

**COMUNE DI PIANEZZA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE N. 2**  
**PROGETTO PRELIMINARE**



**NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2**  
**ALLA PRIMA REVISIONE AL PRGC E RELATIVE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE**



PROGETTO:		
architetto Enrico Bonifetto via Brugnone 12 – 10126 Torino <a href="mailto:enricobonifetto@gmail.com">enricobonifetto@gmail.com</a> - +39 011 8128756		architetto Giorgio Gianni - archistudio associati Lungo Po Cadorna 5 – 10124 Torino <a href="mailto:archistudio.associati@gmail.com">archistudio.associati@gmail.com</a> - +39 011 8128756
CONSULENZA AMBIENTALE:		
Dott. Agr. Renata CURTI		Studio Tekne di MARTINA e associati – via Beaulard 22, 10139 TORINO
CONSULENZA GEOLOGICA:		
Dott. Geol. Andrea Ferrarotti		Studio geologico Ferrarotti– via Santa Giulia 33, 10139 TORINO
IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Antonio Castello	Dott.sa Michelina Bonito	Arch. Antonella Mangino

## **OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2 ALLA PRIMA REVISIONE AL PRGC.**

### **1. Contenuti generali**

Il Comune di Pianezza è dotato di PRGC vigente approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016 con l'introduzione "ex officio" di alcune modifiche negli elaborati progettuali e nelle norme tecniche di attuazione, come meglio dettagliate nell'Allegato "A" della stessa deliberazione, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016;

Successivamente, l'Amministrazione comunale ha approvato le seguenti Varianti allo strumento urbanistico, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.:

Variante Parziale n° 1 approvata con D.C.C. n° 42 del 26/07/2016, con la quale sono state apportate alcune modifiche cartografiche e normative a seguito di istanze di privati cittadini, di riscontri dell'ufficio competente o di esigenze dell'Amministrazione, in particolare relativamente alle aree TD DP.34 (area IRM), BR 1a.6 (area Cascina Lampo), VP 2.8 (area verde Via La Cassa), al riconoscimento di area produttiva esistente ma non riconosciuta in Via San Gillio con sigla Dee AA3.2 e di due aziende agricole in attività in Via San Gillio (sigla IA 2.5) e in Via Cassagna (sigla IA 5), ad integrazioni normative all'art. 95 delle NTA (oratorio San Luigi), all'art. 47 relativo alla Ristrutturazione edilizia ed all'art. 132 relativo agli insediamenti agricoli in attività IA.

Variante Strutturale n°1 approvata con D.C.C. n. 21 del 27.07.2017, pubblicata sul b.u.r. n. 44 del 2 novembre 2017 che ha modificato le previsioni idrogeologiche relative alla Bealera dei Prati di Pianezza, in funzione di una nuova perimetrazione delle aree di esondazione presso l'area P.I.P. di via dei Prati e a monte della variante alla ex S.S. 24.

Modifica n. 1 approvata ai sensi dell'art. 17 co. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., con D.C.C. n° 16 del 12.05.2017 consistente nella creazione di un PEC ad arcipelago per il trasferimento di S.u.l. dall'area urbanistica Br 1b.4 all'area Be 3.32.

Modifica n. 2 approvata ai sensi dell'art. 17 co. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., con D.C.C. n° 22 del 27.07.2017 consistente nella modifica del perimetro del Piano Esecutivo Convenzionato C 3.39 unendo l'area urbanistica collocata nel centro storico A 1a.15 e, nella modifica del tipo di Strumento Urbanistico esecutivo da PEC a Piano Particolareggiato.

Modifica n. 3 approvata ai sensi dell'art. 17 co. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., con D.C.C. n° 38 del 13.11.2017 consistente nella modifica del perimetro del Piano Esecutivo Convenzionato C 3.39 unendo l'area urbanistica collocata nel centro storico A 1a.15 e, nella modifica del tipo di Strumento Urbanistico esecutivo da PEC a Piano Particolareggiato.

Ad esse si aggiungono i seguenti Strumenti di iniziativa pubblica:

Piano di Zonizzazione Acustica adottato con D.C.C. n° 20 del 19/04/2007 e modificato nell'ambito della Variante Generale al PRGC, ora vigente;  
Nuovo Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 55 del 23.09.2010 e modificato con D.C.C. n. 23 del 05.07.2013.

