

REGIONE PIEMONTE -PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI BORGOMASINO

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI (PROT. 52909 DEL 14 DIC. 2010)

PRELIMINARE: Giugno 2011
DEFINITIVO: Ottobre 2011

Arch. Aurelio Vergnano
Via Valeggio n. 28
10128 – Torino
tel. 011 59.16.88 – 335 26.68.57
fax 178 225 3023
e-mail architettovergnano@tiscali.it

Relazione di controdeduzioni alle Osservazioni Regionali

1 - Premessa

La Variante n.2 al PRGCI del Comune di Borgomasino è stata approvata con DD.CC n.20 del 29/06/09, n.24 del 25/08/09 e n.2 del 29/03/10.

Il Progetto Definitivo è stato trasmesso alla Regione con note n° 2659 del 17/09/2009 e n° 984 del 20/04/2010, al fine di acquisire la prescritta approvazione della Giunta Regionale.

La Regione, con protocollo 52509 del 14/12/2010, ha trasmesso la Relazione d'Esame del suddetto Piano Definitivo, ed ha richiesto all'Amministrazione di adottare le proprie puntuali determinazioni in merito alle osservazioni formulate, in conformità ai disposti dell'art. 15, comma 15 della L.R. 5/12/77 n° 56 e s.m.i.

La presente relazione riassume sinteticamente le considerazioni e le determinazioni assunte dall'Amministrazione comunale per adeguare la Variante.

2- Determinazioni in merito alle osservazioni presentate dalla Regione

(Riferimento:Relazione d'Esame - Osservazioni e proposte di modifica)

3.1- modello insediativi e dimensionamento

Sinteticamente, le osservazioni riguardano:

A) - “il significativo incremento sia dell'offerta insediativa nel settore residenziale sia, più in generale, delle possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente”(punto 3.1 della Relazione di Esame), rispetto ai quali viene richiesta una “parziale rielaborazione della variante finalizzata al riorientamento delle previsioni di incremento” e al perseguimento della “compattezza dell'edificato” evitando “la formazione di nuovi fronti di edificazione”, e venivano elencate alcune previsioni ritenute particolarmente critiche sulle quali si invitava l'Amministrazione ad intervenire “al fine di limitare l'ulteriore compromissione di suolo agricolo”.

Tali previsioni vengono riportate nella seguente tabella, indicando le determinazioni assunte dall'Amministrazione in sede di revisione della variante

Denominazione area.	Determinazione assunta
---------------------	------------------------

12Def.	L'area è stata stralciata
10,13,15,17,18	Le aree di completamento 10,15,17 e 18 sono state stralciate; l'area 13 è stata ridotta a circa il 30% tenendo conto di una specifica richiesta di una famiglia residente, della prossimità alle aree edificate e della buona posizione.
Pec 4 ,Pec 5, Pec 10	Le aree sono state stralciate insieme alle aree a servizio di pertinenza
Ulteriori riduzioni	Le aree di completamento n° 5, 8 sono state stralciate; Aree a Pec n° 2, 7, 8 sono state eliminate insieme alle aree a servizi di pertinenza; L' area a Pec n° 3 è stata eliminata; una porzione di circa il 30% diventa area di completamento n° 5; L'area a Pec n° 9 è stata eliminata; una porzione di circa il 30% diventa area di completamento n° 8b; L' area a Pec n° 1 è stata eliminata; una porzione di circa il 34% diventa area di completamento n° 23; L' area a Pec n° 11 è stata eliminata; una porzione di circa il 28% .diventa area di completamento n° 17 (per comodità di numerazione prende il n° dell'area di completamento eliminata n° 17) ;

Conseguentemente il carico urbanistico derivante da interventi di ampliamento (aree a Pec), si riduce da 99 a 0 unità, mentre quello delle aree di completamento passa da 59 a 115 unità.

In merito alla opportunità di orientare la trasformazione del tessuto esistente, si evidenzia che la possibilità di ristrutturare totalmente l'esistente e di realizzare ampliamenti fino ad un max del 20% del volume esistente è subordinata ad una serie di limitazioni di ordine alle

caratteristiche dell'edificio (altezze max, esposizione, etc) ed è più restrittiva delle previsioni della legislazione nazionale vigente . L'Amministrazione, applicando l'art. 9 della L.R. 2/3/2011 n.1 ha pertanto optato per non applicare le norme degli art. 3, 4 e 7 della medesima R.L. preferendo mantenere una possibilità di incremento più selettiva e del tutto teorica; infatti il problema maggiore è rappresentato non da parziali aumenti di volumi esistenti, ma dall'abbandono delle vecchie abitazioni inidonee e gravate da difficoltà di recupero tecniche ed amministrative.

