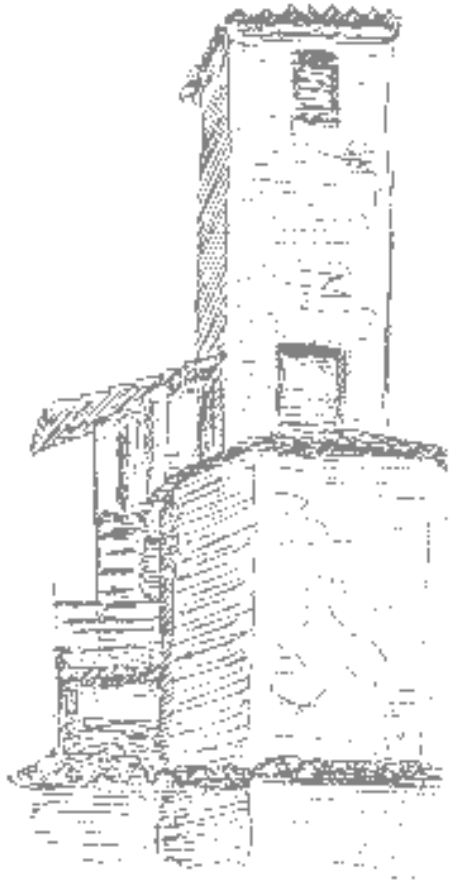
COMUNE DI SAN PONSO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



variante generale

PIANO REGOLATORE GENERALE CONUNALE
Adottato con deliberazione del Consiglio C.le n.32 in data 12/12/94
Approvato con DGR n.41-17061 in data 9/4/97
VARIANTE GENERALE
Adottata con deliberazione del Consiglio C.le n. 37 data 21/12/2009
Approvata con DGR n._____ in data _____

progetto definitivo

STUDIO ARCHITETTURA
corso Giacomo Matteotti n. 5 * 10083 Favria (To) * tel.0124/34586
pIVA 05280760017 * www.studio-architettura.net * e mail: info@studio-architettura.net

	data	nome
disegnato	12/2009	
aggiornato	02/2013	CTD regione
definitivo		

numero 0.0

committente: COMUNE DI SAN PONSO (To)

area: TC

scala:

oggetto: Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte (prot.n. 27001/DB0817 PPU in data 21 luglio 2011)

aggiornamento cartografico / gennaio 2002
aggiornamento V2 / luglio 2007

firme

STUDIO ARCHITETTURA
corso Giacomo Matteotti n.5 * 10083 Favria (To) * tel.0124/34586
www.studio-architettura.net e mail:info@studio-architettura.net

RELAZIONE ESPLICATIVA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le modificazioni introdotte negli elaborati della Variante Generale al PRG adottata con D.C. n.37 del 21 dicembre 2009 e D.C. n.15 del 21 luglio 2010, a seguito della relazione istruttoria della Regione Piemonte, pervenuta con nota protocollo n. 27001/DB0817PPU del 21 luglio 2011.

Osservazioni, modifiche e contro deduzioni

La numerazione elencata di seguito fa riferimento ai paragrafi della relazione istruttoria sopra citata.

2.4 Problematiche di tipo geologico
Le osservazioni del Settore Decentrato OO.PP. (prot.n. 13568/14.06 del 22/02/2011, sono state recepite sia nelle **N.T.A. (art.66** ed **art. 67)** che nelle **tavole cartografiche (3, 6, 13)** dove è stata precisata la distanza di rispetto dai corsi d'acqua (mt.10).
Il Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico (prot.n. 3184/DB 14.20 del 18.01/2011 e n. 8886 / DB 14.20 del 7.2.2011) chiede espressamente che le norme geologiche siano riportate all'interno delle N.T.A. per costituirne parte integrante. Sono stati introdotti g**li artt.66 e 67 N.T.A.** , già sopra citati.