In data 29 giugno 2018 con Delibera CC. n. 20 veniva adottato il Progetto preliminare della Variante parziale n. 2 alla Prima Revisione del PRGC relativa a modifiche di perimetrazioni di aree e di tipi di intervento propri di edifici all'interno del centro storico, la riqualificazione del polo commerciale di Via Musinè comprendente la piazza mercatale ed il centro commerciale, la correzione di alcuni errori materiali, il trasferimento di una volumetria propedeutica alla riqualificazione di un'area pubblica a contorno del centro storico, l'integrazione del mix funzionale di alcuni isolati dell'area produttiva e l'individuazione di un'area per il posizionamento della farmacia comunale.

### **2. Pubblicità del progetto preliminare**

Il progetto preliminare della Variante Parziale n. 2 al PRGC contenente tra gli elaborati anche quelli relativi alle analisi di compatibilità ambientale è stato pubblicato all'Albo pretorio dal 27-07-2018 per 40 gg. consecutivi. Sono state presentate, nei termini prescritti, n° 3 osservazioni da parte di un soggetto privato e un'osservazione da parte da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pianezza; inoltre, fuori dai termini consentiti, è pervenuta ulteriore osservazione da parte di un soggetto privato, che si ritiene opportuno prendere comunque in considerazione. In data 07.09.2018 è pervenuto il parere di compatibilità con il PTC2 della Città Metropolitana di Torino.

### **3. Osservazioni presentate al progetto preliminare**

Il testo integrale delle osservazioni e i documenti tecnici ad esse associati sono allegati alla delibera di approvazione della presente Variante e ad essa si rimanda per un più puntuale riscontro delle motivazioni addotte e delle documentazioni presentate. In questo fascicolo invece le osservazioni vengono riportate per sintesi ai fini di una più rapida lettura delle motivazioni e delle relative controdeduzioni.

**COMUNE DI PIANEZZA - NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2 AL PRGC**

<b>NUMERO E TIPO:</b> 1	<b>DATA</b> 31/08/2018	<b>PROT. N.</b> 20602
-------------------------	------------------------	-----------------------

<b>TITOLARE OSSERVAZIONE</b>	MULATERO Luigi
------------------------------	----------------

<b>INDIRIZZO</b>	Via Caduti per la Libertà n. 1 - Pianezza
------------------	---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

Si richiede, relativamente all'area **A 1a.10 (Art. 95)** che venga inserita la scheda relativa all'Unità 1, mancante nel progetto preliminare.

**NOTE TECNICHE SULL'AMMISSIBILITA'**

Si prende atto di quanto osservato, precisando che la modifica all'Unità in questione è stata già apportata nel paragrafo "MODIFICHE NORMATIVE" della Scheda A1a ed è, pertanto, già in corso di validità.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Si ribadisce quanto sopra chiarito.  
Il testo completo e coordinato delle norme Tecniche di Attuazione viene comunque approvato nell'ambito del presente Progetto Definitivo.

# COMUNE DI PIANEZZA - NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2 AL PRGC

NUMERO E TIPO:	2 e 3	DATA	03/09/2018	PROT. N.	20728 integrato dal prot. n. 21786
TITOLARE OSSERVAZIONE	TRUCCERO Carlo per ROVEI Giovanni, ROVEI Paolo, ROVEI Franco e CARUZZO Laura				
INDIRIZZO	Via IV Novembre n. 2 bis - Pianezza				

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

**Osservazione 2:** Si richiede, relativamente alla **scheda A1f—Area A 1a.11 (Art. 95) / Br 1a 11.2b**—che vengano incrementati i piani fuori terra previsti per gli edifici 1 e 2 da 2 più eventuale sottotetto agibile a 3 più eventuale sottotetto agibile. Si richiede, inoltre, parziale ridefinizione del confine tra i due lotti 2a e 2b, ricomprendendo nel secondo parte della tettoia già compresa nel primo (Edificio n. 2 dell'Unità 5). Si propone, infine, un arretramento del filo di fabbricazione sulla Via Montegrappa finalizzato all'allargamento della sede stradale.

**Osservazione 3:** Si richiede, relativamente alla **scheda A1f—Area A 1a.11 (Art. 95) / Br 1a 11.2a** —una differente disposizione volumetrica, con la possibilità di addossarsi al condominio posto ad ovest dell'area, della medesima proprietà.

### NOTE TECNICHE SULL'AMMISSIBILITA'

**Osservazione 2:** In considerazione delle prescrizioni regionali sull'edificio 2 dell'Unità 11, non si ritiene opportuno consentire l'incremento del numero di piani richiesto.

