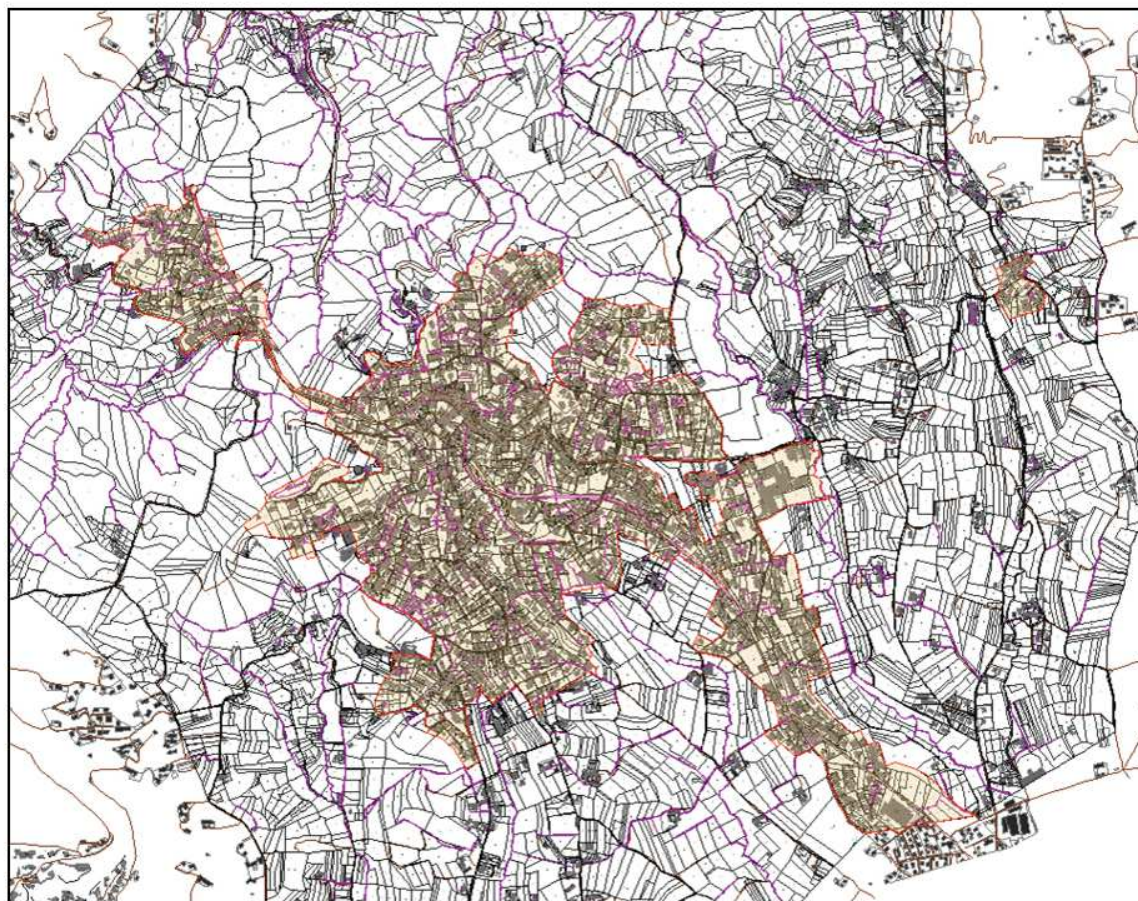


VARIANTE GENERALE DEL PRGC

PROGETTO PRELIMINARE

FASCICOLO VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI SULLA PROPOSTA DI PROGETTO PRELIMINARE



Regione Piemonte
Città metropolitana di Torino

Comune di Pino Torinese

SINDACO
arch. Alessandra Tosi (firmato digitalmente)

ASSESSORE ALL' EDILIZIA
ing. Marcello Concas (firmato digitalmente)

SEGRETARIO COMUNALE
dott. Daniele Palermi (firmato digitalmente)

RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO
E DEL PROCEDIMENTO
geom. Fabrizio Dellacasa (firmato digitalmente)

COLLABORATORI S. T. COMUNALE
arch. Silvia Cellino,
geom. Luca Umile,
arch. Federica Fieno

PROGETTISTI
arch. Giovanni Durbiano (firmato digitalmente)
arch. Luca Reinerio (firmato digitalmente)
ing. Mauro Montrucchio (firmato digitalmente)

CONSULENTI
arch. Pier Augusto Donna Bianco
dott. Claudio Guidi
arch. Marco Pippione

GEOLOGO INCARICATO
dott. Giuseppe Genovese (firmato digitalmente)





Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	1
------------------------------------	---	----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

OSSERVAZIONE : 1

PROT. 10310
DATA:07/07/2016

Osservazioni specifiche

Terreni identificati al foglio 24 mappali n.i 647 e 266. Si tratta di terreni situati a nord della strada sterrata che congiunge via Monterotondo con via valle Balbiana.

OSSERVANTE : sig.ra Cerutti Maria Elena

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di verificare la posizione della strada segnata nella tavola grafica 28P06 in modo da prevedere una modifica della nuova sede stradale lungo la sede attuale, anche in considerazione al fatto che il tracciato fognario di nuova realizzazione è già stato realizzato su tale percorso, che insiste sul terreno al mappale 142 del foglio 24.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE

Il livello di dettaglio di rappresentazione in cartografia è adeguato alle finalità di tutela e salvaguardia dello strumento urbanistico. Si ritiene per tanto di non apportare modifiche alla cartografia, in quanto non si rilevano errori formali e sostanziali.



COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	2
------------------------------------	---	----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE : 2 PROT. 10510 DATA:12/07/2016	Osservazioni di carattere generale fabbricato distinto a catasto al foglio n. 14 mappali n. 1237
OSSERVANTE : sig.ra Pittarelli Carla	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
Nella Carta di Sintesi (tavole 7° e 7b) della proposta tecnica del progetto preliminare in oggetto, non sono presenti le modifiche apportate al P.R.G.C. dalla VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO AL PAI approvata in via definitiva con delibera del C.C. n. 51 del 26/11/2014

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
Accertata la correttezza del contenuto dell'osservazione e accertato che il mancato aggiornamento è stato causato da un mero errore materiale nell'allestimento cartografico, sono state recepite le conseguenti modifiche alla cartografia, tenendo anche conto degli aggiornamenti richiesti dall' Ufficio Tecnico della Regione Piemonte in sede di Conferenza di Co-pianificazione.

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	3
------------------------------------	---	----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE :3 PROT. 10724 DATA:15/07/2016	Osservazioni specifiche Terreno identificati al foglio 14 mappale n.559 e 266. Si tratta di terreni situati a nord-ovest di via Bucaneve.
OSSERVANTE : sig.ri Miglioretti Gabriele, Danielato Elisa, Danielato Giorgia, Ceppi Stefano	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
Gli osservanti chiedono di inserire il terreno di proprietà degli osservanti nella perimetrazione dell'area edificabile denominata "Montosolo", viste le caratteristiche dell'attuale area agricola e la vicinanza con l'edificato esistente.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
<p>L'individuazione dei terreni all'interno e all'esterno del perimetro delle aree di transizione è stata definita, secondo le indicazioni contenute nel PTC2, in sede di conferenza di servizi con la città Metropolitana secondo i principi già esposti nel piano, pertanto l'area oggetto di osservazione risulta inedificabile a norma del comma 5, art.17 delle Norme di Attuazione del PTCP2.</p> <p>Si rileva inoltre come il terreno in oggetto, qualora venisse edificato, interromperebbe la continuità delle aree libere tra cui è inserito con evidente compromissione dei valori ambientali attuali e con il conseguente isolamento delle aree libere a sud. Tutto ciò genererebbe ulteriori richieste di inclusione di tali aree entro la zona edificabile di transizione.</p>