3.1 Capacità insediativa residenziale
Sono state opportunamente ridotte le previsioni residenziali stralciando le superfici di alcune aree meglio specificate nel seguente paragrafo 3.2. La **capacità insediativa teorica** è ora pari a **69,10 abitanti**, con un **incremento del 24,50 %**.
Per quanto riguarda i servizi pubblici, è stata modificata la tabella della capacità insediativa separando i dati riguardati i **servizi esistent**i da quelli i**n progetto**.

3.2 Aree residenziali
E' stata modificata **l'area RN1** riconducendola ad una sagoma simile a quella precedente (P.R.G.C. 1997). Ne deriva un netto ridimensionamento.
Considerate le problematiche del**l'area RC1** unite alla necessità di dover ridurre la capacità insediativa, si è provveduto a stralciare l'intera area.
L'**area RN2** è stata invece mantenuta nella sua interezza. In proposito giova ricordare il ruolo importante che riveste l'urbanizzazione dell'area rispetto anche all'esistente e che appare fortemente limitato nel caso di attuazione parziale. La prospettiva paventata nelle osservazioni regionali di ricorrere in una fase successiva ad una ulteriore variante al PRG nell'ipotesi di una parzializzazione dell'area appare pesantemente sconveniente sia sotto l'aspetto economico che procedurale. Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche sono state previste alcune specifiche prescrizioni (vds. scheda di area RN2) inerenti la localizzazione dei servizi e le tipologie edilizie. In particolare i servizi andranno localizzati lungo le fasce est sud al fine di mantenere l'edificato in posizione più prossima all'abitato esistente ed allo stesso tempo assicurare una cortina marginale di distacco dagli edifici a sud. La tipologia prevista è del tipo isolata o a schiera con direzione longitudinale est ovest (affaccio nord sud) coerente con il tessuto urbano del concentrico.

3.3 Aree produttive e terziarie
Sono state riviste le **N.T.A. (art.30)** andando ad inserire alcune precisazioni inerenti la viabilità principale e le modalità di immissione (vds anche par. 3.8).

STUDIO ARCHITETTURA
corso Giacomo Matteotti n.5 * 10083 Favria (To) * tel.0124/34586
www.studio-architettura.net e mail:info@studio-architettura.net

3.4 Servizi pubblici e reiterazione dei vincoli

E' stato inserito in apposito articolo delle **N.T.A. (art.22b Reiterazione dei vincoli nelle aree a servizi**) e nella **relazione illustrativa (punto 6)** , i contenuti della parte terza della "Relazione esplicativa" (ricevuta dal comune di San Ponso con prot. n.1945 del 19.10.2010).
Per quel che concerne i dati riguardanti i sevizi esistenti e in progetto si veda quanto già evidenziato al punto 3.1 .

3.5 Viabilità

La realizzazione del tracciato della nuova circonvallazione ha due obiettivi :

a) il primo la delimitazione dell'abitato rendendo meno frastagliato il perimetro e ponendo un netto limite a potenziale espansione verso le aree esterne;
b) il secondo è legato invece alla concreta fattibilità dell'opera: non pare nè verosimile nè immediata la realizzazione del tracciato da parte della Provincia. L'unica concreta possibilità di dar esecuzione alle previsioni è legata all'attuazione per tratti funzionali in ambito di strumenti esecutivi o convenzioni edilizie. la competenza per la realizzazione della strada peraltro non è della Provincia, ma fa capo al Comune.
c) si rammenta che la Provincia di Torino ha già previsto il tracciato del raccordo SP Busano e SP 460 lungo il margine sud del territorio comunale.

E' evidente che sussistono poi dei problemi particolari legati alla potenziale realizzazione di rotatorie in corrispondenza degli innesti in entrata ed in uscita dalla SP ad est e ad ovest dell'abitato. In particolare la realizzazione di rotatorie comporterebbe l'interessamento di aree limitrofe e sussisterebbero anche limitazioni dovute alla presenza di edifici. Occorre però osservare che che :

1) il traffico in entrata e uscita dalla circonvallazione sarebbe essenzialmente di tipo locale;
2) l'intersezione potrebbe essere regolata per via semaforica;
3) entrambi i punti di accesso sono già esistenti.

