocata in zone di completamento o anche di nuovo impianto.

Non esiste allora assolutamente "contraddizione" se rispettando una densità edilizia tradizionale, locale, consolidata nelle tipologie, senza condomini o grattacieli o costipazione di vuoti, si ricuciono spazi sfrangiati o se si disegnano, in equilibrio attuativo con i servizi pubblici, nuove zone urbane, per soddisfare il fabbisogno insediativo residenziale.

I criteri, le motivazioni, sono proprio nel completamento ove urbanizzato, nella ricompattazione dell'abitato, nell'organizzazione urbana e nella riqualificazione anche ambientale dei margini spesso sconnessi di ambiti costruiti.

Limitare l'accrescimento periferico non significa occupare ogni parte non edificata all'interno del tessuto edilizio consolidato, quanto piuttosto utilizzare, ove possibile, volumi recuperabili o di antica origine (Centro Storico) o di regolare conteggio e vincolo edificativo (Residenziale Esistente).

In sostanza se le aree RE sono considerate esistenti, non è possibile, con logica urbanistica e cioè secondo scelte di insediabilità equilibrata, prevedere un indice fondiario generico, che consenta una edificazione aggiuntiva senza un riscontro preliminare nel calcolo del fabbisogno. Per far ciò occorre individuare i lotti liberi e classificarli come residenziale di completamento (RC).

I lotti liberi sono comunque stati individuati, ma là dove le aree non possono essere considerate pertinentziali o soggette a vincolo di precedente edificazione o ancora conseguenti a sviluppo di piano esecutivo o non dotate di accesso pubblico autonomo.

Il vincolo della non variazione del numero degli alloggi, di cui al punto C5 dell'art. 23, non è incomprensibile, ma dovuto. Comprensibilissimo ed opportuno in quanto riferito al miglioramento funzionale delle abitazioni esistenti. Nuove unità abitative non sono il miglioramento di quelle esistenti.



*Il ricorso al Piano di recupero di cui al punto C9 dell'art. 23 consegue alla necessità di un atto deliberativo di approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo che definisca l'aumento della capacità insediativa e la conseguente quantificazione dei servizi necessari.*

*Non sembra un passaggio spropositato quindi, quanto il minimo opportuno per una corretta valutazione di insediabilità ammissibile, al di là di un mero atto progettuale edilizio.*

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
16	IBERTI ROBERTO	<b>01RE06</b> F. 6 mapp. 601 – 720 – 741	25.10.2007 - n. 4266

PUNTO N. 1:

Si chiede il ripristino della destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.C. vigente (“Aree destinate ad insediamenti produttivi che si confermano PE1”) per l’area di proprietà.

**Non si ritiene accoglibile l’osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre il ripristino della precedente destinazione urbanistica in un’area prettamente residenziale non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.**

PUNTO N. 2:

Si chiede di ristrutturare il fabbricato di proprietà posto a valle della strada comunale con il recupero della volumetria esistente al fine di realizzare un manufatto con caratteristiche tipologiche costruttive coerenti con il circondario.

**Non si ritiene accoglibile l’osservazione in quanto non riveste interesse pubblico.**

**Le modalità di intervento sono definite dalle norme di attuazione per ogni singola area urbanistica e pertanto il recupero dello stesso potrà avvenire in conformità alle prescrizioni impartite per la zona in questione 01RE06.**

**Per quanto riguarda gli edifici esistenti, verificate le difformità presenti sugli elaborati grafici del progetto preliminare, questo ufficio ha provveduto ad apportare le necessarie correzioni.**

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
17	SINDACO	Territorio Comunale	25.10.2007 - n. 4270

Si chiede di:

