



# COMUNE DI VERZUOLO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE GENERALE

AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.  
AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2012

Adozione D.C.C n. .... del .....

Approvazione D.G.R n. .... del .....

**OSSERVAZIONI e  
CONTRODEDUZIONI**

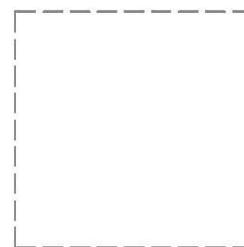
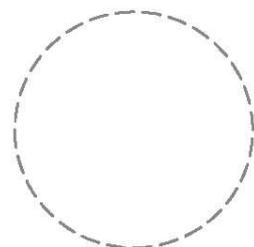
TAV. n. **10.1**

Responsabile Procedimento  
geom. Gianpiero Olivero

Architetto  
Enrico Rudella

Sindaco  
Gianfranco Marengo

Segretario Comunale  
dott. Giusto Scarpello





Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

**COMUNE DI VERZUOLO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**2012 P.R.G.C.**

**OSSERVA  
ZIONI  
CONTRO  
DEDUZIONI**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ALLE PROPOSTE SULLA  
ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.  
DEL COMUNE DI VERZUOLO ART. 17, COMMA 1°, L.R. 56/77.**





**Osservazioni e Controdeduzioni**  
ALLE PROPOSTE SULLA ADOZIONE DEL P.R.G.  
- VARIANTE GENERALE  
DEL COMUNE DI VERZUOLO  
ART. 17, COMMA 4°, L.R. 56/77 e s.m.i..

Osservazioni

Il Progetto Preliminare del P.R.G. del Comune di VERZUOLO, è stato adottato dal Consiglio Comunale in data **21.01.2009** con Deliberazione **n. 2**

Successivamente la Delibera, con tutti gli atti relativi, è stata depositata, ai sensi delle leggi n.1150/42 e n.10/77 e della legge regionale n.56/77 e s.m.i., in libera visione presso la Segreteria del Comune **dal 10.03.2009 al 09.04.2009** compreso, con avviso per estratto all'Albo Pretorio.

Dell'avvenuto deposito è stato anche dato avviso mediante inserzione sul quotidiano La Stampa.

Il Progetto Preliminare è altresì stato messo a disposizione degli Enti, Organismi e Organizzazioni di cui al 6° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel termine utile di presentazione delle osservazioni, e cioè dal 10.04.2009 entro il 10.05.2009, sono pervenute 50 osservazioni e proposte al Progetto Preliminare, ai sensi del 7° comma dell'art. 17 citato, fuori termine sono pervenute n. 67 osservazioni che l'Amministrazione ha comunque ritenuto di esaminare. Totale osservazioni 117, di cui alcune multiple.

L'esame delle Osservazioni e delle proposte al Progetto Preliminare della Variante al P.R.G., formulate ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, non ha determinato sostanziali modifiche all'assetto di pianificazione, quanto piuttosto ha permesso di apportare alcune utili correzioni, sia per definire tecnicamente la cartografia, sia per migliorare talune determinazioni normative.

Le modeste variazioni apportate non incidono sulle linee e sugli obiettivi generali, né modificano il regime vincolistico del suolo, per cui non si ritiene necessario procedere a ulteriori adozioni e ripubblicazioni del Progetto Preliminare, una volta eseguite le correzioni oggetto delle osservazioni.

Vengono di seguito riportate le Osservazioni pervenute e le relative Controdeduzioni; per un riscontro di ubicazione e di definizione grafica si rimanda alle Tavole n. 10.2 del Progetto Preliminare.

Le motivazioni dell'osservazione sono riportate in stralcio ed in forma sintetica; per una lettura completa si rimanda all'osservazione protocollata.

Numero	Protocollo	Data	Ricorrente	Area Normativa
1	2452	27/02/2009	Ministero Beni e Attività Culturali Piemonte	05RN01
2	3588	20/03/2009	Cesano Marco	06RC01/03
3	3948	30/03/2009	Conte Dario	H Faliceto
4	3942	30/03/2009	Barale Piercarlo	H Faliceto
5	3947	30/03/2009	Confagricoltura	H norme
6	3944	30/03/2009	Sforzin, Vanzetti, Gozzarino, Barbero, Barra, Rivoira	06RE09/06PE02
7	4126	01/04/2009	Ponzo Rossanna	Centro Storico Paschero
8	4555	09/04/2009	Sasia Anna Maria, Giusiano Bruno	Centro Storico Villa
9	4614	10/04/2009	Bono Carlo	06RN01/02
10	4729	15/04/2009	Bonetto Irma	06PC05
11	4761	15/04/2009	Armando Vivai	H - FR
12	4869	17/04/2009	Blangetti Paolo	04RE01
13	4898	17/04/2009	Rivoira Giovanni e figli	06SA01
14	5218	23/04/2009	Bonetto Giuseppe e altri	05RN01
15	5292	24/04/2009	Perotti Livio	05RE09
16	5329	27/04/2009	Peirano Domenica	07RN01
17	5771	06/05/2009	ASL Saluzzo	06PN01 - 07PC05/06
18	5777	06/05/2009	Coldiretti	Norme
19	5803	07/05/2009	Frescia Maurizio e altri	08RN02
20	5804	07/05/2009	Peirano Alfredo	07PN01 - H
21	5805	07/05/2009	Peirano Innocenzo e altri	07PC05
22	5806	07/05/2009	Peirano Innocenzo	07RC01/07SP05/07S V07
23	5817	07/05/2009	Trucco Dario	FR -FA.U
24	5842	07/05/2009	Barbero Giovanni	FR Falicetto
25	5880	08/05/2009	Viale Graziano, Viale Deborah, Re Assunta	05RE23
26	5881	08/05/2009	Bellezza, Zillio, Martino, Rosso	Centro Storico Villa
27	5882	08/05/2009	Franco Fabrizio	08RE07
28	5883	08/05/2009	Ballatore Silvano	06PE01
29	5884	08/05/2009	Cottone Spirito	05RR01
30	5885	08/05/2009	Chiarva Mario	FA.P
31	5886	08/05/2009	Picco Marco	FA.P
32	5887	08/05/2009	Colombero Franco, Formiglia Lidia	Centro Storico Villa
33	5888	08/05/2009	Giolitti Teresio, Nicola Marita	06SC05
34	5889	08/05/2009	Paoli Maria	Centro Storico Villa
35	5890	08/05/2009	Fino Margherita, Pacchiardi Dario, Rosso Paola	05RC04/05
36	5891	08/05/2009	Giusiano Irma	Centro Storico Villa
37	5892	08/05/2009	Astesana Cesare, Astesana Fulvio	05RE14
38	5893	08/05/2009	Roggero Caterina, Roggero Elena	04SP04
39	5894	08/05/2009	Pallo Pierpaolo, Pallo Manlio	05TE02
40	5895	08/05/2009	Rinaudo Giuseppe	07SA03
41	5899	08/05/2009	Pietra Domenico e altri	06RE06
42	5917	11/05/2009	Barale Ezio	08PN02
43	5918	11/05/2009	Barbero Flavio, Pietra Maura	06SP04
44	5928	11/05/2009	Zanocolo, Giorgis, Ricci	FR - H Falicetto
45	5929	11/05/2009	Ferrero Kathia	08PN02
46	5930	11/05/2009	Barale Antonio e altri	08PN02 - 08RE09

47	5931	11/05/2009	Arnolfo Riccarda	Centro Storico Villa
48	5933	11/05/2009	Verrua Giacomo	H
49	5934	11/05/2009	Sasia Maria	04RN02
50	5935	11/05/2009	Quaranta Silvio	FR.V
51	5998	12/05/2009	Cesano Marco	06RC01 - 06RE09
52	6126	12/05/2009	Abello Silvio	Hc
53	6129	12/05/2009	Calvo Antonella	Centro Storico Villa
54	6127	12/05/2009	Bonetto Anna	Centro Storico Villa
55	6128	12/05/2009	Vittone Giorgio	04SV01
56	6222	14/05/2009	Roggiero Paolo	04RC01 - 04SP11
57	6223	14/05/2009	Roggiero Paolo	Centro Storico Villa
58	6205	14/05/2009	Chiotti e altri	H
59	6328	18/05/2009	Berardo Franco e altri	04RE10
60	6418	18/05/2009	Platano Sergio	Norme
61	6325	18/05/2009	Arpa	VAS
62	6454	20/05/2009	Provincia di Cuneo	VAS
63	6472	20/05/2009	Sasia Giuseppe	HI
64	6686	26/05/2009	Rivoira Lodovico	06SA05
65	7309	11/06/2009	Roasio Lia	FA.P
66	7399	12/06/2009	Mattio Margherite	FA.G
67	7860	24/06/2009	Barbero Giovanni	Viabilità Falicetto
68	7861	24/06/2009	Caselli Pierluigi, Caselli Flavio, Binello Davide, Binelli Elisa, Sartore Carmelina	04RE07 - 04RE08
69	8984	21/07/2009	Bonetto Maria Placidia	Centro Storico
70	8993	22/07/2009	Centenero Carla, Centenero Maria	07PC05
71	9602	06/08/2009	Roasio Giacomo	Centro Storico
72	10878	08/09/2009	Burgo Group	06SA02 - 06RR01
73	11192	17/09/2009	Sasia Giuseppe, Sasia Annamaria	08RE02
74	11193	17/09/2009	Sasia Giuseppe, Sasia Annamaria	08RE02
75	11931	05/10/2009	Rivoira Piergiorgio	08RE05
76	12177	06/10/2009	Monte Antonio	FA.P
77	13084	29/10/2009	Vassallo Vittoria	FA.P
78	13085	29/10/2009	Rosso Marco	H
79	13086	29/10/2009	Roggiero Enrico	H
80	13087	29/10/2009	Ramonda Bruno	FA.P
81	13442	05/11/2009	Rosso Marco	H
82	13851	16/11/2009	Faccini Dario	Centro Storico RC
83	1543	03/02/2010	Edilnord Costruzioni	Centro Storico RA
84	1877	08/02/2010	Platano Sergio	Norme
85	1843	10/02/2010	Roggiero Carlo Enrico	04RE06
86	2210	17/02/2010	Peirano Alfredo	07PN01
87	2211	17/02/2010	Peirano Innocenzo	07RC01
88	2341	19/02/2010	Peirano Innocenzo	H
89	3871	25/03/2010	Burgo Piergina	05FA.T01
90	4143	31/03/2010	Ghione, Segapeli	FA.G
91	4242	02/04/2010	Bono Carlo	06RE07 - 06RN02
92	4118	31/03/2010	Pallo e Milano	05TE02 - 05RE21
93	5550	05/05/2010	Gallo Sandra	Centro Storico
94	5764	11/05/2010	Bellezza Cesare	Centro Storico RA
95	6396	31/05/2010	Rivoira Aldo	H
96	8253	13/07/2010	Collino Lucia, Pomero Paola	04RC03
97	8182	12/07/2010	Ponzo Rossanna	Centro Storico RB
98	8312	14/07/2010	Mondino Ferruccio	07RE04
99	8429	16/07/2010	Drago Bruno	Norme - 07RM01
100	4201	31/03/2011	Colombero Maria Teresa	05RE15
101	5776	02/05/2011	Barale Michele	H