Infine, ove si ipotizzasse che la nuova strada esplichi la propria utilità soprattutto in funzione dei traffico pesante, giova rammentare che la realizzazione della nuova strada provinciale a sud del territorio comporterà una notevole riduzione dei mezzi pesanti che utilizzeranno il tracciato più agevole per raggiungere il raccordo della SP Pedemontana a Salassa.
Un incontro con il servizio di programmazione viabilità della Provincia potrà senza dubbio fornire ulteriori utili indicazioni.

3.6 Cartografia ed errori materiali

Sono state corrette le **tavole n. 3, 6, 13** inserendo nelle rispettive legende il simbolo e la didascalia relativi al tratteggio azzurro che indica la fascia di rispetto dei rii ; inoltre è stata aggiunta la quota di profondità dal bordo del corso d'acqua (mt.10).
Nella **tav. 7** si è reso più leggibile il tratteggio relativo agli"ambiti soggetti a piano esecutivo".
E' stata rielaborata la **tav. 4** sulla quale oltre che alla distinzione tra beni di interesse storico-ambientale pubblico e privato, è stata inserita anche la distinzione tra edifici e aree vincolati dalla Soprintendenza ai sensi della ex L.1089/39 ed edifici/manufatti/monumenti individuati dal P.R.G.C. aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario ex art.24 della L.R. 56/77.

3.7 Aspetti geologici ed ambientali

Si è provveduto ad integrare la cartografia **(tavole n. 3, 6,13)** e la normativa di piano **(N.T.A. art. 66** ed **art. 67**) fornendo i nuovi elaborati contenenti le modifiche e gli approfondimenti richiesti. Vedasi punti precedenti 3.6 e 2.4.

3.8 Norme Tecniche di Attuazione (elab. n. 8)

- **art. 28** : trasposizione delle modifiche ex officio inserite nell'allegato "A" alla D.G.R. n.41-17067 del 03.03.1997 (art.28 e 35).
- **art. 35** : idem.