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	4
------------------------------------	---	----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE :4	Osservazioni generali
PROT. 10725	Non localizzate
DATA:15/07/2016	
OSSERVANTE : geom. Mancone Fabrizio	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
L'osservante chiede di: <ol style="list-style-type: none">1) chiarire la definizione per spazi subpianeggianti così come richiamati dall'art.4 delle N.t.a.2) modificare l'art.9 delle N.t.a. per permettere il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli non residenziali3) modificare l'art. 26.6 delle N.t.a. sul limite dimensione finestra basso fabbricato attrezzi agricoli4) inserire un limite piantumazioni limitanti la vista verso valle

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
Per quanto riguarda il punto 1) si precisa che "subpianeggianti" è un termine che significa "morfologia caratterizzata da deboli pendenze", e che ai sensi del DM 17/01/2018 sono ricompresi in tale tipologia i terreni aventi pendenze inferiori ai 15°. La precisazione è stata inserita nelle norme tecniche di attuazione. Per quanto riguarda il punto 2) si fa presente come l'art. 4 delle N.t.a. si richiami all'art. 25 della L.U.R. 56/77, ma è più specifico ed entra nel merito della destinazione d'uso precedente del fabbricato agricolo. Permettere, infatti, il cambio a destinazione d'uso di tutti i fabbricati agricoli genererebbe un aumento della popolazione teorica non indifferente e una localizzazione degli stessi non coerente con la definizione di aree dense, aree di trasformazione e aree libere già



Comune di Pino Torinese

prevista dalle N.a. del PTCP2. L'osservazione non può essere per tanto recepita.

Per quanto riguarda il punto 3) le norme dell'art. 26.6 delle N.t.a. trattano di volumi in deroga agli indici di piano e pertanto si è ritenuto di dover definire anche in dettaglio le possibili azioni di trasformazione, per evitare usi impropri di tali strutture. L'osservazione non può essere per tanto recepita.

Per quanto riguarda il punto 4) , come anche già specificato nella stessa osservazione, le indicazioni espresse potrebbero saranno valutate nell'ambito dell'attività dell'elaborazione del redigendo Regolamento Comunale del verde. Il rilievo non può per tanto essere inserito nello strumento urbanistico, in quanto non pertinente al quadro normativo di riferimento.



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	5
------------------------------------	---	----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

OSSERVAZIONE :5 Osservazioni specifiche

PROT. 10740

Terreni identificati al foglio 30 mappale n.ri 330 e 332. Si tratta di terreni situati a sud di via Tiziano.

DATA:18/07/2016

OSSERVANTE : sig. Viarengo Armando

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di inserire il terreno di proprietà dei richiedenti nella perimetrazione dell'area edificabile denominata "San Felice", viste le caratteristiche dell'attuale area agricola e la vicinanza con l'edificato esistente.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE

L'individuazione dei terreni all'interno e all'esterno del perimetro delle aree di transizione è stata definita, secondo le indicazioni contenute nel PTC2, in sede di conferenza di servizi con la città Metropolitana secondo i principi già esposti nel piano, pertanto l'area oggetto di osservazione deve essere mantenuta inedificabile secondo la norma del comma 5, art.17 delle Norme di Attuazione del PTCP2..



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	5bis
------------------------------------	---	-------------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

OSSERVAZIONE : 5bis Osservazioni specifiche

Terreni identificati al foglio 30 mappali n.i 330 e 332. Si tratta di una porzione di terreno situata alla testata del rio del Vallo e perimetrata in Classe IIb e IIIa1.

OSSERVANTE : sig. Armando Viarengo

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la porzione ricadente in Classe IIIa per la presenza di un impluvio principale di acque piovane. A tal proposito l'osservazione denuncia l'assenza di ristagni o accumuli naturali d'acqua i quali, per la naturale conformazione del terreno, iniziano a crearsi decisamente più a valle.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE

La perimetrazione in Classe IIIa che interessa parte del mappale 330 individua la testata, cioè la terminazione di monte, del rio del Vallo.