102	7798	16/06/2011	Bigo Mauro	08PN01
103	8326	24/06/2011	Roggiero Paolo	04RC01
104	8572	01/07/2011	Berardo Gabriella, Vallome Walter	Centro Storico RA
105	9350	21/07/2011	Formiglia Chiaffredo	Centro Storico RA
106	9447	25/07/2011	Fotovoltaando	Norme
107	11514	19/09/2011	Melzi d'Eril Maria Lucrezia	02RS05
108	8098	21/06/2011	Barale Ezio	08PN02
109	12432	28/10/2010	Fino Margherita, Pacchiardi Dario, Rosso Paola	05RC04/05
110	6560	01/06/2010	Ballatore Silvano	06PE01
111	12756	22/10/2009	Perotti Livio	05RE09
112	7066	15/06/2010	Pallo Pierpaolo	05RE12
113	13677	09/11/2011	Faccini Dario	Centro Storico RA
114	14157	16/11/2011	Barale Ezio, Diego, Antonio, Marianna	08PN02 - H
115	14887	02/12/2011	Bonetto Franco	Centro Storico
116	1248	31/01/2012	Cesano Franca	07PC05
117	13650	23/11/2012	Rivoira Giovanni e figli	08PE06





# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

**PROGETTO PRELIMINARE**

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 1

PR.G.C.

*Ministero Beni e Attivita' Culturali - Piemonte*

prot. n. 2452 del 27.02.2009

*Area Normativa*

**05RN01**

Tav. 4.1

Si osserva:

notifica del Decreto della Soprintendenza, in data 09.02.2009, che dichiara la Villa Burgo ed il Parco in via Provinciale di interesse storico artistico.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

si prende atto del vincolo di recente istituzione e considerata l'inedificabilità di tutta la zona si stralcia l'area residenziale di nuovo impianto. L'insieme delle aree viene riconosciuto come area funzionale ambientale di tutela (FA.T).

Si riportano altresì le dimensioni della strada a quelle esistenti, pur mantenendo la rotonda.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 2

P.R.G.C.

**Marco Cesano**

prot. n. 3588 del 20.03.2009

Area Normativa

**06RC01 06SC03**

Tav. 4.1

Si osserva:

mantenere invariato l'indice di edificabilità preesistente di mc./mq. 1,50;  
mutare la destinazione d'uso da servizi SC a servizi SP.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

L'area è subordinata a permesso convenzionato per cui, come definito dall'articolo RC delle N.d.A., si prevede un indice di densità territoriale, applicabile cioè anche sui servizi e sulla viabilità. L'indice, uniformato sul territorio a mc./mq. 0,80 per rispettare i limiti dimensionali del fabbisogno abitativo generale, consente una densità fondiaria, pari alla concentrazione dell'edificabile, di mc./mq. 1,52, come illustrato nella tabella di relazione.

L'individuazione dell'area per servizi di interesse comune è in funzione del rispetto dello standard specifico a livello comunale. In sede di attuazione si potrà proporre una eventuale trasformazione in parcheggio, sempre però pubblico.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 3

P.R.G.C.

**Conte Dario**

prot. n. 3948 del 30.03.2009

*Area Normativa*

**H Falicetto**

Tav. 4.2

Si osserva:

rivedere o eliminare il tracciato di circonvallazione esterna alla frazione, escludendo la frammentazione di terreni a vocazione agricola..

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

la soluzione del tracciato tende a far passare la viabilità esterna marginalmente ai terreni suscettibili di un uso produttivo artigianale, in ampliamento e consolidamento di quelli già esistenti; le varie alternative esaminate in sede di valutazione ambientale strategica, hanno tenuto conto dell'equilibrio tra l'abitato, le zone marginali periurbane compromesse e le zone più propriamente agricole coltivabili in estensione e non periurbane; la frammentazioni di alcuni mappali può essere la conseguenza inevitabile, ma minimizzabile, per realizzare una infrastruttura di indubbia necessità comunale.

In sede esecutiva ed entro la fascia di rispetto prevista potranno essere definite alcune migliorie di tracciato sia come attuabilità che come minor impatto sui terreni liberi.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 4

P.R.G.C.

**Barale Piercarlo**

prot. n. 3942 del 30.03.2009

*Area Normativa*

**H Falicetto**

Tav. 4.2

Si osserva:

rivedere o eliminare il tracciato di circonvallazione esterna alla frazione, escludendo la frammentazione di terreni a vocazione agricola..

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

la soluzione del tracciato tende a far passare la viabilità esterna marginalmente ai terreni suscettibili di un uso produttivo artigianale, in ampliamento e consolidamento di quelli già esistenti; le varie alternative esaminate in sede di valutazione ambientale strategica, hanno tenuto conto dell'equilibrio tra l'abitato, le zone marginali periurbane compromesse e le zone più propriamente agricole coltivabili in estensione e non periurbane; la frammentazioni di alcuni mappali può essere la conseguenza inevitabile, ma minimizzabile, per realizzare una infrastruttura di indubbia necessità comunale.

In sede esecutiva ed entro la fascia di rispetto prevista potranno essere definite alcune migliorie di tracciato sia come attuabilità che come minor impatto sui terreni liberi.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 5

P.R.G.C.

### *Confagricoltura*

prot. n. 3947 del 30.03.2009

*Area Normativa*

**H Norme**

Tav. 4.1

Si osserva al documento programmatico per una variante parziale:

Art. 16 nuovi insediamenti rurali

Art. 28 esecuzione di opere pubbliche – circonvallazione di Falicetto con frammentazione di alcune aziende agricole.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

si chiarisce preliminarmente che il Consiglio Comunale ha adottato un Progetto Preliminare di Revisione di P.R.G. ed è quindi improprio definire tali atti un documento programmatico per una variante parziale.

Ciò nonostante la controdeduzione alla intrinseca osservazione sulla circonvallazione di Falicetto non può che riprendere quanto già asserito in altre osservazioni sullo stesso tema.

La soluzione del tracciato tende a far passare la viabilità esterna marginalmente ai terreni suscettibili di un uso produttivo artigianale, in ampliamento e consolidamento di quelli già esistenti; le varie alternative esaminate in sede di valutazione ambientale strategica, hanno tenuto conto dell'equilibrio tra l'abitato, le zone marginali periurbane compromesse e le zone più propriamente agricole coltivabili in estensione e non periurbane; la frammentazioni di alcuni mappali può essere la conseguenza inevitabile, ma minimizzabile, per realizzare una infrastruttura di indubbia necessità comunale.

In sede esecutiva ed entro la fascia di rispetto prevista potranno essere definite alcune migliorie di tracciato sia come attuabilità che come minor impatto sui terreni liberi.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 6

*Adelina Sforzin, Bruno Antonio Vanzetti, Silvia e Maria  
Gozzarino Flavio Barbero, Michele Barra, Piepaolo Rivoira*  
prot. n. 3944 del 30.03.2009

Area Normativa

06RE09 06PE02

Tav. 4.1

P.R.G.C.

Si osserva:

l'annullamento della strada fiancheggiante la ferrovia

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

la nuova strada è determinante per la funzionalità delle aree limitrofe, a varia destinazione residenziale, produttiva e di servizio, e assume quindi valenza di viabilità locale di quartiere. Non risulta soggetta al traffico pesante, in quanto il P.R.G. prevede contestualmente la circonvallazione esterna che dalla SS Regionale costeggia l'insediamento Burgo e prosegue verso Saluzzo.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 7

PR.G.C.

**Ponzo Rosanna**

prot. n. 4126 del 01.04.2009

**Area Normativa Centro Storico Paschero**

Tav. 5

Si osserva:

riportare in cartografia il basso fabbricato esistente  
modificare il tipo di intervento ammesso da risanamento conservativo a ristrutturazione di tipo B

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :in parte  
 non può essere accolta

si prende atto dello stato di fatto;

non è possibile il cambio di tipologia di intervento in quanto trattasi di edificio con caratteristiche ambientali e tipologiche degne di conservazione e valorizzazione.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 8

PR.G.C.

*Sasia Anna Maria, Giusiano Bruno*  
prot. n. 4555 del 09.04.2009

*Area Normativa* **Centro Storico Villa**  
Tav. 4.1

Si osserva:

riportare in cartografia il fabbricato esistente;  
mantenere il tipo di intervento di ristrutturazione di tipo B ma con la possibilità di sopraelevazione.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

si prende atto dello stato di fatto;  
si accoglie la ristrutturazione di tipo B ma senza possibilità di sopraelevazione in quanto il fabbricato sembra già aggiuntivo.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 9

PR.G.C.