1. correggere la deliberazione di approvazione del PEC AI2 - PC1 citata al punto C4 dell'Art. 28;
2. aggiungere nell'indice iniziale ".. e muri di sostegno" al titolo del comma O dell'Art. 17;
3. evidenziare, sulla tavola di piano n. 7.1, il fabbricato esistente sede dell'Agriturismo Rivella inoltre occorre cancellare il basso fabbricato non più esistente;
4. chiarire che la demolizione indicata sulla tavola di piano n. 8 relativamente all'edificio di proprietà dei Sigg.ri Prando Claudio e Prando Cesare Augusto, situato al fondo di Via Vittorio Emanuele II ed in prossimità di P.zza Principe Amedeo, è riferita alle sole superfetazioni realizzate sul terrazzo dello stesso;
5. apporre la D di demolizione sull'edificio esistente in area di espansione 02RN03 che a causa di un mero errore di dimenticanza non è stata riportata; tale precisazione è d'obbligo in quanto la demolizione dell'edificio destinato a ricovero agricolo è necessaria per l'edificazione dell'ambito;
6. dettare chiare prescrizioni per quanto riguarda la realizzazione delle recinzioni nelle aree 02RN01, 02RN02 e 02RN03 e che inoltre vengano eliminate le parole "... e recinzioni singole" al comma Q6 dell'Art. 25 in quanto generano confusione per la realizzazione delle recinzioni negli ambiti di espansione previsti;
7. procedere con l'ampliamento della zona 04RE04 in Loc. Toetto, al fine di ricomprendere all'interno della stessa anche la particella identificata al Foglio n. 1 mappale n. 112 con relativo fabbricato residenziale esistente in quanto entrambi non sono più utilizzati ad uso agricolo;
8. uniformare il comma C5 art. 22 ed il comma C9 art. 23 con quanto indicato al comma C5 dell'Art. 20, inoltre pare opportuno chiarire che nel caso si intervenga mediante la redazione di un Piano di Recupero, non occorre mantenere l'ingombro volumetrico dello stesso inteso come sagoma, ma bensì è necessario rispettare la volumetria massima esistente. Si ritiene inoltre eccessiva la limitazione dell'altezza massima riferita all'edificio esistente pertanto dovrà essere eliminata tale prescrizione, in modo che tale valutazione possa essere espressa in sede di formazione dello strumento attuativo di recupero;
9. inserire una norma generale che prescriva particolare attenzione alla progettazione ed alla realizzazione delle opere necessarie al convogliamento delle acque meteoriche nelle aree oggetto di nuova edificazione. Inoltre dovrà essere limitata la realizzazione di piani interrati all'interno delle aree perimetrate di fondovalle alle seguenti destinazioni: parcheggi, cantine, magazzini, depositi con l'esclusione di qualsiasi attività lavorativa e/o aperta al pubblico;

**Si ritengono accoglibili tutte le osservazioni e pertanto sono state integrati e modificati sia gli elaborati grafici sia le norme di attuazione in conformità alle richieste pervenute.**

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
18	MICCIO MARIA, BRIGNOLO PAOLO, BRIGNOLO FLAVIO, BRIGNOLO VIRGINIA	<b>H – agricola</b> F. 5 mapp. 68/p – 69/p – 70/p – 75/p	26.10.2007 - n. 4279

Si chiede l'ampliamento dell'area edificabile 02PN01 con destinazione produttiva.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre l'inserimento di tali particelle in area edificabile con destinazione produttiva non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.**

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
19	ARDITO IOLANDA, ARDITO PEPPINO, ARDITO MARIA, GIOVANNA VIVALDA, BORDIZZO VITTORIO	01RN01	26.10.2007 - n. 4280

PUNTO N. 1:

Si chiede l'eliminazione della strada "senza uscita" in previsione all'interno dell'ambito 01RN01.

**Si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto trattasi di viabilità privata, inoltre costituendo viabilità di accesso ai singoli edifici essa sarà oggetto di valutazione in sede di istruttoria dello strumento urbanistico esecutivo previsto per l'area 01RN01.**

PUNTO N. 2:

Si chiede di sostituire parte della previsione di verde pubblico 01SVP03 con un'area FA.G di verde privato all'interno dell'ambito 01RN01.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto la riduzione dell'area verde pubblica prevista nella zona comporta una riduzione degli standards urbanistici previsti per l'ambito 01RN01. Tale riduzione non può essere sostituita con l'introduzione di area FA.G di verde privato.**

PUNTO N. 3:

Si chiede di spostare l'area di parcheggio pubblico 01SPP04 in altro lotto all'interno dell'ambito 01RN01.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione. Ogni valutazione riferita al posizionamento degli standards urbanistici sarà oggetto di verifica in sede di istruttoria dello strumento urbanistico esecutivo previsto per l'area 01RN01.**

PUNTO N. 4:

Si chiede di rendere l'edificio esistente in area 01RN01 suscettibile sia di conservazione (con interventi di ristrutturazione, sopraelevazione per adeguamenti igienico sanitari, ampliamento), sia di sostituzione (demolizione e riutilizzo del lotto per nuova costruzione).