- a**rtt. 66 e 67** : sono state inserite le norme di tipo geologico (art. 1 delle N.T.A. della Variante di adeguamento al P.A.I. approvata con D.G.R. n.9-09527 del 02.09.2008); vedasi anche precedenti punti 3.7 e 2.4. Come richiesto nei pareri dei Settori geologico e O.O.P.P., le N.T.A. comprendono ora articoli specifici derivanti dagli studi geologici affinchè abbiano valore prescrittivo;
- **vari articoli** : il riferimento alle leggi 1497 e 1089 del 1939 meglio definendole come "ex L. 1497/1939" ed "ex L. 1089/1939", è stato inoltre aggiunto il riferimento alla normativa vigente D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali del paesaggio".
- **art. 8 :** l'articolo è stato effettivamente modificato con l'indicazione "estradosso" al fine di renderlo coerente con i contenuti del Regolamento Edilizio C.le, redatto sulla base dei disposti di cui alla L.R. 19/00, art. 12.
- **art. 9** : vedasi quanto già specificato all'art.8 (punto precedente).
- **art.13** : gli interventi citati ai punti a) e b) sono applicabili limitatamente alle aree urbanistiche denominate RV2, RV9 (art.13,lettera a) e nelle aree RN e PN (art.13, lettera b).
- **art.14** : (paragr. D2),tipo"B" . Non si ritiene opportuno porre un limite percentualizzato al recupero degli spazi coperti quali fienili e porticati. Tale norma potrebbe porsi in contrasto con quanto definito dalle leggi regionali n. 9/03 (Recupero dei rustici) e n. 20/09 (Piano casa), generando contenziosi o dubbiezze. Inoltre appare utile favorire il recupero dei contenitori edilizi "vuoti" o non più utilizzati nell'ambito del centro urbano, quale valida alternativa alla nuova edificazione, anche ai fini del contenimento del consumo di suolo.
- **art. 20** : *Punto R*: sono state corrette le sigle delle aree residenziali, escludendo l'area RC1, stralciata.
- **art. 21** : *Ultimo comma:* è stata inserita nell'elenco delle zone "S" a servizio delle aree residenziali l'area S11.
- **art. 23** Al *5°* comma, dopo le parole "...altezze dei fabbricati con un minimo di m. 10." . La norma precedente , della quale viene chiesto il ripristino, recitava " Per le zone di nuova edificazione RN è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.". L'eventuale reinserimento della norma è incoerente in quanto sia nel PRG precedente che nella Variante Generale , l'altezza massima dei nuovi edifici in RN è di mt.7,50 con n. 2 p.f.t.. E' quindi sempre da rispettare la distanza minima di mt.10 (maggiore di mt.7,50). L'unico dubbio che potrebbe rilevarsi e che, a seguito della presenza di un edificio più alto di mt.10, esterno alla RN, si imponga all'interno dell'area a seguito di nuove costruzioni il rispetto della norma sul ribaltamento. Pur premettendo che non sono noti casi di questo genere a margine delle RN previste, si è optato per la riformulazione del comma 5 dell'articolo 23 ove viene espressamente richiamato per tutte le zone R il rispetto di un distacco tra edifici pari all'altezza dell'edificio più alto (ribaltamento), con un minimo assoluto di mt.10.
- **art. 24**, **art.25 e tav. 4 :** sono stati rivisti gli articoli 24 e 25 delle N.T.A. e la tav. 4 creando una corrispondenza più precisa tra le indicazioni contenute nelle norme e la rappresentazione grafica della tavola, ponendo le stesse diciture e gli stessi riferimenti utili a comprendere se un edificio è vincolato dalla Soprintendenza ai sensi della ex L. 1089/39 o dal P.R.G.C. come bene avente valore storico-artistico e/o ambientale o documentario ex art. 24 della L.R. 57/77.
- **art.26 :** si è provveduto a citare al *Comma 5,* dalla 5° riga di pag 24, oltre al corretto riferimento alla L. 457/78, anche l'art.41 bis della L.R. 56/77, comma 3, per il tipo di interventi ammessi.
- **art.28** : la modifica della destinazione d'uso per i "fabbricati facenti corpo unico con il fabbricato principale" può effettivamente comportare l'aumento di abitanti. Occorre tuttavia osservare che i casi che possono presentarsi sono sporadici e che nel complesso non alterano la dotazione di standards (sovrabbondante) nè in modo considerevole la capacità insediativa. Peraltro, come già evidenziato in precedenza, le operazioni di trasformazione risultano comunque ammissibili ex leggi regionali m.9/03 (Recupero rustici) e n. 20/09 (Piano casa). In ogni caso, sarà cura dell'Ufficio Tecnico, nel quadro dell'aggiornamento dei dati quantitativi

edilizi, registrare tali trasformazioni per addivenire ad una quantificazione della esatta portata e variazione della capacità insediativa.