**Bono Carlo**

prot. n. 4614 del 10.04.2009

*Area Normativa*

**06RN01-02**

Tav. 4.1

Si osserva:

fascia alberata lungo la strada parallela alla ferrovia;

eliminazione della strada di collegamento tra la regionale e la strada parallela alla ferrovia;

scorporo dell'area FT dal PEC 06RN01-02

scorporo della particella 703 dal PEC

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

è possibile lo scorporo dell'area FT, a condizione che il distributore di carburante continui la propria attività;

tra gli interventi di mitigazione per nuove viabilità sono già previste le fasce alberate;

non pare opportuno eliminare una strada di accesso locale, anche se in presenza di altre limitrofe.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 10

PR.G.C.

**Bonetto Irma**

prot. n. 4729 del 15.04.2009

*Area Normativa*

**06PC05**

Tav. 4.1

Si osserva:  
modificare l'area in residenziale

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

trattasi di un contesto interamente produttivo e quindi mal sopporterebbe l'inserimento di singoli lotti residenziali "isolati", sia per verifica di classificazione acustica che per organizzazione generale di zona



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 11

PR.G.C.

**Armando VIVAI**

prot. n. 4761 del 15.04.2009

*Area Normativa*

**H FR**

Tav. 4.1

Si osserva:

integrare le destinazioni d'uso per le aree agricole con presenza di serre con attività amministrative e direzionali connesse all'azienda vivaistica e di giardinaggio, compresa la commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente legati e/o connessi con la destinazione agricola prevalente.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

nelle aree agricole specificamente individuate con sigla Hvg (vivai e giardini) possono essere ammesse destinazioni d'uso di "attività amministrative e direzionali connesse all'azienda vivaistica e di giardinaggio, compresa la commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente legati e/o connessi con la destinazione agricola prevalente".

Si prescrive la condizione di fissare la superficie utile commerciale in mq. 150 (vicinato) e solo sulle aree specificatamente individuate.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 12

PR.G.C.

**Blangetti Paolo**

prot. n. 4869 del 17.04.2009

*Area Normativa*

**04RE01**

Tav. 4.1

Si osserva:

il cambio di destinazione d'uso dei locali commerciali in residenziali

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

l'are è già di tipo residenziale esistente e quindi è ammesso il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale. Per l'edificio dell'ex Molino si recepisce il trasferimento di volume di mc. 2.100 di cui alla Variante Parziale n°11/2010, D.C.C.4/2010.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 13

P.R.G.C.

**Rivoira Giovanni & Figli**  
prot. n. 4898 del 17.04.2009

*Area Normativa*

**06SA01**

Tav. 4.1

Si osserva:

- l'inserimento corretto dei fabbricati;
- lo spostamento dei servizi oltre la recinzione;
- l'eliminazione della strada pubblica interna;
- la sostituzione dell'area a servizi con area produttiva;
- lo spostamento della strada di accesso alla rotonda.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

si prende atto dello stato di fatto per i fabbricati e per l'inutilità della strada pubblica interna;  
è possibile spostare i servizi anche in zona più marginale significando che comunque occorre reperire ad uso pubblico almeno il 10% della superficie fondiaria dell'area e che le recinzioni anche se di recente realizzazione non possono influire sulla localizzazione di servizi e di tracciati viabili pubblici di circonvallazione;  
in sede esecutiva il tracciato, entro la fascia rispetto prevista, potrà essere oggetto di aggiustamenti e miglioramenti attuativi.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 14

**Bono Giuseppe, e altri**  
prot. n. 5218 del 23.04.2009

*Area Normativa*

**05RN01**

Tav. 4.1

Si osserva:

possibilità di ampliamenti per insediamenti produttivi e commerciali in area agricola, in misura superiore al previsto 30% dell'esistente, fino ad almeno mq. 200, con rapporto di copertura del 50% e comunque un incremento di sul superiore al 50%.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

la richiesta non è proponibile per una zona agricola, ancorché relativa a fabbricati oggetto di condono, in quanto deve prevalere la destinazione e l'uso agricolo dei terreni; si ritiene che, senza che le aree vengano riconosciute proprie come produttive esistenti, ipotesi inattuabile, l'ampliamento ammesso sia più che sufficiente nel limite di una non rilocalizzazione in zona propria; anche la recente normativa regionale pone limiti di opportunità agli ampliamenti ammissibili.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 15

P.R.G.C.

**Perotti Livio**

prot. n. 5292 del 24.04.2009

*Area Normativa*

**05RE09**

Tav. 4.1

Si osserva:

conservare le previsioni del P.R.G. vigente relativamente alle aree residenziali di completamento

riconoscere come di completamento un'area inedificata posta nel centro urbano

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

al fine di conseguire il dimensionamento abitativo del Piano, soddisfacendo quindi al fabbisogno stimato, occorre prevedere aree edificabili, che rientrano nei conteggi, e aree da mantenere allo stato di fatto con i soli ampliamenti che non modificano il numero degli alloggi insediabili, che non rientrano nei conteggi.

Nelle aree residenziali esistenti la normativa prevede già una dotazione forfettaria di volumetria per eventuali assestamenti edificatori in lotti liberi, non già vincolati, urbanizzati e con accesso diretto su spazi pubblici.

In tal senso se non segnalati in fase di osservazioni al progetto preliminare, i lotti liberi continuano ad essere inedificabili, salvo l'applicazione della normativa con i criteri sopra citati.

Nel caso specifico segnalato, per l'area inedificata nel centro urbano occorre indicare un accesso pubblico o accessibile direttamente da spazi pubblici per non risultare un uso pertinenziale ad altri fabbricati.

Con tale indicazione rientrando nei criteri di ammissibilità, può essere trasformata in completamento.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 16

PR.G.C.

**Peirano Domenico**

prot. n. 5329 del 27.04.2009

*Area Normativa*

**07RN01**

Tav. 4.1

Si osserva:

richiede l'estensione sui propri terreni dell'area residenziale prevista dal Piano

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

in linea di massima la richiesta non può essere accolta perché aumenterebbe la volumetria di Piano.

Tuttavia, nello specifico, visto la presenza della strada di urbanizzazione si potrebbe ampliare l'area fino al limite della classe di idoneità geologica.

Per quanto riguarda l'area a servizi che si trova a ridosso della rotonda si ritiene non accoglibile la richiesta di trasformarla in area residenziale in quanto è gravata dal rispetto stradale.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 17

PR.G.C.

*ASL Saluzzo*

prot. n. 5771 del 06.05.2009

*Area Normativa*

**06PN01 07PC05-06**

Tav. 4.1

Si osserva:  
caratteristiche insediamenti produttivi e classe industriale

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

sia per la valutazione dell'esistenza dell'industria insalubre di 1° classe, sia per gli edifici presenti all'interno dell'area che in fase di progettazione esecutiva (PEC) dovranno trasformarsi in produttivi.

Inoltre come previsto dalla VAS ai margini dell'area produttiva verranno realizzate delle fasce di mitigazione ambientale.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 18

P.R.G.C.

**Coldiretti**

prot. n. 5777 del 06.05.2009

Area Normativa

Norme

Tav. 6.1

Si osserva:

1. terreni acclivi
2. aumento di superficie depositi agricolo
3. nuove recinzioni
4. nuovi accessi
5. impianti energia rinnovabile
6. depositi presidi veterinari
7. aree boscate
8. ampliamenti 40%
9. utilizzo pertinenziale parte restante recuperi con materiali idonei
10. serre ed energia solare
11. aree agricole di riserva
12. pendenze falde bassi fabbricati

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

1. terreni acclivi: si può accettare (art.14)
2. aumento di superficie depositi agricolo (art. 16): non si può accettare
3. P6 art. 16: non si può accettare
4. Art. 16 punto S1: si può accettare
5. Art. 31 gli impianti per produzione energia rinnovabile sono ora normati da disposizioni regionali e provinciali
6. Art. 31 D2: si può accettare
7. Art. 31 D6 4.3: non si può accettare
8. C1 non si può accettare
9. C2 D6 si può accettare
10. C3 C4 si può accettare
11. C3 C4 C8 non si può accettare
12. Q non si può accettare



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 19

PR.G.C.

*Frenca Maurizio, e altri*  
prot. n. 5803 del 07.05.2009

*Area Normativa*

**08RN02**

Tav. 4.2

Si osserva:  
individuazione di comparto corrispondente alla proprietà all'interno dell'area a PEC.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si suddivide l'area in tre Permessi Convenzionati.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 20

PR.G.C.

**Peirano Alfredo**

prot. n. 5804 del 07.05.2009

*Area Normativa*

**07PN01 H**

Tav. 4.1

Si osserva:  
traslare la posizione della rotonda  
rapporto di copertura per serre

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

non può essere accolta la richiesta della rotonda per una necessità funzionale della strada interna all'area produttiva  
può invece essere accolta la parte relativa al rapporto di copertura della serra



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 21

PR.G.C.

*Peirano Innocenzo, e altri*  
prot. n. 5805 del 07.05.2009

*Area Normativa*

**07PC06**

Tav. 4.1

Si osserva:  
posizionamento strada e assenza di S.U.E.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

inserendo tutta l'area produttiva nel PEC, che tenga conto della realizzazione della nuova strada, ma soprattutto degli accessi dei singoli lotti anche per le parti esistenti.

Il P.E.C. può essere sostituito con permessi di costruire convenzionati.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 22

PR.G.C.

**Peirano Innocenzo**

prot. n. 5806 del 07.05.2009

**Area Normativa 07RC01 07SP05 07SV07**

Tav. 4.1

Si osserva:

limitare l'edificazione al solo fondo di proprietà  
eliminare l'area a parcheggi

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

area al solo fondo di proprietà, l'edificazione subordinata al PEC.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 23

PR.G.C.

**Trucco Dario**

prot. n. 5817 del 07.05.2009

*Area Normativa*

**FR FA.U**

Tav. 4.1

Si osserva:  
conservare l'area a rispetto stradale e non pedonale

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

si modifica la zona in base alle preesistenze, con rispetto stradale, riducendo la parte pedonale.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 24

PR.G.C.

**Barbero Giovanni**

prot. n. 5842 del 07.05.2009

*Area Normativa*

**FR Falicetto**

Tav. 4.2

Si osserva:  
eliminare la rotonda

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

si elimina la rotonda



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 25

PR.G.C.