Al fine di consentire una migliore disposizione architettonica della SUL, si ritiene accoglibile la richiesta di ridefinire il confine tra i due comparti 2a e 2b, mantenendo inalterate le SUL previste per ciascun comparto. Infine, si ritiene opportuno accogliere la proposta di arretramento del filo di fabbricazione demandandone la definizione nell'ambito del Piano di Recupero.

**Osservazione 3:** Considerata la stessa proprietà delle due aree contigue, quanto richiesto si ritiene accoglibile, facendo salvi l'ingresso carraio esistente nonché eventuali diritti di terzi.

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

**Osservazione 2: PARZIALMENTE ACCOLTA** con le motivazioni addotte dalle precedenti note tecniche. Articolo 95—Area A 1a.11 - Ambito 11.2b: le prescrizioni dell'ambito vengono integrate nel modo seguente:

**"AMBITO 11.2b: Unità 11, 4c e parte del 2 (Unità 5) - è prevista la ristrutturazione dei fabbricati 1, 2, 3, 4 dell'unità 11, 2 dell'unità 4c e parte del 2 dell'Unità 5,** con recupero a fini residenziali del volume, a due piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola P3 di PRGC. E' prescritto il restauro del pilone votivo posto all'angolo tra via Gramsci e la via Comisetti. E' consentita la modifica o la realizzazione di nuove aperture su via, con disegno e materiali congrui al contesto storico.

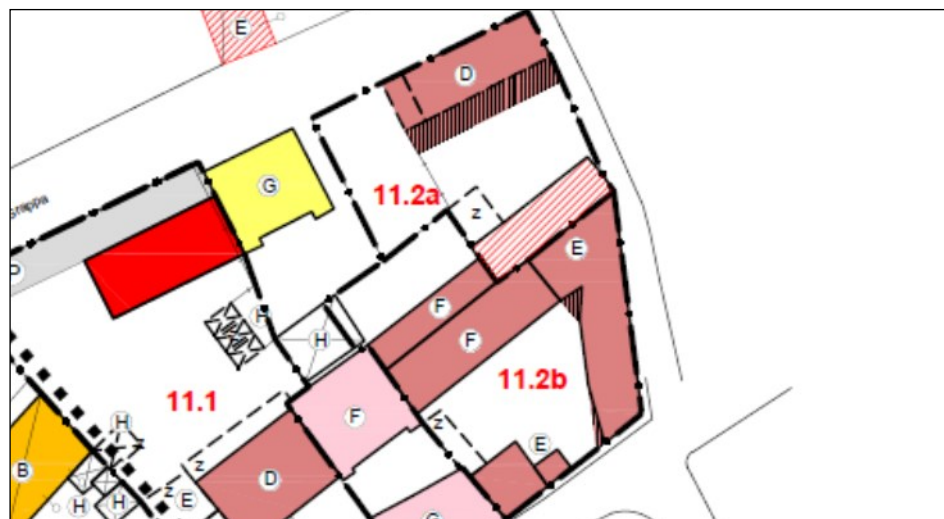
La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 800 per l'ambito a e mq 1.014 per l'ambito b. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di P.d.R unitari, che stabiliscano l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescrivano un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. Eventuali disposizioni volumetriche differenti potranno essere prese in considerazione se ritenute migliorative."

Articolo 99.4—Area Br 1a.11.2a-Area Br 1a.11.2b: il paragrafo PARAMETRI EDILIZI viene modificato in tal modo:

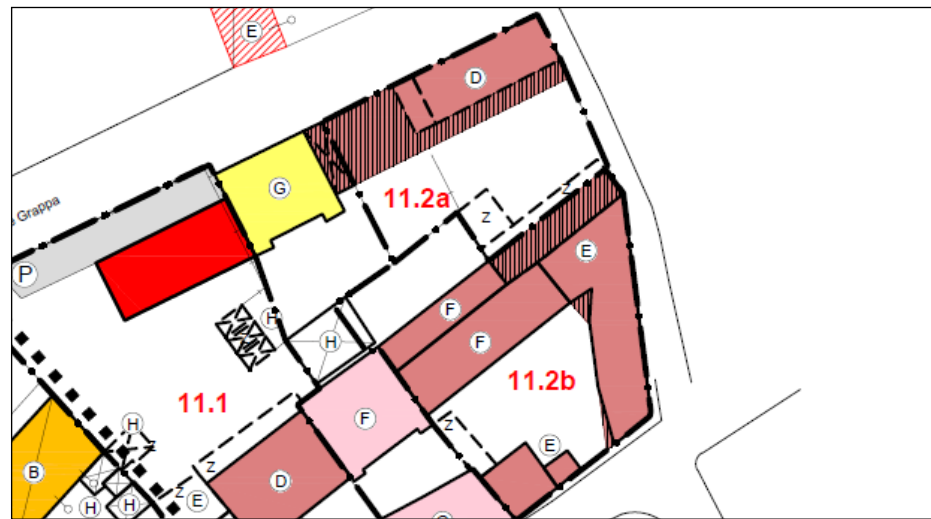
"Il numero di piani dovrà essere massimo 2 (3 per il fabbricato su via Montegrappa del comparto a) fatto salvo un eventuale sottotetto agibile. L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire all'interno della sagoma di massimo ingombro. **Eventuali arretramenti dei fili di fabbricazione potranno essere definiti nell'ambito degli Strumenti Esecutivi, se ritenuti migliorativi da parte dell'Amministrazione.**"