- a**rt. 28** : La norma introdotta ex officio in occasione dell'approvazione del P.R.G.C.1997 riguarda il limite massimo (+ 1 mt.) di sopra elevazione di edifici a seguito di operazioni di adeguamenti igienico sanitari. E' collocata al 3°comma lettera b) e non l'ultimo comma come indicato nella relazione istruttoria. Si è provveduto reintegrare il testo originario.
- **art. 29.2** : si è provveduto a stralciare il contenuto del medesimo articolo in seguito alle modifiche apportate al P.R.G.C. (si veda la contro deduzione espressa al paragrafo 3.2)
- **art. 30 :** è stato integrato il *Comma 2* precisando che è esclusa la monetizzazione delle aree a servizio dei nuovi stabilimenti produttivi nelle zone PR e PN.
- **art. 31** é stato stralciato il contenuto del Comma 2 del medesimo articolo ed il riferimento al medesimo contenuto nell'ultimo comma. In sostituzione è stato espresso uno specifico richiamo alle disposizioni di cui alla legge regionale n.20/09 "Piano Casa".
- **art. 32** : è stato integralmente stralciato. L'immissione di un nuovo articolo privo di riferimento alle aree produttive sarebbe stato fuori luogo.
- **art. 33** : è stato precisato nell'*ultimo comma* che la fascia di rispetto lungo il perimetro dell'area PN deve essere pari ad almeno 5 metri. Per uniformare le disposizioni normative, la disposizione relativa alla realizzazione degli accessi sulla strada provinciale (vds richiesta della Provincia inerente la viabilità provinciale ai sensi dell'art.11.6 delle N.di A. del P.T.C.P. e dell'art.28 della L.R. 56/77) è stata introdotta all'**art. 30**, in modo da risultare applicabile in tutte le aree produttive..
- **art. 34** : *Comma 8, punto b)* si è ripristinato l'indice di 0,03 mc/mq per la voce "terreni a colture legnose specializzate"; è stato corretto l'errore al *Comma 11* dopo le parole "...catastalmente come incolti e al..." sostituendo "loro" con "lordo"
- **art. 35** : Come ultimo comma è stata inserita una norma del tutto simile a quella introdotta ex officio nell'approvazione del PRG 1997. Si richiama quanto già espresso nella parte della presente dedicata al punto 3.5.
- **art. 36** : *Commi 4 e 5 Sono state verificate con il Codice della strada e conseguentemente adeguate le distanze dal ciglio stradale assegnate alle aree RN, PR, PN, RE (l'unica area RC è stata stralciata)*; le disposizioni sono conformi alle indicazioni del D.M. 1444/68..
- **art. 37 :** *Penultimo comma,* si è provveduto a ripristinare la fascia di rispetto per gli impianti di depurazione riportandola a 100 metri come nel P.R.G.C.1997; se segnala peraltro l'assenza di impianti di depurazione ad uso pubblico sul territorio comunale; i liquami vengono smaltiti a mezzo di rete consortile che localizza in altro Comune il proprio impianto di trattamento.
- **art. 38** : E' stato corretto l'errore materiale alla quarta riga dopo le parole "opposto a quello dell'infrastruttura" reinserendo la parola "viaria".
- **art. 49** : Nella relazione istruttoria si richiede di precisare che (*Punto 5)* la costruzione di un basso fabbricato in aderenza ad un altro edificio di proprietà di terzi deve essere consentita solo previo accordo scritto tra i due confinanti. Tale modificazione, se introdotta , sarebbe in contrasto con le disposizioni del Codice Civile che consentono sempre la costruzione in aderenza ad edifici di altrui proprietà realizzati lungo il confine; questo per non cagionare danno a colui che costruisce in periodo successivo. Si è pertanto provveduto ad esprimere chiaramente la previsione.
- **art. 49** : *2° comma,punto 6* il terzo comma è stato riformulato prevedendo a) l'esclusione della realizzazione di nuovi bassi fabbricati nelle zone RN (peraltro già escluse in quanto inedificate); b) portando la dotazione minima "una tantum" ad un massimo di mq.30 per unità immobiliare esistente; c) a precisare che ogni superficie eccedente tale dotazione andrà verificata con riferimento agli indici di edificabilità dell'area (volumetria e rapporto di copertura).
- **art. 56, Allegato A** : E' stata stralciata dall'art.56 la "tabella di compatibilità"ed è stata sostituita con un richiamo alla corrispondente tabella contenuta nell'"Elaborato dei criteri". Si è inoltre provveduto a stralciare tutti i commi che sono materia di competenza dei criteri di cui all'art.8 del D.Lgs.114/98.
- **Tabelle di area** : in tutte le tabelle delle aree residenziali alla voce "monetizzazione" si è stralciata la possibilità di ammetterla completamente, limitando tale possibilità (esclusiva-

mente per aree RE,RR,RV) ad una quota pari a 12,5 mq./ abitante teorico, mentre i restanti 12,5 mq./abitante teorico devono sempre essere ceduti. Si osservi comunque che lo standard effettivamente reperito dal PRG è di gran lunga superiore al fabbisogno minimo stabilito dalla L.R. 56/77, e che, conseguentemente, anche la monetizzazione integrale non l'avrebbe eroso. Nelle tabelle relative alle aree produttive è stata esclusa la possibilità di monetizzazione.