*Viale Graziano, Viale Deborah, Re Assunta*  
prot. n. 5880 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**05RE23**

Tav. 4.1

Si osserva:  
ridurre la rotatoria.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

in fase esecutiva saranno determinate le dimensioni esatte e funzionali della rotatoria.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 26

P.R.G.C.

*Bellezza Cesare, Zillio Giovanna, Martino Barbara,  
Rosso Massimo*

prot. n. 5881 del 08.05.2009

*Area Normativa* **Centro Storico "Villa"**

Tav. 5

Si osserva:  
mantenere la situazione del PPE  
ristrutturazione di tipo "B"

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si passa da ristrutturazione di tipo "A" a "B".

Non si può ammettere lo spostamento della nuova strada per oggettive difficoltà di innesto su via della Guardia.

Ciononostante le condizioni statiche saranno ovviamente considerate in fase esecutiva per non creare danno agli immobili in atto.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 27

PR.G.C.

**Franco Fabrizio**

prot. n. 5882 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**08RE07**

Tav. 4.2

Si osserva:

prevedere area residenziale di completamento

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

al momento non è possibile perché anche se proposta in fascia "C" ora rientra in fascia "B" del PAI.

Si verificano le norme transitorie geologiche.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 28

PR.G.C.

**Ballatore Silvano**

prot. n. 5883 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**06PE01**

Tav. 4.1

Si osserva:  
variazione d'uso da produttiva ad attività ricettiva.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Vedasi osservazioni n. 10 e 64

Trattasi di un contesto interamente produttivo e quindi mal sopporterebbe l'inserimento di singoli lotti residenziali o ricettivi "isolati", sia per verifica di classificazione acustica che per organizzazione generale di zona



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 29

PR.G.C.

*Cottone Spirito*

prot. n. 5884 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**05RR01**

Tav. 4.1

Si osserva:

incremento volumetria per area ristrutturazione urbanistica c.so Re Umberto da mc 9000 a mc 19000.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

parzialmente accolta per rendere economicamente fattibile l'intervento di R.R., con mc. 3.000 in più ed altezze fino a m. 11,00.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 30

PR.G.C.

**Chiarva Mario**

prot. n. 5885 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**FA.P**

Tav. 4.1

Si osserva:

chiede la possibilità di ampliare i propri insediamenti ricadenti in area FA.P.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

limitatamente alle aziende in atto con possibilità di ampliamento una tantum funzionale del 30%.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 31

PR.G.C.

**Picco Marco**

prot. n. 5886 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**FA.P**

Tav. 4.1

Si osserva:

necessità di realizzare fabbricati pertinenziali alle abitazioni esistenti

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

nelle aree FA.P. è già ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati; pur tuttavia si ammette l'utilizzo a box auto fino alla superficie di mq 30.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 32

PR.G.C.

*Colombero Franco, Formiglia Lidia*  
prot. n. 5887 del 08.05.2009

*Area Normativa* **Centro Storico "Villa"**  
Tav. 5

Si osserva:  
aggiornare la cartografia.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

si provvede ad aggiornare la cartografia.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 33

PR.G.C.

*Giolitti Teresio Alessandro, Nicola Marita*  
prot. n. 5888 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**06SC05**

Tav. 4.1

Si osserva:  
trasformazione area da servizi ad artigianale.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : parzialmente  
 non può essere accolta

il terreno presenta vincolo cimiteriale, vincolo idraulico, vincolo ambientale, corso d'acqua pubblico, vincolo ferroviario, vincolo strade pubbliche per cui l'intento appare problematico anche se comporterebbe la discriminazione di un'ampia parte a servizi in funzione di un singolo lotto produttivo.

L'area può comunque rimanere agricola con l'eliminazione dei servizi, lasciando solo il peso pubblico.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 34

P.R.G.C.

**Paoli Maria**

prot. n. 5889 del 08.05.2009

*Area Normativa* **Centro Storico "Villa"**  
Tav. 5

Si osserva:  
inerire fabbricato condonato.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

si provvede a riconoscere lo stato di fatto.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 35

*Fino Margherita, Pacchiardi Dario, Rosso Paola*  
prot. n. 5890 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**05RC04-05**

Tav. 4.1

Si osserva:

si chiede di incrementare la volumetria e di edificare con arretramento in fascia a 6 m dalla strada.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

al fine di una progettazione più organica che tenga conto del passaggio della nuova strada e dell'edificabile su due lati si propongono due permessi convenzionati per formazione e rettificazione della strada.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 36

PR.G.C.

*Giusiano Irma Maddalena*  
prot. n. 5891 del 08.05.2009

*Area Normativa* **Centro Storico "Villa"**  
Tav. 5

Si osserva:  
chiede di integrare la cartografia.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

si provvede ad integrare la cartografia.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 37

PR.G.C.

*Astesana Cesare, Astesana Fulvio*  
prot. n. 5892 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**05RE14**

Tav. 4.1

Si osserva:  
possibilità di applicare l'if. A 1,50 mc/mq.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

non trattandosi di lotto libero la verifica dell'ampliamento può avvenire sulle d.f. di mc 1,10/mq oppure attingendo alla riserva volumetrica forfettaria.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 38

P.R.G.C.

*Roggero Caterina, Roggero Elena Maria*  
prot. n. 5893 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**04SP04**

Tav. 4.1

Si osserva:

- 1) spostamento area a parcheggio (04SP04) e trasformazione in area verde
- 2) rettifica nuova viabilità

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

si osserva che il parcheggio indicato non può realizzarsi per la morfologia del terreno. Tuttavia in sede di SUE potranno essere organizzate le aree per servizi in funzione della viabilità.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 39

P.R.G.C.

**Pallo Pierpaolo, Pallo Manlio**

prot. n. 5894 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**05TE02**

Tav. 4.1

Si osserva:  
osservazione annullata su richiesta del ricorrente.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

annullata



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 40

P.R.G.C.

**Rinaudo Giuseppe**

prot. n. 5895 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**07SA03**

Tav. 4.1

Si osserva:

- 1) eliminare previsione dell'area pubblica
- 2) prevedere una suddivisione dell'area a parcheggio lungo la strada
- 3) trasformare l'area in produttivo di completamento

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

la compattezza dell'area deriva da un disegno razionale di ambito e di funzionalità dell'attività produttiva; si ridisegna comunque la zona subordinata a P.E.C. con spostamento dei servizi.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 41

PR.G.C.

*Pietra Domenico, e altri*  
prot. n. 5899 del 08.05.2009

*Area Normativa*

**06RE06**

Tav. 4.1

Si osserva:  
esclusione della viabilità nell'area 06RN02.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

la viabilità è indispensabile per l'accesso all'area residenziale; si prevede comunque di ammettere spostamenti della viabilità in sede di predisposizione di S.U.E.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 42

PR.G.C.

**Barale Ezio**

prot. n. 5917 del 11.05.2009

*Area Normativa*

**08PN02**

Tav. 4.2

Si osserva:

- 1) riportare la sistemazione con il progetto per quanto riguarda l'area residenziale esistente 08RE09
- 2) inserire 2 lotti di completamento residenziale tra via Pomarolo e la Provinciale di Villafalletto

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

si accoglie la 1° osservazione, ma non la 2° perché non rientra nei conteggi del fabbisogno della frazione.

Verifica della norma transitoria geologica per la fascia C.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 43

PR.G.C.

**Barbero Flavio, Pietra Maura**

prot. n. 5918 del 11.05.2009

*Area Normativa*

**06SP04**

Tav. 4.1

Si osserva:  
modificare le previsioni della viabilità

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

si prevede comunque di ammettere spostamenti della viabilità in sede di predisposizione di S.U.E.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 44

P.R.G.C.

*Zanocco Mauro, Giorgis Cristiano, Ricci Mauro*  
prot. n. 5928 del 11.05.2009

*Area Normativa*

**FR H Falicetto**

Tav. 4.2

Si osserva:  
trasformazione da area agricola ad area residenziale esistente

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

trattasi di recupero di fabbricati agricoli per attività stagionale può essere applicata la legge sul recupero rustici.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 45

P.R.G.C.

**Ferrero Kathia Anouska**  
prot. n. 5929 del 11.05.2009

*Area Normativa*

**08PN02**

Tav. 4.2

Si osserva:  
inserimento di lotto in area produttiva di completamento

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

per garantire l'accessibilità ai lotti retrostanti attraverso il PEC



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 46

P.R.G.C.

**Barale Antonio, e altri**  
prot. n. 5930 del 11.05.2009

Area Normativa

**08PN02 08RE09**

Tav. 4.2

Si osserva:  
modifica riducendo la perimetrazione 08PN02

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

vedere osservazione n° 42 e 45  
Verifica della norma transitoria geologica per la fascia C.  
Occorre garantire l'accessibilità ai lotti retrostanti attraverso il PEC



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 47

P.R.G.C.

**Arnolfo Riccarda**

prot. n. 5931 del 11.05.2009

*Area Normativa* **Centro Storico "Villa"**  
Tav. 4.1

Si osserva:  
richiesta di possibilità di edificazione sul lotto

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

i singoli lotti liberi all'interno dei centri storici individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 sono inedificabili



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 48

P.R.G.C.

**Verrua Giacomo**

prot. n. 5933 del 11.05.2009

*Area Normativa*

**H collinare**

Tav. 3

Si osserva:

cambio di destinazione d'uso dei terreni agricoli in turistico/residenziale

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

le aree esterne alla borgata "Tranchero Alto" sono in fascia di rispetto delle sorgenti o in classe 3 di idoneità geologica urbanistica, pertanto inedificabili



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 49

P.R.G.C.

*Sasia Maria*

prot. n. 5934 del 11.05.2009

*Area Normativa*

**04RN02**

Tav. 4.1

Si osserva:

modificare il tracciato della nuova viabilità all'interno dell'area di espansione residenziale

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

in sede di SUE si ammette la possibilità di modeste variazioni al tracciato della prevista viabilità

Si anticipa la correzione del tracciato stradale per permettere l'individuazione di una fascia verde, sempre all'interno dello S.U.E., quindi a valutazione territoriale.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 50

P.R.G.C.