**Osservazione 3: ACCOLTA** con le motivazioni addotte dalle precedenti note tecniche. La modifica comporta unicamente la correzione della Tavola P3.

### ESTRATTO PROGETTO PRELIMINARE—Tav. P3



### ESTRATTO PROGETTO DEFINITIVO—Tav. P3





# COMUNE DI PIANEZZA - NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2 AL PRGC

NUMERO E TIPO:	4	DATA	04/09/2018
TITOLARE OSSERVAZIONE	UFFICIO TECNICO Comune di Pianezza		
INDIRIZZO	P.zza Leumann n. 1 - Pianezza		

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

A seguito di verifiche dell'Ufficio, si è riscontrato un errore materiale nella perimetrazione del bacino di laminazione presente sulla Tavola P1 del Vigente PRGC, approvata con la Variante Strutturale n. 1, al confine con il Comune di Druento, in contrasto con l'elaborato approvato con la Variante Generale al P.R.G.C. nel 2011 (prima delle osservazioni regionali). Si richiede di ripermire l'impianto secondo quanto riportato sulla tavola 5 idrogeologica "Carta delle opere di difesa idrauliche censite ed in progetto e delle criticità idrauliche" approvata nell'ambito della Variante Strutturale n. 1

### NOTE TECNICHE SULL'AMMISSIBILITA'

Considerato che trattasi di errore materiale si ritiene opportuno procedere con la correzione.

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

**ACCOLTA** con le motivazioni addotte dalle precedenti note tecniche.  
La modifica comporta unicamente la variazione cartografica della Tavola P1.

Estratto Tav. P1 Progetto Definitivo Variante Generale PRGC (2011 pre osservazioni regionali)



Estratto Tav. P1 Progetto Definitivo Variante Strutturale 1 (2016)



Estratto Tav. P1 Progetto Definitivo Variante Parziale 2



**COMUNE DI PIANEZZA - NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2 AL PRGC**

<b>NUMERO E TIPO:</b> 5	<b>DATA</b> 14/09/2018	<b>PROT. N.</b> 21599
-------------------------	------------------------	-----------------------

<b>TITOLARE OSSERVAZIONE</b>	TRUCCERO Carlo per Fondazione Bettini Ada e Girotto Piercarlo Onlus
------------------------------	---

<b>INDIRIZZO</b>	Via IV Novembre n. 2 bis - Pianezza
------------------	-------------------------------------

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

Si richiede, relativamente alla **scheda A1i—Area A 1a.15 (Art. 95) - Unità 8A**—la possibilità di apportare interventi di ristrutturazione ai bassi fabbricati nn. 3 e 4, al fine di poterli demolire e ricostruire in posizione più congrua, dal momento che allo stato attuale interferiscono con l'unico accesso carraio di servizio al parcheggio posto sul retro del centro sanitario/assistenziale di base di prossima apertura.

**NOTE TECNICHE SULL'AMMISSIBILITA'**

In considerazione della prossima apertura del centro medico di base, la cui classificazione come area di interesse comune "Ic 1a.15" è stata apportata nell'ambito della presente variante, per il quale si prevede un forte afflusso anche veicolare al parcheggio di servizio posto sul retro, quanto richiesto si ritiene accoglibile.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA** con le motivazioni addotte dalle precedenti note tecniche.

Articolo 95—Area A 1a.15 - Ambito 8A, Edifici 3 e 4

Viene sostituito il tipo di intervento consentito da Manutenzione (MN) a Ristrutturazione (Rs).