3.2- Beni culturali e ambientali

Sinteticamente le osservazioni riguardano:

- A) - rilievi alle modalità di identificazione delle aree di interesse storico-ambientale e dei beni culturali-architettonici da tutelare, richiedendo nel contempo di meglio precisare la disciplina di intervento “escludendo generalizzati ampliamenti volumetrici” e “diversificando gli interventi in rapporto alle caratteristiche dei singoli edifici” (punto 3.2 della Relazione di Esame).

Le modifiche introdotte evidenziano chiaramente gli edifici di valore storico-architettonico oggetto di interventi di restauro conservativo, in precedenza non evidenziati perché ricadenti in aree di proprietà pubblica destinate a servizi.

La variante già evidenziava gli edifici privati vincolati (il Passatempo ed il Castello), il centro storico (area adiacente al castello) e due aree che nascondono presumibilmente ruderi e reperti archeologici (quella dell'Abbazia è anche destinata a servizi pubblici).

Per quanto riguarda il concentrico, “individuato come area satura di antico impianto” esso è caratterizzato da edifici rurali e pertinenze di origine sette-ottocentesca, più volte rimaneggiate e spesso degradate, che rappresentano un impianto urbanistico meritevole di conservazione ai sensi dell'Art.24 della L.R.56/77, ma privo di edifici di pregio storico o di elementi architettonici significativi, oltre a quelli già individuati e vincolati a restauro conservativo; la stessa disposizione a cortina delle case, si presenta molto frammentata ed irregolare allontanandosi dagli isolati centrali e lo spezzettamento delle proprietà costituisce un ulteriore ostacolo anche al semplice risanamento igienico.

Per tali motivi la normativa proposta non prevede modifiche dell'impianto urbanistico e cerca di favorire, oltre agli interventi di manutenzione, gli interventi di ristrutturazione condotti dai singoli proprietari per le necessità familiari, prevedendo la possibilità di piccoli assestamenti del fabbricato per quanto riguarda volume (20%) superficie coperta (40 mq) e altezze

(conseguimento altezze igieniche interne e risanamento piani terreni) oltre alla possibilità di attuare la ristrutturazione edilizia con le modalità che la circolare Lunardi, citando ampia giurisprudenza, ritiene prevalenti rispetto a qualunque altra disposizione locale.

In accoglimento delle osservazioni regionali si introducono una serie di precisazioni che

- vietano l'aumento di volume (20%) in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione; in tale caso il riordino delle altezze per consentire il rispetto delle norme igieniche, strutturali e di risparmio energetico non potrà provocare aumenti di volume (art.2.20).
vietano il cumulo tra i suddetti aumenti di volume del 20% ed il recupero con cambio di destinazione di altri volumi preesistenti (art.2.21);
- precisano ulteriormente, specie per quanto riguarda le caratteristiche delle coperture, le norme che già prevedevano la conservazione del tradizionale aspetto esterno degli edifici ed il ripristino dell'eventuale apparato decorativo (art.2.28).

3.3- Aree per servizi sociali funzionali alla residenza

Le aree di espansione prevedevano la quota di legge dei servizi da individuare in sede di predisposizione del Pec, ma in sede di revisione sono state del tutto eliminate. Le aree di completamento che residuano sono sempre accompagnate dall'individuazione di una striscia di servizi pubblici (parcheggio e verde), o eventualmente di viabilità e aree di manovra da dismettere con le modalità dell'art.2.25. Globalmente le aree a servizi previste dal P.R.G. (mq. 56.339) garantiscono una dotazione di servizi pari, globalmente, a mq 51,76 mq/abit., al netto delle aree destinate a servizi tecnologici che sono stati evidenziati con apposito retino in cartografia. Si precisa che dette aree, così come il cimitero e l'area che ospita la caserma dei carabinieri, non sono state conteggiate ai fini della corrispondenza tra dotazioni comunali e limiti di legge, mentre l'area della ex discarica, completamente rinaturalizzata, non è mai stata considerata area a servizi. Per quanto riguarda la fascia di rispetto cimiteriale, essa non include alcun edificio o area edificabile ed è stata cartograficamente meglio evidenziata, nelle dimensioni e forme previste dall'approvazione ai sensi di Legge

3.4 – Regolamento edilizio e norme di attuazione

Gli articoli delle NdA in sovrapposizione con il R.E. sono stati stralciati, fermo restando che sarà cura dell'Amministrazione trasmettere agli uffici regionali di competenza il testo del R.E. modificato con DC n.24/05.

Stralciato anche l'art.3.1 che aboliva tutte le norme in contrasto con la presente Variante.