*Quaranta Silvia*

prot. n. 5935 del 11.05.2009

*Area Normativa*

**FR.V**

Tav. 4.1

Si osserva:

richiesta di trasformazione del proprio lotto da agricolo a residenziale

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

il lotto si trova in prossimità della viabilità ed è esterno all'ambito di riconpattazione dell'abitato in zona collinare



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 51

P.R.G.C.

**Cesano Marco**

prot. n. 5998 del 12.05.2009

*Area Normativa*

**06RC01 06RE09**

Tav. 4.1

Si osserva:

vedere osservazione n° 2

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

non può essere accolta come l'osservazione n° 2

l'area è subordinata a permesso convenzionato per cui, come definito dall'articolo RC delle N.d.A., si prevede un indice di densità territoriale, applicabile cioè anche sui servizi e sulla viabilità. L'indice, uniformato sul territorio a mc./mq. 0,80 per rispettare i limiti dimensionali del fabbisogno abitativo generale, consente una densità fondiaria, pari alla concentrazione dell'edificabile, di mc./mq. 1,52, come illustrato nella tabella di relazione.

L'individuazione dell'area per servizi di interesse comune è in funzione del rispetto dello standard specifico a livello comunale. In sede di attuazione si potrà proporre una eventuale trasformazione in parcheggio, sempre però pubblico.

Si corregge il perimetro dell'area togliendo l'accesso carraio.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 52

PR.G.C.

**Abello Silvio**

prot. n. 6126 del 12.05.2009

*Area Normativa*

**Hc**

Tav. 4.1

Si osserva:

richiesta che in zona Hc (agricola collinare) sia possibile il recupero con ricomposizione volumetrica di edifici dismessi dall'uso agricolo; eliminare la limitazione delle unità abitative e il limite di mq 150,00

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

consentendo, nell'area Hc agricolo collinare ricadente nella Comunità Montana, la ricomposizione volumetrica di edifici strumentali dismessi dall'agricoltura, qualora il loro impatto ambientale contrasti per dimensioni con gli insediamenti tradizionali. In tal caso tutti i volumi possono essere recuperati con la formazione di unità abitative nella misura del 50% residenziale e 50% strumentale.

Si ripropone la normativa attuale.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 53

PR.G.C.

**Calvo Antonella**

prot. n. 6129 del 12.05.2009

*Area Normativa*

**Centro Storico Villa**

Tav. 4.1

Si osserva:

di inserire in normativa specificazione sulla demolizione e ricostruzione

di eliminare la previsione di servizio a verde pubblico

di correggere differenza di perimetrazione tra la tavola 4 e la tavola 5

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta ;per la normativa e per la correzione  
 non può essere accolta

in quanto la demolizione e ricomposizione volumetrica sono previste in cartografia ma non nella nota specifica in cartografia; si integrano pertanto le indicazioni di tipologia d'intervento.

Si correggono i riferimenti tra le due tavole, anche se la tavola 4 è di destinazione d'uso e la tavola 5 di tipologia di intervento.

La riconferma di parte del servizio pubblico, opportunamente evidenziata nel fascicolo della reiterazione, fa parte dello standard necessario non solo a livello comunale, ma anche a livello di dotazione di spazi per il recupero e la tutela del Centro Storico.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 54

P.R.G.C.

**Bonetto Anna**

prot. n. 6127 del 12.05.2009

*Area Normativa*

**Centro Storico Villa**

Tav. 4.1

Si osserva:

chiede l'ampliamento dell'accesso al cortile del proprio insediamento in via Castello

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

con l'indicazione del limite di allineamento per l'intervento previsto



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 55

**Vittone Giorgio**

prot. n. 6128 del 12.05.2009

*Area Normativa*

**04SV01**

Tav. 4.1

Si osserva:

che la nuova strada appare priva di utilità pubblica e si richiede l'eliminazione e l'ampliamento della zona residenziale 04RE03

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

riconoscendo la situazione in atto



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 56

P.R.G.C.

**Roggero Paolo**

prot. n. 6222 del 14.05.2009

*Area Normativa*

**04RC01 04SP11**

Tav. 4.1

Si osserva:

che il perimetro della zona non coincide con le previsioni del Piano vigente e si richiede la modifica dell'area residenziale e dell'area a servizi adiacente.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

riconoscendo la situazione in atto



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 57

P.R.G.C.

**Roggero Paolo**

prot. n. 6223 del 14.05.2009

*Area Normativa*

**Centro Storico Villa**

Tav. 4.1

Si osserva:

che sarebbe opportuno spingere più a monte il confine del Centro Storico per assegnare all'edificio esistente uno spazio pertinenziale

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

perché l'area è libera e di rispetto paesaggistico



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 58

PR.G.C.

*Chiotti Fabio, e altri*

prot. n. 6205 del 14.05.2009

*Area Normativa*

**H**

Tav. 4.1

Si osserva:

individuare come area residenziale di nuovo impianto un'area ora agricola

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

l'area è esterna al concetto di ricompattazione dell'abitato



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 59

PR.G.C.

**Berardo Franco, e altri**  
prot. n. 6328 del 18.05.2009

*Area Normativa*

**04RE10**

Tav. 4.1

Si osserva:  
di destinare l'area pertinenziale a verde privato e quindi mantenere integri i giardini esistenti  
di eliminare la previsione viaria

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

la presenza della strada di piano è funzionale alla viabilità.

L'area in ambito collinare è opportuno che sia inserita in area ambientale, che può essere mantenuta a giardini e non pertinenziale che può essere edificata con bassi fabbricati



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 60

P.R.G.C.

**Platano Sergio**

prot. n. 6418 del 19.05.2009

*Area Normativa*

**Norme**

Tav. 6.1

Si osserva:

- 1) Art. 20 – C3: formulazione poco chiara sul recupero dei sottotetti e sul riferimento alla L.R. 21/98.
- 2) Art. 20 – C6: verifica di legittimità sulle distanze tra volumi edificati esistenti e dai confini in area residenziale esistente, secondo il Codice Civile; ammissibilità delle sopraelevazioni.
- 3) Art. 21 – C3: riferimento non esistente
- 4) Obbligo di mitigazione ambientale attorno alle zone produttive; beni segnalati con censimento ai sensi L.R. 35/95, raccordo con normativa.
- 5) Art. 22 – I2: edilizia economico popolare
- 6) Art. 22 – 3.5: coordinamento progettuale
- 7) Aree 05RN02 e 04RC06: non sono dotate di alcun accesso alla viabilità pubblica se non attraverso la strada regionale; accesso alternativo.
- 8) Area 05RN01: elevato valore ambientale.
- 9) Aree RN: non chiaro quale indice trova applicazione: se di densità, territoriale o fondiario, ovvero di utilizzazione.
- 10) Area 05RC01: ricade in classe di idoneità III e quindi meritevole di stralcio.
- 11) Area 06RR01: previsioni prive di fattibilità; nuova viabilità che interessa un ambito di interesse storico con intervento antistorico di ribaltamento dell'affaccio sul Paschero; proposta di P.P. vincolato alla riconversione delle aree produttive, per una unica area 06PC01, 06PC02, 06PN01, 06SV02, 06SV03, 06SP01, 06SCX04 e 06RR01.
- 12) Area RR: incomprensibile il riferimento allo standard di servizi.
- 13) Art. 16 - I5: sezione dei sottotetti, dubbia interpretazione dei lati.  
I2: sottotetti, contrasto sul metodo di calcolo dell'altezza media interna.  
I2 altezza media massima dei locali accessori quali disimpegni e corridoi.
- 14) Aree RN e RC: altezza massima valutata in funzione del contesto di inserimento (collina o aree edificate negli anni 60)
- 15) Area 08SP01: la piazza Alessi appare cartograficamente non rappresentata in modo corretto
- 16) Art. 35 – 2.15: allineamento ortogonale o parallelo.
- 17) Aree H: inesistenza sulla cartografia dell'area Hc.  
punto C12: abrogazione per ricovero attrezzi agricoli e box auto;  
punto Q5: correzione del riferimento normativo.  
punto C2: non porre limiti di unità immobiliari nel recupero di edifici dismessi dall'agricoltura; recuperare tutto il fabbricato senza demolizione della parte eccedente mq. 150.

## CONTRODEDUZIONE n. 60

L'osservazione  può essere accolta : per le parti in correzione o integrazione  
 non può essere accolta