**Si ritiene accoglibile in parte l'osservazione. Al fabbricato saranno consentiti interventi fino al risanamento conservativo in assenza di strumento urbanistico approvato e sarà consentita la demolizione con l'utilizzo del lotto per interventi di nuova costruzione mediante l'indice di edificabilità previsto per l'ambito 01RN01.**

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
20	ARDITO MARIA ENRICHETTA NIZZA	<b>H – Agricola</b> <b>FAG – Giardini e verde privato</b> <b>RN – Area residenziale di nuovo impianto</b>  F. 6, mapp. 339-744	26.10.2007 - n. 4281

PUNTO N. 1:

Si chiede l'inserimento del mappale F. n. 6 particella n. 339 in area edificabile con destinazione residenziale.

*Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre l'inserimento di tali particelle in area edificabile con destinazione residenziale non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.*

*Si evidenzia che il piano regolatore lungo la strada comunale via Cavour ha evitato l'inserimento di nuovi lotti edificabili in cresta considerando di privilegiare l'aspetto paesaggistico e storico di questa importante via di accesso al paese.*

PUNTO N. 2:

Si chiede di rettificare il confine dell'area 01RN01 con conseguente aumento della superficie dell'area edificabile.

*Si ritiene non accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico.*

*Si evidenzia come l'attuale linea che definisce il perimetro della zona 01RN01 consenta un'adeguata larghezza ai fini edificatori dei terreni a monte della strada superiore dell'area .*

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
21	ADRIANO ADRIANA	RN – Area residenziale di nuovo impianto F. 6, mapp. 215-1428	26.10.2007 - n. 4282

Si chiede che la possibilità di modificare il perimetro dell'area 01RN04 con un aumento di superficie edificabile del mappale F. n. 6 particella n. 215.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico.**

**Si evidenzia come l'attuale linea che definisce il perimetro dell'area 01RN04 presenti nel suo insieme una forma regolare e consenta un'adeguata larghezza ai fini edificatori dei terreni a monte della strada indicata dal progetto preliminare di Piano Regolatore.**

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>22</b>	VIBERTI GIULIO, VIBERTI MARIA, VIBERTI BRUNO	<b>H – agricola</b> F. 9 mapp. 162 – 495 – 496 – 497	26.10.2007 - n. 4284

Si chiede l'inserimento dei mappali di proprietà indicati in premessa in area edificabile con destinazione residenziale.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre l'inserimento di tali particelle in area edificabile con destinazione residenziale non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.**



N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
23	SOC. CO.ME.T. S.R.L. SOC. BEPPE ALESSANDRIA S.R.L.	<b>H – agricola</b> F. 4 mapp. 114 – 383 – 384 – 385 – 386	26.10.2007 - n. 4286

Si chiede l'inserimento dei mappali di proprietà in area PC o PN con la condizione di permettere l'edificazione soltanto a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di minimizzazione del rischio idraulico esistente per l'area in questione, in subordine l'individuazione di tale area quale parcheggio e/o piazzale movimentazione mezzi.