- **Tabelle di area** : nel centro storico individuato con la dicitura S3 sono state ridotte le tipologie edilizie; si osservi peraltro che nelle parti dell'abitato (RE,RR,RV) il campionario di tipologie è sostanzialmente legato alla presenza di edifici a schiera, fabbricati complessi da uni a plurifamiliare. Non si è in presenza di zone governate da tipologie rigide o parti di territorio estese o con formazione coeva. La struttura urbana è caratterizzata da un nucleo ex rurale (schiere) in progressiva trasformazione, nella quale non è possibile far riferimento ad una specifica tipologia prevalente o caratterizzante (ad esempio l'esclusione dell'unifamiliare porrebbe limitazioni sulle eventuali realizzazioni di recuperi di corpi di fabbrica staccati dal corpo principale, così come la esclusione di plurifamiliare renderebbe problematica la gestione degli edifici con tre unità abitative).In relazione a quanto sopra si è optato per l'esclusione delle tipologia plurifamiliare nelle aree RR (nuclei rurali) e nelle RV (antica formazione).
- **Tabelle di area** : per le aree RV, RR, RE le "Prescrizioni particolari" sono state rettificate coerentemente con le modifiche apportate all'art. 49. iSi è inoltre provveduto ad inserire i dati nel riquadro "capacità insediativa";
- **Tabelle di area** : è stata eliminata la scheda riferita all'area RC1 in quanto stralciata dal P.R.G.C. ;
- **Tabelle di area** : Le "Prescrizioni particolari" sono state integrate con un nuovo punto inerente i nuovi accessi, anche ai sensi dell'art.28 della L.R. 56/77.

3.9 Relazione Illustrativa (elab. n. 9)
Sono stati corretti i conteggi e le tabelle che hanno subito variazioni in seguito all'accoglimento delle osservazioni regionali.

Modificazioni introdotte a seguito osservazioni sulla V.A.S. del P.R.G.

Le seguenti modificazioni sono state introdotte sul seguito delle osservazioni prodotte sulla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PRG dal competente Settore Compatibilità Ambientale e Procedure Integrate, Regione Piemonte.

- **art. 1 :** E' stato inserito un secondo comma di indirizzo generale con specifico riferimento ad obiettivi di sostenibilità e qualità ambientale.
- **art. 8 :** Aggiunto il punto d) relativo alle misurazioni dell'altezza degli edifici che prevede l'esclusione da computo complessivo delle strutture per fonti rinnovabili d energia .
- **art. 14 :** Integrato con il nuovo primo comma sull'impiego di materiali a basso impatto ambientale.
- **art. 16 :** L'ultima parte dell'ultimo comma è stata sostituita con il richiamo al D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le costruzioni". .
- **art. 33 :** E' stato aggiunto l'ultimo comma circa i criteri di progettazione ambientale da applicare per le aree produttive, facendo riferimento all'allegato 1 del Rapporto Ambientale. .
- **art. 34 :** E' stato completato con un chiarimento in ordine ai casi di ammissibilità delle operazioni previste all'ultimo comma per le residenze nuove in area agricola.
- **art. 51-52-53-54-55 :** Questi cinque articoli sono stati introdotti ex novo nel nuovo titolo V e sono tutti relativi ad azioni di tutela ambientale e risparmio energetico. Per effetto di questa aggiunta gli articoli successivi slittano nella numerazione progressiva, mentre il precedente Titolo V diventa ora Titolo VI.

- **Tabella di area RN2** : Le “Prescrizioni particolari” sono state integrate con ulteriori indicazioni di tipo progettuale specifico circa localizzazione dei servizi e dell’assetto generale.
- **Tabella di area RN4** : Le “Prescrizioni particolari” sono state integrate con direttive di natura ambientale aventi in oggetto l’inserimento dei nuovi volumi edilizi e la tutela del paesaggio di contorno.