- 1) La ristrutturazione può essere estesa a tutto l'ingombro del fabbricato, modificando anche i sottotetti esistenti con l'adeguamento delle altezze interne ammesso dal seguente punto C5, operazione non contemplata dal recupero della legge regionale; per una migliore lettura, tuttavia, si formula il punto come osservato "Sono altresì ammessi recuperi a fini abitativi dei sottotetti esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G., che hanno le caratteristiche di cui ai punti 4, 5, 6 e 7 dell'art. 1 L.R. 21/98".
- 2) La norma parla esplicitamente di interventi ammissibili ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite e di distanza tra fabbricati. Non intende assolutamente derogare la distanza minima tra pareti finestrate. Le sopraelevazioni se non finestrate possono proseguire i fili dei fabbricati esistenti, salvo diritti di terzi. Ciò vale anche per i confini.
- 3) Si corregge l'errore materiale: l'articolo di riferimento è il 16 e non il 21.
- 4) Le norme per le aree produttive già prevedono prescrizioni di mitigazione ambientale ai punti PE Q7, PC Q6, PN I3 (da VAS) Q6 Q7 Q8. Il censimento ai sensi L.R. 35/95 costituisce un importante riferimento per l'individuazione dei beni ambientali ed architettonici, ma non presuppone vincolo. E' compito del P.R.G., in forza dell'art. 24 L.R.56/77, verificare i fabbricati censiti e tra essi indicare quali sottoporre a tutela. Al momento i beni sottoposti a tutela sono segnati con apposito simbolo in cartografia ed il loro elenco compiuto verrà trascritto nell'art. 11 delle N.d.A.. Si prende comunque atto delle segnalazione di edifici ed elementi architettonici quali: torre di Santa Cristina, chiesa di Santa Cristina, chiesa di San Bernardo, San Grato, Madonna della Neve, Cascina Commenda.
- 5) Se anche una sola area risulta nelle condizioni di poter essere individuata dal Comune come interessata all'edilizia economico popolare, il riferimento normativo deve essere generale, poiché si fa riferimento alle indicazioni di altre leggi statali o regionali, che permettono l'insediamento di edilizia pubblica anche in aree non esclusivamente votate a P.E.E.P. La stessa percentuale e l'assoggettamento obbligatori a P.E.E.P non sussiste in quanto il 20% dei vani esistenti corrisponde a 2.221, mentre ne sono in previsione 1.143 (tabella pag. 45 della Relazione). In base alla normativa nazionale in ogni area residenziale di nuovo impianto il Comune può individuare aree destinate ad edilizia sovvenzionata, convenzionata o agevolata.
- 6) Il presunto "coordinamento progettuale" non è altro che una proposta di attuazione per parti del P.E.C., alla condizione, ovvia, che sia predisposto uno "schema progettuale" di come possono essere sviluppate le urbanizzazioni in senso generale, fornendo quindi un coordinamento che possa anticipare alcune realizzazioni. E' vero che non è previsto nella normativa regionale, ma tale schema nulla toglie all'impostazione dello strumento urbanistico esecutivo in sede di programmazione e deliberazione consigliere. Il ricorso ai P.P. Piani Particolareggiati (non risulta in normativa la E di Esecutivo, anche se largamente usata in sede locale) rimanderebbe all'intervento pubblico l'attuazione delle aree, non sempre con vantaggi operativi e soprattutto con cessione spontanea delle aree per servizi o strade.
- 7) Per l'area 05RN02 è prevista una "piazzetta" con innesti a rotatoria sulla strada regionale che può consentire l'unico ingresso nella zona, come d'altronde accade lungo tutto l'attraversamento urbano: sono anche evidenziate fasce di rispetto lungo strada.

- Per l'area 04RC06 il raccordo con la viabilità pubblica avviene attraverso il parcheggio pubblico attrezzato come piazza.
- 8) Si accoglie l'osservazione n. 1 per il vincolo dell'intera zona e si stralcia di conseguenza l'area residenziale.
  - 9) All'art. 22 punto C1, punto a, a1, a2 si legge densità (quindi volume) mc./mq., territoriale, fondiaria. Ove è definita la densità territoriale, il limite massimo di edificabilità è da questa fissato, per consolidata ed indiscussa regola urbanistica. L'indice fondiario è una conseguente verifica, indicato come calcolo in tabella e poi in normativa, del massimo addensamento ammissibile sulle varie aree solo residenziali.
  - 10) Nella tavola n.3 Sintesi, controfirmata dal Geologo, l'area 05RC01 risulta in classe II. Trattasi di errore materiale e le tavole geologiche ed urbanistiche verranno uniformate previa verifica geologica.
  - 11) L'intervento nella premessa dell'art. 23 N.d.A. è già subordinato alla riconversione dell'area produttiva centrale della cartiera, a seguito di possibile futura rilocalizzazione di parte delle strutture produttive, purtuttavia si accoglie l'indirizzo di meglio specificarlo nelle Condizioni attuative del P.E.C. Un unico P.P. risulterebbe troppo vincolante per l'operatività e l'efficienza dei comparti produttivi. La stessa premessa normativa cita la formazione della terza piazza, accostata a quella del Paschero. La nuova viabilità è solo di svincolo del traffico di attraversamento e nulla toglie alla storicità dell'insediamento del Paschero, della sua piazza menzionata in numerose pubblicazioni e di cui si vuol valorizzare l'aspetto di ambito urbano, raccolto, unitario, scenografico di facciate, di spazio non frammentato; ora la piazza è tagliata da una viabilità consistente e dalla stessa dislocazione dell'illuminazione, che impedisce il raccordo dell'insieme e la percezione dell'ambiente unitario di centro storico riconosciuto, da tutelare e da valorizzare, anche semmai come uso pedonale. In effetti la nuova viabilità interessa l'isolotto tra i bedali per cui si propone lo spostamento verso i fabbricati produttivi, dal momento che il P.E.C. può avere attuazione solo a seguito di un programma di riconversione degli impianti esistenti.
  - 12) Nella formazione di qualsiasi S.U.E. occorre verificare le destinazioni d'uso ammesse e i conseguenti servizi resi indispensabili dallo standard di legge; ciò in particolare se si prevedono attrezzature artigianali (punto 1.2) o commerciali (punto 1.3).
  - 13) Si corregge integrando la frase con “..ed i cui lati del triangolo ..”: Il Regolamento Edilizio Tipo Regionale, per la misurazione dell'altezza dell'ultimo piano di sottotetto parla di estradosso. Si corregge integrando con “.. come locale accessorio, con la sola eccezione dei disimpegni e corridoi..”.
  - 14) La differenziazione può avvenire per aree residenziali di nuovo impianto che non siano una riconferma del piano vigente; nessuna di tali aree tuttavia è in ambito collinare. Per i lotti di completamento è opportuno uniformarsi all'esistente consolidato
  - 15) Si corregge la rappresentazione della piazza.
  - 16) Si corregge con “.. allineamento parallelo con l'asse stradale.”
  - 17) Nel progetto definitivo, a seguito del parere sulla VAS, verranno evidenziate le aree agricole collinari o di riserva. Pare opportuno dotare i fabbricati abitativi, anche se non rurali, di almeno un box auto o di un ricovero attrezzi: le dimensioni modeste e unità alloggi definite possono limitare la proliferazione di nuove costruzioni non agricole. Il riferimento corretto è art. 19 e non art. 26. E' opportuno inserire la valutazione del numero degli alloggi recuperabili proprio per meglio normare nel P.R.G. quanto previsto dalla legge regionale. Si pensi ad esempio al recupero di una stalla stretta ma molto lunga che potrebbe dare luogo ad innumerevoli casette a schiera di impostazione più urbana che agricola. Al posto della demolizione della parte eccedente i mq. 150 di sul si può proporre l'uso di tale parte per destinazioni pertinenti.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

## PROGETTO PRELIMINARE VAS

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

### OSSERVAZIONE n. 61

PRGC

#### ARPA

prot. n. 6325 del 18.05.2009

Area Normativa **Rapporto Ambientale**  
Tav. 8

Si osserva:

- 1) calcolo abitanti sovrastimato fabbisogno abitanti
- 2) taglio maggiormente operativo ed attuativo delle azioni
- 3) tutela dei suoli agricoli
- 4) azioni specifiche volte alla ricostruzione di un eco mosaico variegato che favorisca il ripopolamento di alcune specie animali – azione di tutela e valorizzazione di aree naturali e fluviali
- 7) effetti ambientali del P.R.G.

### CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

1) il conteggio degli abitanti non è affatto sovrastimato, bensì tiene in considerazione non solo il numero dei nuovi abitanti (riportato al punto 1 della tabella di pag. 30) ma l'insieme della demografia, della composizione media familiare e dell'accentramento; ovvero lo spostamento nel comune degli abitanti. Tale fabbisogno quindi non è una sovrapposizione di addendi, ma la somma di diversi fattori, che, anche se a parità di abitanti, determinano esigenze abitative da valutarsi diversamente in sede urbanistica.

La tabella di pag. 48 prende in considerazione i diversi fattori (3 positivi e 1 negativo come illustrato in relazione).

Non riguardano solo gli abitanti ma le condizioni in cui gli abitanti si articolano per creare un fabbisogno abitativo. Ad esempio le condizioni igienico/statiche di edifici esistenti.

Quanto viene considerato sovrastima non è altro che la verifica di previsioni insediative in prima fase e di capacità insediative in seconda fase, necessarie al dimensionamento del Piano, come limite alle aspettative e alle esigenze dichiarate dalla popolazione.

La delicatezza della valutazione ambientale si riscontra nella verifica tra il fabbisogno previsto e la previsione insediativa definita dal Piano in riferimento alla tabella di pag. 78.

In queste tabella è possibile verificare l'eventuale scostamento in funzione dei mc ammissibili per abitante variabile da 120 a 150.

La capacità insediativa, diversa dalla previsione insediativa è commisurata a 90 mc/ab. e su tale valore vengono verificati i servizi pubblici nonché le aree verdi.

Un tale sistema, definibile più scientifico a parere degli scriventi, offre una valutazione più attendibile rispetto alle usuali stime a percentuale.

2) si provvede a verificare in senso operativo le azioni per dar loro il carattere di interventi concreti e diretti.

Si riscontra tuttavia che nella matrice dei cap. 7.1 e 10.1 è presente il riferimento delle azioni ai relativi articoli della norma, mentre nel cap. 7.2 dell'analisi dei contenuti esse sono solo descritte.

Si ritiene che le tavole di sintesi illustranti l'applicazione delle azioni possano essere la tavola di P.R.G.

3) la nuova edificazione in area agricola si attiene a quanto disposto dalla L.R. e le aree boscate presenti sul territorio sono soggette a vincoli in edificabilità.

4) un Piano Regolatore di valenza urbanistica affronta il problema delle azioni attraverso indicazioni normative a programmatiche.

L'attuazione può spettare ai singoli progetti che trovano validità nel coordinamento stesso del P.R.G.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

## PROGETTO PRELIMINARE VAS

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

### OSSERVAZIONE n. 62

PRGC

#### *Provincia di Cuneo*

prot. n. 6454 del 20.05.2009

*Area Normativa* **Rapporto Ambientale**

Tav. 8

Si osserva:

- 1) compatibilità acustica in località Falicetto
- 2) compatibilità acustica in area Burgo

### CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

- 1) si provvede a completare lo studio
- 2) si fa presente che l'intervento è subordinato al SUE e che tutte le destinazioni d'uso all'interno dell'area saranno produttive o connesse alla produttività



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 63

P.R.G.C.