*Si ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione. Non è tecnicamente possibile inserire le proprietà in area edificabile di nuovo impianto e/o di completamento in quanto tale previsione può essere accordata dagli uffici regionali competenti solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto e di minimizzazione del rischio idraulico presente nella zona attraverso una specifica variante strutturale allo strumento urbanistico.*

*Relativamente all'individuazione di un'area apposita per la movimentazione mezzi si ritiene che la stessa sia individuabile nei mappali di cui al Foglio n. 4 particelle n. 383(parte) – 384(parte).*

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
24	FERRERO ORESTE	<b>H – agricola</b> F. 9 mapp. 562 – 561	26.10.2007 - n. 4289

Si chiede l'inserimento dei mappali di proprietà in area edificabile con destinazione residenziale con contestuale cessione di porzione di terreno per il miglioramento della viabilità esistente.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto la tipologia della strada comunale denominata Rocabella nel punto specifico indicato dal richiedente non necessita, a parere dell'Amministrazione, di interventi strutturali legali alla viabilità e pertanto viene meno la necessità di prevedere l'inserimento di nuovi lotti edificabili soggetti a Permessi di Costruire convenzionati.**

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>25</b>	ING. SERGIO DONATO	<b>03RC02</b> F. 9 mapp. 101	26.10.2007 - n. 4291

Si chiede l'arretramento a 10 metri della fascia di rispetto viaria in corrispondenza del lotto edificabile 03RC02.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto la stessa è scaturita da una probabile errata interpretazione delle norme adottate che in realtà non prevedono una fascia di rispetto di 20 metri, ma bensì una distanza di rispetto per l'edificazione di 6 metri dalla strada.**

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>26</b>	GEOM. FABIO CHIARLA	<b>01RN02</b> F. 6 mapp. 471	26.10.2007 - n. 4292

Si chiede la modifica del perimetro della zona di espansione 01RN02 soggetta a strumento urbanistico esecutivo in modo che la stessa coincida con il limite catastale della strada esistente avente sedime demaniale.

*Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto l'attuale previsione consente la completa e contestuale realizzazione dell'infrastruttura in progetto (nuova strada comunale di collegamento).*

N.	RICHIEDENTE	AREA	DATA E PROT.
27	BOERIS GABRIELLA BOERIS PAOLA BOERIS ANNA MARIA BOERIS ESTER	<b>02RE04 – 02RN01 – FA.P</b> F. 6 mapp. 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 68 – 69 – 989 – 990 – 987 – 1515 – 1517	26.10.2007 - n. 4293

PUNTO N. 1:

Si chiede l'edificazione sul filo di fabbricazione esistente, l'elevazione del piano di spiccato dell'intera area, il recupero delle volumetrie del fabbricato rurale in fregio al fabbricato principale.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto l'ampliamento sul filo di fabbricazione esistente è ammissibile nei limiti dei vincoli di rispetto della S.P. n.7 e nei limiti delle distanze previste nei confronti delle altre proprietà. L'art. 17 lett. D delle norme di attuazione regola puntualmente le modalità di sistemazione del terreno in caso di edificazione, l'art. 23 delle norme di attuazione regola in maniera specifica l'eventuale recupero dei rustici agricoli all'interno delle aree RE, pertanto sarà necessario attenersi alle prescrizioni ivi contenute.**

PUNTO N. 2:

Si chiede l'inserimento in ambito edificatorio residenziale o produttivo delle particelle di cui al Foglio n. 6 mappali n. 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 68 – 69 – 989 – 990 – 987 – 1515 – 1517.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto l'area di cui alle particelle indicate in premessa è inserita in zona FA.P (area funzionale ambientale per pregio paesistico e naturalistico con vincolo di in edificabilità).**

PUNTO N. 3:

Si chiede che venga rettificata la delimitazione relativa alle tre classi geologiche IIIAC, IA e IIA.

**Si ritiene in parte accoglibile l'osservazione tenuto conto delle valutazioni espresse dal consulente comunale Geologo Dott. O. Costagli di Cuneo contenute nell'allegato alla presente denominato "Controdeduzioni alle osservazioni di carattere geologico".**

<b>N.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>DATA E PROT.</b>
<b>28</b>	BOTTALLO MARIELLA BOTTALLO MARISA	AGRICOLA – H RC F. 9 mapp. 265 – 398	27.10.2007 - n. 4304

Si chiede l'inserimento di tutti i mappali di proprietà indicati in premessa in area edificabile con destinazione residenziale.

**Non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto non riveste interesse pubblico, inoltre l'inserimento di tali particelle in area edificabile con destinazione residenziale non rientra nelle previsioni di questo nuovo strumento urbanistico comunale.**