3.5 - zone di insediamento commerciale (punto 3.5),

La perimetrazione della zona di insediamento commerciale è individuata in cartografia con una curvilinea basata sulla posizione dei pochissimi esercizi commerciali esistenti; tale curvilinea corrisponde esattamente a quella approvata dalla Direzione Commercio e Artigianato della Regione Piemonte con prot. 3996/17.1 del 19/04/07, a seguito della trasmissione della Deliberazione C.C. n° 34 del 18/12/06, con la quale è stato definito un unico addensamento storico rilevante di tipo A1.

3.6 - Sicurezza del territorio e adeguamento al P.A.I.

La relazione geologica integra specificatamente gli elaborati in conformità alle richieste delle strutture regionali competenti. Le prescrizioni di carattere geologico ed ideologico, con diretta efficacia sulla legislazione urbanistica, sono state aggiornate e inserite all'art. 2.15 delle NdA.

3.7 - Compatibilità acustica delle previsioni

In allegato al piano è stata redatta la verifica di compatibilità delle nuove previsioni col piano di Classificazione acustica vigente; essa è estesa solo alle aree che sono previste nella presente revisione della Variante.

L'adozione di una nuova cartografia digitalizzata in scala 1:5000 ha consentito di effettuare la nuova verifica anche in relazione alla zonizzazione urbanistica della Variante.

Si conferma che ad avvenuta approvazione della Variante si procederà ai necessari adeguamenti del P.C.A.

3.8 – Norme di Attuazione

Con riferimento alle osservazioni:

- è stata eseguita una generale verifica dei riferimenti normativi e sono stati aggiornati quelli segnalati;
- è stato introdotto l'art. 2.14 bis "Norme di tutela ambientale ed usi civici".

Inoltre sono state inserite le seguenti modifiche puntuali:

Parte prima: norme generali

art. 1.3 Elaborati di piano

Si adegua elencando tutti gli elaborati del piano.

Art. 1.5 Principali tipi d'intervento previsti

In merito alla definizione della ristrutturazione edilizia, la circolare Lunardi sostiene l'assoluta prevalenza della normativa nazionale. Tuttavia si è ritenuto opportuno sottolineare l'eccezionalità dell'intervento di demolizione e ricostruzione (art.2.21 A) c.5) ed escludere la possibilità di usufruire anche dell'incremento del 20%, sia per l'applicazione letterale della definizione, sia perché si ritiene che la possibilità di demolire e ricostruire integralmente l'edificio consenta una radicale riorganizzazione degli spazi con rilevanti recuperi di spazi abitabilità.

Art.2.11 Fasce di protezione stradale

Si richiamano le definizioni e le normative del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 495/92. art.26, c.3 e 5, che nel caso risultano più specifiche della deliberazione GC 1002/2005 "Nuova perimetrazione del centro abitato" .

Art.2.13 Sponde dei corsi d'acqua

L'articolo è stato contestualizzato come richiesto

Art. 2.14 Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate

L'articolo è stato modificato come richiesto e per facilitare l'applicazione dei disposti normativi di tutela ambientale è stato introdotto il successivo art.2,14 bis "Norme di tutela ambientale ed usi civici", provvedendo contemporaneamente ad indicare il perimetro delle aree boscate nella Tav.17 B Territorio Comunale – Previsioni.

Art. 2.15 Norme di tutela idrogeologica

Aggiornato in conformità al punto 3.6

Art.2.16 Altri vincoli previsti dal PRG

B – La fascia a protezione del depuratore comunale è confermata in m.50, come da apposita studio di dettaglio

C – Fascia a protezione degli abitati dall'inquinamento elettromagnetico - La disciplina di Variante è stralciata e sostituita dallo specifico regolamento adottato ex L.R. 19/2004

Art. 2.17 Destinazioni d'uso ammesse

Come richiesto è stata richiamato o precisato che:

- solo gli edifici esistenti legittimamente possono essere trasformati,
- gli accessori in area agricola e in area di completamento non sono trasformabili
- la trasformazione generalizzata nelle aree sature è consentita solo in presenza di requisiti igienici ed edilizi che escludono superfetazioni ed edifici inidonei.

Art. 2.18 Distanze tra i fabbricati e dai confini

L'intero articolo è stato rivisto nel senso richiesto, eliminando le possibilità di deroga.

Art.2.19 Altezze ammesse

A) Gli edifici di pregio storico sono sottoposti a restauro conservativo. Gli altri edifici non presentano caratteri storico ambientali significativi e la preoccupazione preminente è evitare il loro totale abbandono, agevolandone il recupero, in primo luogo igienico, secondo le necessità, la capacità di spesa ed il gusto degli abitanti. Inoltre, nelle aree sature di antico impianto si ritiene debba essere conservato l'impianto urbanistico, che non può essere modificato, e ripristinata l'uniformità delle caratteristiche edilizie, sulla base delle specifiche indicazioni dell'art.2.28, mentre nel tempo è stata frammentata da interventi eterogenei e soprattutto da degrado e abbandono.

