

COMUNE di VALPERGA

Città Metropolitana di Torino

VARIANTE PARZIALE n° 10 del PRGC

art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e smi

PROGETTO DEFINITIVO

art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e smi

approvato con DCC n. 27 del 22/06/2017

CONTRODEDUZIONI alle OSSERVAZIONI



TECNICO INCARICATO	con la COLLABORAZIONE di
arch. maria luisa gamerro	ing. pier giorgio gamerro

SINDACO	SEGRETARIO COMUNALE	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
dott. gabriele francisca	dott. umberto bovenzi	arch. giancarlo sandretto

GIUGNO 2017

N. Osservazione	1	Protocollo	n. 987/2017 e integraz. n. 1549/2017
Osservante	Federico COVASSIN e altri 165 sottoscrittori		
Località Area Normativa	Area a Servizi in via Poletto (Parcheggio) Viabilità urbana: via Poletto, Strada Vecchia per Cuorné, Strada dei Chiosi.		
Sintesi Osservazione	Considera che la Variante n. 10, nell'individuare il nuovo Parcheggio, conferma ed avvalorata la tesi degli scriventi che segnalano un'alta intensità di traffico veicolare, non supportata da adeguata viabilità, segnaletica ed illuminazione. Propone quindi, nel confermare il nuovo Parcheggio, che vengano previste opere di ampliamento della viabilità contermine.		
Controdeduzione	Pur condividendo lo spirito collaborativo degli osservanti, si segnala che le variazioni richieste (ampliamento viabilità contermine) riguardano aree, o porzioni di aree, non oggetto della presente Variante. L'eventuale accoglimento richiederebbe la ripubblicazione del Progetto Preliminare in quanto verrebbero introdotti nuovi vincoli su aree che ne sono attualmente prive.		
Esito	<input type="checkbox"/> ACCOLTA	<input type="checkbox"/> PARZ. ACCOLTA	<input type="checkbox"/> NON ACCOLTA
	<input checked="" type="checkbox"/> NON PERTINENTE		
Allegati Cartografici			

N. Osservazione	2	Protocollo	n. 1601/2017
Osservante	arch. Diego BERTOTTI		
Località Area Normativa	Area di pertinenza Attività Produttiva in comune di San Ponso (Nuova Agraria Snc).		
Sintesi Osservazione	<p>a) Il caso che si presenta è singolo e non vi sono situazioni tali da rendere necessaria la previsione per altri comuni limitrofi.</p> <p>b) Si richiede che tale norma specifica venga estesa anche alle altre realtà produttive e commerciali legittimamente esistenti sul territorio del comune di Valperga.</p> <p>c) Non si comprende come non si faccia riferimento, nelle norme, alla necessità di reperire le dovute aree a servizi richieste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e smi per le destinazioni produttive e/o commerciali e le modalità di reperimento delle stesse in fase attuativa (il vigente PRG non ne consente la monetizzazione...).</p> <p>d) Analogamente a quanto stabilito per gli ampliamenti nei Nuclei frazionali NF (monetizzazione della risorsa suolo consumata), si suggerisce lo stesso procedimento per l'ampliamento ammesso in Area Agricola della Nuova Agraria.</p> <p>e) Osservazione generale: si richiede che la Var. 10 corregga altri "errori cartografici", segnalati al comune in più occasioni.</p>		
Controdeduzione	<p>a) Se ciò è vero oggi, potrebbe presentarsi in futuro un caso analogo (non si possono conoscere gli sviluppi degli strumenti urbanistici di tutti i comuni confinanti). Ciò comunque non invalida l'applicazione della norma per il caso specifico.</p> <p>b) In casi analoghi sul territorio di Valperga, la pianificazione urbanistica deve prevedere l'ampliamento delle Aree Produttive esistenti, con relativi servizi, e non la possibilità di sviluppo delle attività extra residenziali in territorio Agricolo.</p> <p>c) Nell'integrazione normativa non si fa riferimento agli standard previsti all'art. 21 della L.R. 56/77 proprio perché trattasi di interventi in Area Agricola, e non in Area Produttiva.</p> <p>d) In accoglimento alla proposta avanzata si inserisce al termine dell'articolo di riferimento, la seguente integrazione normativa: <i>"In tal caso l'entità della superficie occupata, considerata quale risorsa suolo consumata, dovrà essere monetizzata sulla base dei valori unitari stabiliti da specifica deliberazione comunale, e le risorse così reperite destinate alla riqualificazione di aree degradate"</i></p> <p>e) La Variante 10 fa un aggiornamento cartografico a seguito di realizzazione di opera pubblica di livello sovracomunale (rotatoria su S.P.) e non si occupa di correggere eventuali "errori cartografici" segnalati.</p>		
Esito	<input type="checkbox"/> ACCOLTA	<input checked="" type="checkbox"/> PARZ. ACCOLTA	<input type="checkbox"/> NON ACCOLTA
	<input type="checkbox"/> NON PERTINENTE		