Nel suddetto settore di testata, pur non essendo ancora presente un sedime ben definito del corso d'acqua, è evidente la sua posizione lungo l'asse compluviale.

Si tratta di una linea di drenaggio naturale della quale cui va salvaguardata, e quindi vincolata, anche l'area di testata in considerazione dell'attività regressiva di ringiovanimento.



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	6
------------------------------------	---	----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE: 6	Osservazioni specifiche
PROT. 10876 DATA:20/07/2016	Terreni identificati al foglio 24 mappale numeri 666, 668, 694 e 698. Si tratta di terreni situati tra via Traforo e via Valle Balbiana.
OSSERVANTE : sig.ri Di Napoli Angelo, Vigna Sergio, Garavelli Alberto	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
Gli osservanti chiedono di inserire il terreno di proprietà dei richiedenti nella perimetrazione dell'area edificabile denominata "Satellite", viste le caratteristiche dell'attuale area agricola e la vicinanza con l'edificato esistente.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
L'individuazione dei terreni all'interno e all'esterno del perimetro delle aree di transizione è stata definita, secondo le indicazioni contenute nel PTC2, in sede di conferenza di servizi con la città Metropolitana secondo i principi già esposti nel piano, pertanto l'area oggetto di osservazione risulta inedificabile a norma del comma 5, art.17 delle Norme di Attuazione del PTCP2.
Peraltro l'edificazione dei terreni in oggetto porterebbe alla compromissione dei valori ambientali e un'espansione dell'edificato verso le aree libere di Valle Balbiana.



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	7
------------------------------------	---	----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE: 7	Osservazioni specifiche
PROT. 10905 DATA:20/07/2016	Terreni identificati al foglio 22 mappale n. 776 (ora foglio 22 mappale 267). Si tratta di terreni situati su via Vignassa, al n.4
OSSERVANTE : sig. Manfredi Paolo	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
L'osservante chiede di valutare l'inedificabilità del terreno di proprietà per pendenza superiore al 40%.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
A seguito di un'attenta analisi del territorio, l'area è stata resa ineditabile, in quanto sottoposta a vincolo di pendenza superiore al 40%.L'area dell'esponenet ricade in area di transizione/ completamento del PRGC nella quale si applica il principio della perequazione con possibilità di trasferire la capacità edificatoria su un altro lotto edificabile, all'interno delle stesse aree di transizione.



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	8
------------------------------------	---	----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE: 8	Osservazioni specifiche
PROT. 10906 DATA:20/07/2016	Terreni identificati al foglio 22 mappale n. 933. Si tratta di terreni situati su via Villa Lovera
OSSERVANTE : sig.ra Culla Gabriela	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
L'osservante chiede di modificare la destinazione d'uso del terreno di proprietà, da area per servizi (parcheggio) a residenziale.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
La destinazione a parcheggio previsto dal precedente piano e confermata da quello attuale con reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio. É infatti necessario per uno sviluppo urbanistico equilibrato e sostenibile, dotare la zona di standard a servizi e in particolare di parcheggi pubblici.
Si fa comunque presente che è possibile per il proprietario di un terreno a servizi pubblici posto all'interno delle aree di transizione, il PRGC consente di mantenere i diritti edificatori trasferendo la capacità edificatoria in un altro lotto edificabile tramite lo strumento della perequazione.



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	9
------------------------------------	---	----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE: 8	Osservazioni specifiche
PROT. 10924 DATA:21/07/2016	Terreni identificati al foglio 28 mappale n. 223. Si tratta di terreni situati su via dell'Olmo
OSSERVANTE : sig. Fraccaro Silvano	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
L'osservante chiede di modificare la destinazione d'uso degli edifici insistenti nel terreno di proprietà, da strutture ad uso agricolo a strutture ad uso artigianale e rimessaggio Camper.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
I terreni oggetto dell'osservazione sono al di fuori delle aree di transizione, stabilite secondo il comma 5, art.17 delle Norme di Attuazione del PTCP2 e pertanto si trova in aree libere, incompatibili con la trasformazione d'uso di strutture agricole ad utilizzo artigianale/rimessaggio camper poiché questo comporterebbe la compromissione del valore ambientale delle aree circostanti e un rilevante carico urbanistico nel contesto di riferimento.