In questo quadro si ritiene che la possibilità di modificare le altezze dove sia necessario conseguire le altezze igieniche minime, risanare i piani terreni, riordinare le coperture, è condizione essenziale per l'effettivo recupero del vecchio nucleo del concentrico.

B) Si sostituiscono le norme richiamando quelle corrispondenti del R.E.

Art. 2.20 Superfici coperte ammesse

Si evidenzia che nelle aree sature di antico impianto la possibilità di aumentare la superficie coperta fino a 40 mq, oltre ad escludere gli interventi di demolizione e ricostruzione e ad essere giustificata solo dall'inserimento dei servizi igienici, è comunque subordinata ad una superficie coperta finale inferiore al 40% della superficie del lotto: questa situazione si verifica solo in alcune aree più esterne o di frangia dove la densità risulta molto bassa e le cortine edilizie sono spesso

interrotte o frammentate; in queste situazioni la possibilità di realizzare piccoli aumenti di superficie può consentire di migliorare l'organizzazione del lotto.

Nelle aree più interne, dove le cortine edilizie sono continue e l'organizzazione dei lotti definita nel tempo, il rapporto di copertura risulta abitualmente ben maggiore e rende la norma inapplicabile.

Art. 2.21 Volumi ammessi

A Nelle aree sature di antico impianto la possibilità di aumenti volumetrici, in ossequio alle Osservazioni regionali è stato limitato in vari modi, come già indicato ai precedenti punti 3.2 , 1.5, 1.19. Si ricorda ancora l'ulteriore limitazione introdotta all'art.2.17 che esclude la possibilità di cumulo tra recupero di fabbricati accessori esistenti l'aumento di volume del 20% del fabbricato principale.

Per effetto dei combinati disposti, l'aumento di volume non è generalizzato ma risulta possibile solo in conseguenza del risanamento delle altezze da realizzarsi in abitazioni che non abbiano pertinenze accessorie, abitazioni normalmente modeste e spesso fatiscenti, che in caso contrario sarebbero condannate all'abbandono e al degrado.

Art.2.22 Parcheggi privati e destinazioni a verde

La norma è stata integrata come richiesto (comma 1).

Art. 2.25 Condizioni generali di edificabilità

La norma è stata integrata come richiesto (punto B) comma 4).

Art. 2.26 Condizioni aggiuntive per i piani esecutivi

La norma è stata integrata come richiesto (comma 3 e comma 9).

Art. 2.27 Norme integrative per le attività commerciali

La norma è stata uniformata stralciando la tabella indicata

2.28 Norme a tutela dell'ambiente

La norma è stata integrata come richiesto:

- indicando al punto A) comma 2, i beni soggetti a vincolo ex lege,

- inserendo al comma 2 la frase richiesta
- precisando al punto B, comma 1, i criteri qualitativi relativi a tetti ed abbaini.

In merito all'individuazione cartografica dei principali elementi da salvaguardare si richiamano le valutazioni precedenti (punto 3.2).

Schede sintetiche d'area

Art. 2.29 Aree d'interesse storico ambientale

La tipologia di vincolo è stata specificata come richiesto.

Art. 2.30 Aree sature di antico impianto

Come richiesto, viene confermata l'individuazione ex art. 24 della L.R. 56/77 e all'art. 2.14 bis è stato previsto l'aggiornamento normativo in funzione della LR 32/08.

Gli interventi di ristrutturazione con demolizione totale vengono limitati a comprovate e gravi necessità e viene eliminato l'ampliamento del 20%.

Art. 2.34 e 2.35 Aree residenziali

Per le aree di completamento al punto 16 viene inserito il richiamo all'art. 2.25, c 4, che regola l'obbligo di reperimento e dismissione delle aree a servizi.

L'art. 2.25 viene eliminato perché le aree di espansione residenziale sono state tutte stralciate.

Art. 2.36 Aree di completamento per attività produttive

Come richiesto viene indicata una soglia minima di unità produttiva per autorizzare la realizzazione di volumi residenziali pertinenti alla custodia e calcolate al lordo dell'eventuali superfici esistenti.

Le possibilità puntuali di ampliamento degli edifici produttivi con riferimento alle superfici esistenti sono precisate dalla Tav. 20/3- Tabella Riassuntiva.

Art. 2.37 Aree agricole

Il c. 3 viene integrato con un richiamo ai disposti dell'art. 25, comma 2 lettera g della LR 56/77

Al c. 5 viene eliminato il riferimento all'art. 29

Le presenti Controdeduzioni sono introdotte nella Relazione Illustrativa della Variante come parte integrante della medesima e tutti gli elaborati del PRG sono aggiornati di conseguenza.

Ottobre 2011