N. Osservazione	3	Protocollo	n. 1801/2017
Osservante	Città Metropolitana Torino		
Località Area Normativa	a) Nuclei Frazionali b) Area di pertinenza Attività Produttiva in comune di San Ponso (Nuova Agraria Snc)		
Sintesi Osservazione	<p>a) Si suggerisce che il nuovo quadro normativo riferito alla localizzazione dell'ampliamento ammesso nei Nuclei Frazionali (Aree NF) all'esterno della perimetrazione degli stessi, venga integrato con la specificazione "sarà consentito in aderenza all'immobile esistente".</p> <p>b) Si suggerisce di stralciare la proposta di Variante in attesa del pronunciamento del TAR Piemonte sulla sospensione dell'ordinanza di demolizione delle strutture precarie esistenti sull'area di pertinenza della Nuova Agraria Snc, e successivamente valutare l'opportunità di procedere con il cambio di destinazione d'uso del lotto, assegnando ad esso una destinazione urbanistica analoga a quella presente nel comune di San Ponso (Area Produttiva), in quanto l'attuale proposta non parrebbe coerente con l'art. 25 della L.R. 56/77 e smi.</p> <p>c) Si segnalano inoltre carenze formali che dovranno essere corrette in sede di Progetto Definitivo (richiamo in delibera di approvazione di tutte le condizioni che definiscono la Variante come Parziale; prospetto riepilogativo di tutti gli interventi delle Varianti precedenti, per il rispetto dei parametri quantitativi; apposizione delle firme su tutti gli atti costituenti a Variante da parte del Sindaco, del Segretario Comunale e dell'estensore della Variante)</p> <p>d) Poiché il vigente PRGC è adeguato al PAI, si richiede che gli atti vengano integrati con estratti della Carta di Sintesi, relativi alle aree oggetto di Variante.</p>		
Controdeduzione	<p>a) Si accoglie il suggerimento integrando l'art. 22 nel modo seguente (in grassetto): <i>"comma 3 bis - Le quantità edificatorie ammesse e definite nella specifica Tabella di Area, qualora non realizzabili all'interno delle aree perimetrato, possono essere localizzate anche su lotti contigui di proprietà, ricadenti in Area Agricola, in aderenza all'immobile esistente; in tal caso l'entità della superficie occupata, considerata quale risorsa suolo consumata, dovrà essere monetizzata sulla base dei valori unitari stabiliti da specifica deliberazione comunale, e le risorse così reperite destinate alla riqualificazione di aree degradate".</i></p> <p>b) Alla data odierna le strutture precarie abusivamente installate sono state rimosse e ritirato il ricorso al TAR Piemonte relativo all'ordinanza di rimozione (R.G.404/2015), come da documentazione allegata in appendice. Attualmente la rinuncia al ricorso relativo al diniego della Sanatoria presentata al SUAP (R.G.1239/2015), per il quale sono decadute le ragioni a seguito della rimozione dei manufatti, è in corso di notifica al Comune di Valperga. In ogni caso la presente modifica normativa non è finalizzata alla sanatoria dell'abuso in oggetto, ma, pur consentendo la realizzazione di interventi edilizi al servizio dell'attività produttiva, detta norme relative alla tipologia e ai materiali che non avrebbero reso compatibili e</p>		