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	10
------------------------------------	---	-----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE: 10	Osservazioni generiche
PROT. 10924	Non localizzato
DATA:21/07/2016	
OSSERVANTE : sig. Gugliotta Antonio	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
L'osservante chiede di consentire negli edifici esistenti in area libera la destinazione artigianale non nociva e non rumorosa.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
Dati il riconoscimento del valore ambientale delle aree libere e il contesto urbanistico di riferimento, è stata consentita la destinazione d'uso residenziale nelle aree libere per una superficie lorda fino a 200 mq, purché non rumorose e non nocive.



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	11
------------------------------------	---	-----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE: 11	Osservazioni specifiche
PROT. 11062 DATA:21/07/2016	Terreni identificati al foglio 25 mappale n. 753. Si tratta dell'aria a servizi su via Chieri ang. via Monterosa
OSSERVANTE : sig. Conforto Mauro e Soc. Precollina Vernea s.r.l.	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
Gli osservanti chiedono di poter riqualificare l'area e l'edificio a servizi insistente sul terreno in oggetto con recupero alla residenza, allorquando il servizio tecnologico attualmente insediato fosse rilocalizzato.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
L'area in oggetto è indispensabile per soddisfare quanto prescritto dall'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i. " <i>Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale</i> " oltre ad essere collocata in posizione strategica per la sua fruizione.
Si fa comunque presente che è possibile per il proprietario di un terreno a servizi all'interno delle aree di transizione di trasferire la capacità edificatoria tramite lo strumento della perequazione.



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	12
------------------------------------	---	-----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE: 12	Osservazioni specifiche
PROT. 11118 DATA:26/07/2016	Terreni identificati al foglio 15 mappale n. 64,65,67,83,120,121. Si tratta di terreni su cui insiste il centro direzionale della società Ferrero, situati tra via Montosolo e via delle Dalie.
OSSERVANTE : soc. Ferrero S.p.A.	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
L'osservante chiede di valutare le possibili alternative di destinazione d'uso delle aree in oggetto, data l'imminente chiusura delle attività da parte della società Ferrero.

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
Per l'area in oggetto sono state confermate le destinazioni d'uso attuali – terziario direzionale – con riserva di valutare eventuali proposte di trasformazione da parte della proprietà che, se condivise, potranno essere oggetto di una specifica variante urbanistica, in attesa che la proprietà renda note al Comune le intenzioni di trasformazione futura.



Comune di Pino Torinese

COMUNE DI PINO TORINESE	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE	13
------------------------------------	---	-----------

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	
OSSERVAZIONE: 13	Osservazioni specifiche
PROT. 11140 DATA:27/07/2016	Terreni identificati al foglio 11 mappali n.ri 143, 238, 261. Si tratta di terreni situati su via Tetti Civera
OSSERVANTE : sig. Issoglio Roberto e Soc. Adria ss	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
Gli osservanti chiedono di inserire il terreno di proprietà e tutti i terreni lungo via Tetti Civera nella perimetrazione dell'area edificabile denominata "Valle Ceppi".

VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL PROGETTO PRELIMINARE
La delimitazione dell'area di transizione è stata definita secondo le indicazioni contenute nel PTC2 ed approvata in sede di conferenza di servizi con la Città Metropolitana secondo i principi già esposti nel piano, pertanto le aree oggetto di osservazione risultano inedificabili a norma del comma 5, art.17 delle Norme di Attuazione del PTCP2.
Gli edifici insistenti in tale area, sono riconducibili ai fabbricati extra agricoli appositamente normati nello strumento urbanistico.