*Sasia Giuseppe*

prot. n. 6472 del 20.05.2009

*Area Normativa*

**HI**

Tav. 4.1

Si osserva:

di modificare la destinazione d'uso dei terreni da produttiva agricola inedificabile a residenziale

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Una maggiore estensione di area residenziale in zona contrasta con il limite del fabbisogno insediativo



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 64

PR.G.C.

**Rivoira Lodovico**

prot. n. 6686 del 26.05.2009

*Area Normativa*

**06SA05**

Tav. 4.1

Si osserva:  
modifica previsione nuova viabilità.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : parzialmente  
 non può essere accolta

si conferma la viabilità di valenza generale rispetto alla zona specifica.

Si provvede ad **eliminare il passaggio parcheggio**, ferme restando le quote di servizi del 10% delle superfici fondiarie, comunque da cedere.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 65

PR.G.C.

**Roasio Lia**

prot. n. 7309 del 11.06.2009

*Area Normativa*

**F.A.P**

Tav. 4.1

Si osserva:

Inserimento di fabbricati di civile abitazione in zona RE residenziale esistente o in zona agricola H.

Cambio di classe geologica da III a II

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :

non può essere accolta

I fabbricati sono troppo isolati per poter essere inseriti in zona residenziale esistente; si riconosce tuttavia l'abitazione di tipo civile.

Il fabbricato principale è già in classe II.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 66

P.R.G.C.

**Mattio Margherite**

prot. n. 7399 del 12.06.2009

*Area Normativa*

**FA.G (ora 04RN05)**

Tav. 4.1

Si osserva:

Inserimento di appezzamento di terreno in zona con capacità edificatoria.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

L'area urbanisticamente può risultare interclusa e può quindi essere resa edificabile anche per la vicinanza ad altra previsione insediativa e con funzioni di ricucitura dell'abitato, anche in senso paesistico; per rispettare il fabbisogno abitativo e l'equilibrio zonale di aree residenziali edificabili, si può utilizzare la disponibilità volumetrica dell'area della Villa Burgo, stralciata per sopravvenuto vincolo ministeriale.

Condizione per coordinamento di insediamento risulta la previsione di ampie fasce verdi in corrispondenza della strada estese anche alla parte già prevista come residenziale. L'organizzazione di tali fasce attenua i dislivelli e produce l'effetto di corridoio verde in prosecuzione ortogonale delle aree a servizi già individuate verso l'abitato.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 67

**Barbero Giovanni**

prot. n. 7860 del 24.06.2009

Area Normativa

Viabilità Falicetto

Tav. 4.1

Si osserva:

Rivalutare la posizione della rotonda in corrispondenza dell'incrocio di Via Sottana a Falicetto.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si elimina la previsione della rotonda



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 68

*Caselli Pierluigi, Caselli Flavio, Binello Davide, Binello Elisa, Sartore Carmelina Elide*  
prot. n. 7861 del 24.06.2009

Area Normativa

04RE07 04RE08

Tav. 4.1

Si osserva:

Stralcio della previsione di estensione di strada.

Allontanamento della strada di 6 metri in zona 04RN03.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si stralcia la previsione di estensione di strada.

Si corregge la localizzazione della strada precisando che anche negli S.U.E. possono essere effettuate tali modifiche.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 69

P.R.G.C.

**Bonetto Maria Placidia**

prot. n. 8984 del 21.07.2009

*Area Normativa*

**Centro Storico**

Tav. 4.1

Si osserva:

Permesso di costruire al posto del Piano di Recupero. Aggiornamento di cartografia.

Ristrutturazione con sopraelevazione di parte del fabbricato.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Le note sono in relazione all'intervento da eseguirsi e quindi ai fabbricati oggetto dell'intervento.

Gli interventi sono ammessi con Piano di Recupero, ove si prevede un ampliamento del 20% e non una sopraelevazione..



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 70

PR.G.C.

*Centenero Carla, Centenero Maria Vera*  
prot. n. 8993 del 22.07.2009

*Area Normativa*

**07PC05**

Tav. 4.1

Si osserva:  
Inserimento di mappale in area artigianale industriale.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si completa il perimetro dell'area.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 71

PR.GC.

**Roasio Giacomo Saverio**  
prot. n. 9602 del 06.08.2009

*Area Normativa*

**Centro Storico**

Tav. 4.1

Si osserva:  
Individuazione corretta del fabbricato.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si corregge la planimetria.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 72

P.R.G.C.

**Heiss Ing. Roland BURGO GROUP**  
prot. n. 10787 del 08.09.2009

**Area Normativa 06SA02 – 06RR01 e servizi**  
Tav. 4.1

Si osserva:

- 1) Parcheggio privato al posto di parcheggio pubblico, a seguito di alienazione area da parte del Comune: classificazione dell'area come PC (produttiva di completamento)
- 2) Variazione di destinazione d'uso di una importante porzione di stabilimento dove attualmente insistono attrezzature tecnologiche vitali per il funzionamento degli impianti produttivi che, per motivi fisici e logistici, non possono essere rilocalizzate in altri siti del comprensorio industriale (presa e trattamento delle acque tecnologiche, canalizzazioni di by-pass, vasche di primo filtraggio e di sedimentazione con relative torri di raffreddamento delle acque riciclate, tine di riserva e batteria di filtraggio automatico, sala trasformatori e quadri elettrici, vasche di stoccaggio dei tondelli, reparto manutenzione con magazzino, centrale termo-elettrica "attualmente inutilizzata"). Si conferma la destinazione produttiva come indicata dal vigente P.R.G..
- 3) Percorso pedonale a margine dello stabilimento.
- 4) Modificare la definizione del parcheggio e del contorno, secondo quanto previsto dallo S.U.E.
- 5) Normativa.  
Art. 10 - Interventi ammessi dallo S.U.E. vigente.  
Art. 23 – Correzione richiamo di articolo; Altezza di m. 12,00 fortemente limitativa.  
Art. 25 – In assenza di S.U.E. siano consentiti tutti gli interventi per le aree produttive.  
Art. 26 – Attrezzatura a verde sproporzionata per ampliamenti in aree produttive esistenti.  
Rapporto di copertura.  
Art. 27 – Validità della normativa vigente anche per le aree produttive di completamento ove insiste lo stabilimento esistente.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : correzione della sola normativa  
 non può essere accolta

1) L'area a parcheggio risulta funzionale alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico per gli insediamenti produttivi e terziari. Rientra quindi nella quota di servizi previsti dall'art. 21 comma 1, punto 2) della L.R. 56/77 e quindi come dotazione in misura del 10% della superficie fondiaria. Eseguite le opportune verifiche l'area con le altre simili in zona, se sufficiente o superiore rimane a destinazione servizi, non conteggiabile per gli indici edificatori, se insufficiente occorre integrarla con altra superficie fino al raggiungimento dello standard. Può comunque rimanere in proprietà privata, ma assoggettata ad uso pubblico per attività aziendali, come peraltro già avviene.

2) Preliminarmente si controdeduce che nell'area di trasformazione di destinazione d'uso proposta pare non vi siano impianti di linea produttiva, se non il trattamento delle acque tecnologiche, canalizzazioni, vasche di sedimentazione e torri di raffreddamento, vasche di stoccaggio dei tondelli, reparto manutenzione con magazzino.

In secondo luogo la rilocalizzazione proposta non avviene all'interno degli attuali comparti, ma in altre nuove aree, in margine all'attuale stabilimento, di dimensioni adeguate per futuri innovazioni produttive, non vicine all'abitato dove la Valutazione Ambientale Strategica ha evidenziato situazioni di criticità ambientale, vicine alla grande infrastruttura viabile di circonvallazione.

Anche se non sembra che sia compito di uno strumento urbanistico e quindi del nuovo P.R.G., determinare gli sviluppi e le trasformazioni delle attività produttive, specialmente in periodi di crisi economica o "in quadro particolarmente incerto sulle prospettive di sviluppo industriale nel medio periodo", ad esso tuttavia compete porre i presupposti affinché la positiva evoluzione delle attività produttive trovi condizioni favorevoli, capaci di agevolarle e non impedirle o frenarle, senza forzature all'assetto territoriale e con proiezione in un arco temporale almeno decennale.

Per lo stabilimento Cartiera Burgo la rilocalizzazione di parte delle strutture industriali presenti nell'area prospiciente corso Re Umberto e la trasformazione urbana dell'area relativa, può avvenire solo qualora si preveda l'ampliamento dello stabilimento nella nuova area in espansione ad est della via Tornalunga.

In tal modo non solo si può più funzionalmente organizzare i cicli produttivi anche di espansione o riconversione, che problemi di dislivello per presa e trattamento acque non pare possano ostacolare nel complesso, ma si ricompensa lo spostamento "ambientale" con una maggiore possibilità di utilizzo dell'area urbana, anche ovviamente come investimento immobiliare, di cui si può verificare la convenienza rispetto alle spese di spostamento.

Per inciso si può osservare che la fascia a verde e parcheggi tra la previsione di area residenziale e lo stabilimento attuale, serve proprio come piazza di stacco tra le due destinazioni, sia dal punto di vista ambientale, che acustico, che paesaggistico. Le aree produttive inoltre, sia quelle di completamento che di nuovo impianto, sono soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo e quindi sono possibili tutte quelle migliorie o varianti stradali e localizzative di servizi necessarie per una maggiore efficienza delle attività.

In sostanza se la rilocalizzazione o una eventuale nuova espansione produttiva non può attuarsi, per ragioni di opportunità logistica o economica, l'area centrale urbana, a rischio ambientale, rimane com'è, con gli attuali utilizzi e con l'attuale normativa di destinazione d'uso e di intervento. Ovviamente occorrerà provvedere a tutte le "minimizazioni" delle criticità già ora presenti, in termini di mascheratura, isolamento, condizioni di vicinanza all'urbano residenziale, nonché di alternative di localizzazioni per "la sostituzione delle tecnologie obsolete e il potenziamento di quelle divenute produttivamente inefficienti", intercambiabili se proprio non rilocalizzabili.