	<p>legittimabili le strutture precarie abusivamente realizzate. Per rafforzare tale condizione la norma specifica viene integrata con le aggiunte seguenti (in grassetto): “Art. 31, comma 14bis <i>Sulle aree pertinenziali contigue ad attività produttive (non nocive e non moleste) e/o commerciali, legittimamente esistenti sul territorio dei comuni confinanti, è ammessa la realizzazione di strutture con destinazione a deposito o magazzino, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:</i> - <i>Rapporto di Copertura non superiore ad 1/3 del lotto e fino ad un massimo di mq. 500</i> - <i>Altezza massima = m. 4,50</i> - <i>Piani Fuori Terra = 1</i> Tali strutture dovranno essere integrate con i fabbricati esistenti e realizzate con elementi e modalità costruttive che minimizzino gli effetti negativi tipici delle aree a destinazione produttiva, quali: l'effetto fuori scala, la standardizzazione, la presenza in vista di elementi strutturali, la bassa qualità di materiali e finiture; è vietato il ricorso ad elementi con requisiti di precarietà, tipo gazebo, tendoni e/o baracche. <i>In tal caso l'entità della superficie occupata, considerata quale risorsa suolo consumata, dovrà essere monetizzata sulla base dei valori unitari stabiliti da specifica deliberazione comunale, e le risorse così reperite destinate alla riqualificazione di aree degradate”.</i></p> <p>La scelta di prevedere le possibilità edificatorie in Area Agricola è consapevole e tende ad evitare la creazione di areole isolate con destinazione produttiva, decentrate rispetto alla zona a vocazione specifica del territorio di Valperga; si ritiene inoltre che tale scelta sia coerente con la lettera l) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e smi, che richiama essere tra gli obiettivi specifici del PRG l'individuazione degli edifici sorti in aree agricole ed adibiti ad usi non agricoli, dettando le relative prescrizioni ai fini del miglioramento igienico-sanitario e funzionale, interpretando il riferimento agli edifici in estensione alle proprie aree pertinenziali, di fatto già compromesse.</p> <p>c) In sede di Progetto Definitivo vengono superate le carenze formali segnalate, in particolare viene introdotto anche in Relazione, il prospetto numerico riepilogativo di tutti gli interventi previsti dalle Varianti Parziali, per il rispetto dei parametri quantitativi.</p> <p>d) Per ogni Area oggetto di modifica si riporta, in Relazione, lo stralcio della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.</p>		
Esito	<input type="checkbox"/> ACCOLTA	<input checked="" type="checkbox"/> PARZ. ACCOLTA	<input type="checkbox"/> NON ACCOLTA
	<input type="checkbox"/> NON PERTINENTE		
Allegati Cartografici			

N. Osservazione	4	Protocollo	n. 1803/2017 integraz. n. 1804/2017
Osservante	geom. Stefania BALMA – Consigliere Comunale San Ponso		
Località Area Normativa	Area di pertinenza Attività Produttiva in comune di San Ponso (Nuova Agraria Snc)		
Sintesi Osservazione	<p>a) Si ritiene illegittimo il prosieguo dell'iter della pratica di Sanatoria (presentato al SUAP di Cuornè con prot. 296 del 13/05/2015) per i padiglioni/gazebo oggetto di Ordinanza di demolizione n. 1/2015 del 19/01/2015. Per tali strutture deve essere invece ordinata l'immediata rimozione.</p> <p>b) Si richiede che vengano rivisti, in riduzione, i parametri edificatori dell'area in oggetto. A supporto di tale richiesta sono riportati dati e calcoli non corrispondenti alla reale consistenza del lotto e della relativa superficie libera da vincoli.</p>		
Controdeduzione	<p>a) Alla data odierna le strutture precarie abusivamente installate sono state rimosse e ritirato il ricorso al TAR Piemonte relativo all'ordinanza di rimozione (R.G.404/2015), come da documentazione allegata in appendice. Attualmente la rinuncia al ricorso relativo al diniego della Sanatoria presentata al SUAP (R.G.1239/2015), per il quale sono decadute le ragioni a seguito della rimozione dei manufatti, è in corso di notifica al Comune di Valperga.</p> <p>b) Poiché le valutazioni sull'area libera da vincoli, sulla quale potranno essere realizzate i nuovi fabbricati accessori, risultano errate, non si accoglie la richiesta di riduzione della capacità edificatoria, così come espressa dalla Variante, in quanto i parametri ivi previsti sono coerenti con l'effettiva consistenza dello stato di fatto.</p>		
Esito	<input type="checkbox"/> ACCOLTA	<input type="checkbox"/> PARZ. ACCOLTA	<input checked="" type="checkbox"/> NON ACCOLTA
	<input type="checkbox"/> NON PERTINENTE		
Allegati Cartografici			