D'altra parte una rilocalizzazione avrebbe il vantaggio di una sistemazione di parte del centro cittadino, la rettifica della viabilità, distinguendo il transito dalla fruibilità locale della "terza piazza". Non pare incompatibile un riequilibrio dell'assetto territoriale del nucleo abitativo e dello stabilimento industriale che tanto ha significato per il Comune anche in termini sociali e di lavoro.

Per correttezza di attuazione in caso di rilocalizzazione nell'art. 28 delle aree produttive di nuovo impianto si integra con la condizione che **"La predisposizione dello S.U.E. per l'area 06PN01 e la conseguente attuazione sono subordinate alla rilocalizzazione degli impianti insistenti sull'area 06RR01"**.

3) Si elimina la previsione del percorso pedonale.

4) La definizione di "Insediamenti produttivi e terziari" indica genericamente il tipo di parcheggio SA funzionale alle attività produttive. Ne consegue che il parcheggio rimane pubblico di servizio ai soli insediamenti produttivi adiacenti per i quali è stato dismesso; può volendo essere usato per attività terziarie degli stessi insediamenti adiacenti per i quali è stato dismesso. Si verifica l'estensione secondo quanto indicato nello S.U.E. vigente.

5) Normativa.

Art. 10 – Nell'art. 23 al punto 3.4. già si prescrive che "Nel periodo di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, le attività in corso potranno continuare ad operare secondo le condizioni esistenti". Si integra comunque con la frase **"fatti salvi gli interventi e le consistenze quantitative consentite negli S.U.E. vigenti alla data di adozione del presente Piano"** nelle prescrizioni di Tipologia di Intervento.

Art. 23 – Si corregge il richiamo; si specifica che ammettendo la normativa vigente le altezze di edificazione sono confermate come le attuali previste.

Art. 25 – La normativa di tale articolo riguarda i servizi pubblici realizzati dall'Ente pubblico: I servizi SA se all'interno di S.U.E. specifici seguono le procedure di attuazione di tali strumenti.

Art. 26 – L'intervento di nuova costruzione non è previsto per l'area e pertanto si provvede a correggere la prescrizione mantenendo solo la possibilità di ampliamento. L'attrezzatura a verde privato si riferisce alla superficie fondiaria attinente all'ampliamento, come scritto al punto I4.

Al riguardo delle altezze si fa riferimento alle consistenze quantitative consentite negli S.U.E. vigenti alla data di adozione del presente Piano.

Nel punto Q7 si sostituiscono le parole "della superficie di ogni singolo lotto" con "della superficie fondiaria relativa"; per la superficie destinata a verde privato pari al 10%.

Si corregge il riferimento del rapporto di copertura "alla superficie fondiaria di pertinenza" e non tanto "all'area di pertinenza", per maggior chiarezza.

Art. 27 – Si integra con **"Nel periodo di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, le attività in corso potranno continuare ad operare secondo le condizioni esistenti"** e con **"fatti salvi gli interventi e le consistenze quantitative consentite negli S.U.E. vigenti alla data di adozione del presente Piano"** per l'area 06PC01.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 73

PR.G.C.

*Sasia Giuseppe, Sasia Anna Maria*

prot. n. 11192 del 17.09.2009

*Area Normativa*

**08RE02**

Tav. 4.2

Si osserva:

Riduzione di area residenziale su già insistono fabbricati in costruzione.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si aggiorna il perimetro dell'area RE residenziale esistente ricomprendendo i fabbricati in costruzione.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 74

P.R.G.C.

*Sasia Giuseppe, Sasia Anna Maria*  
prot. n. 11193 del 17.09.2009

*Area Normativa*

**08RE02**

Tav. 4.2

Si osserva:

Erroneamente segnalata una bealera irrigua, con relativa area di rispetto.  
Documentazione di estratto catastale.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si corregge l'ubicazione della bealera irrigua con la relativa fascia di rispetto



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 75

P.R.G.C.

**Rivoira Pier Giorgio**

prot. n. 11931 del 05.10.2009

*Area Normativa*

**08RE05**

Tav. 4.2

Si osserva:

Inserimento di lotto in area residenziale di completamento.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

L'area può diventare residenziale di completamento a condizione che sia individuato un accesso pubblico.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 76

P.R.G.C.

**Monte Antonio**

prot. n. 12177 del 08.10.2009

*Area Normativa*

**F.A.P**

Tav. 4.1

Si osserva:

Adeguate capacità edificatoria per l'area.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Il lotto si trova in posizione troppo isolata rispetto all'abitato e si trova comunque in classe di idoneità geologica IIIa quindi inedificabile.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 77

PR.G.C.

*Vassallo Vittoria*

prot. n. 13084 del 29.10.2009

*Area Normativa*

**F.A.P**

Tav. 4.1

Si osserva:

Recupero e trasformazione per uso residenziale di fabbricati esistenti.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Il fabbricato abbandonato o dismesso può essere recuperato a fini residenziali secondo le norme per le aree agricole.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 78

PR.G.C.

**Rosso Marco**

prot. n. 13108 del 29.10.2009

*Area Normativa*

**H**

Tav. 4.1

Si osserva:

Individuazione di un'area produttiva per la realizzazione di una centrale di cogenerazione per teleriscaldamento, a completamento dell'area Eco Termica Servizi.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

L'area, per vicinanza funzionale ad altra con impianti analoghi, viene individuata come funzionale tecnologica FT, purché ricomprendente tutto il fabbricato esistente da riconvertire e con adeguata fascia di rispetto stradale.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 79

PR.G.C.

**Roggiero Enrico**

prot. n. 13086 del 29.10.2009

*Area Normativa*

**H**

Tav. 4.1

Si osserva:

Individuazione di un'area produttiva per la realizzazione di una centrale di cogenerazione per teleriscaldamento, a completamento dell'area Eco Termica Servizi.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

L'area, per vicinanza funzionale ad altra con impianti analoghi, viene individuata come funzionale tecnologica FT, purché ricomprendente tutto il fabbricato esistente da riconvertire e con adeguata fascia di rispetto stradale.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 80

P.R.G.C.

**Ramonda Bruno**

prot. n. 13087 del 29.10.2009

*Area Normativa*

**F.A.P**

Tav. 4.1

Si osserva:

Prevedere sul lotto un'area di completamento residenziale o quantomeno trasformazione della volumetria esistente.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

L'area è isolata rispetto all'abitato e comunque si trova in classe di idoneità geologica III quindi inedificabile.

È possibile recuperare il fabbricato esistente senza aumento però della capacità insediativa.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 81

**Rosso Marco**

prot. n. 13442 del 05.11.2009

*Area Normativa*

**H**

Tav. 4.1

Si osserva:

Individuazione di un'area produttiva per la realizzazione di una centrale di cogenerazione per teleriscaldamento, a completamento dell'area Eco Termica Servizi.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

L'area, per vicinanza funzionale ad altra con impianti analoghi, viene individuata come funzionale tecnologica FT, purché ricomprendente tutto il fabbricato esistente da riconvertire e con adeguata fascia di rispetto stradale.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 82

PR.G.C.

**Faccini Dario**

prot. n. 13851 del 16.11.2009

*Area Normativa*

**Centro storico RC**

Tav. 5

Si richiede:

la modifica della tipologia di intervento ammesso sull'edificio principale e su quello di servizio all'interno dell'area stessa, da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia di tipo B.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si ammette l'intervento di **ristrutturazione di tipo B** sia sul fabbricato principale che su quello di servizio interno all'area.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 83

PR.G.C.

**Edilnord Costruzioni s.r.l.**  
prot. n. 1543 del 04.02.2010

*Area Normativa*

**Centro storico RA**

Tav. 5

Si osserva:

non è riportato in planimetria il corpo esterno adibito a cantina – deposito garage, già presente sul P.R.G. precedente.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si ripristina l'effettivo [stato planimetrico esistente](#), riportando il corpo esterno dell'edificio.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 84

P.R.G.C.

**Platano Sergio**

prot. n. 1677 del 08.02.2010

Area Normativa

N.T.A.

Tav. 6.1

Si propone:

di inserire nel testo delle Norme di Attuazione specificazioni e integrazioni relative ai tipi di interventi edilizi ed urbanistici, descritti nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984; in particolare relative alla manutenzione straordinaria, al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia sia di tipo A che di tipo B.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta ; si accoglie una parte  
 non può essere accolta

Si ritiene non opportuno precisare le specificazioni e le integrazioni che si potrebbero rendere necessarie in sede di P.R.G., relativamente ai diversi tipi di intervento, poiché già la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984 si propone di “*eliminare incertezze interpretative e difformità di applicazione delle prescrizioni dell’art. 13 L.R. 56/77, relative alle definizioni dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici*”.

Si rischia una sovrapposizione di pareri.

In merito alle integrazioni e specificazioni eventualmente necessarie per adeguare i contenuti normativi ai caratteri e alle particolari condizioni del patrimonio edilizio della realtà locale, si precisa che esse sono già oggetto di normativa specifica, caso per caso, nel paragrafo di Assetto Qualitativo, identificate per ogni Area Normativa nei relativi articoli.

Al fine di “arricchire” le definizioni di legge, come indicato dalla citata Circolare Regionale, il Piano distingue gli interventi in convenzionali e formali, subordinati alle condizioni ed alle modalità.

I tipi di intervento convenzionali riguardano l'oggetto architettonico; i tipi di intervento formali si rivolgono anche all'insieme del contesto, indicando l'aspetto e le circostanze di riferimento per l'attuazione.

Gli interventi convenzionali sono quelli dell'art. 13 L.R. 56/77 e art. 31 Legge n. 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27.4.84.

Gli interventi formali, specificati all'art. 5 punto 4.5 delle Norme di Attuazione, sono: Sostituzione, Ricostruzione, Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, Riqualficazione formale ambientale, Interventi coordinati, Luogo Facciate, Allineamenti, Progetto Urbano, Ambito pedonale.

Tutti tali interventi formali, definiti dal Piano, sono già stati oggetto di approvazione regionale in altri simili normative urbanistiche.

Si accoglie l'osservazione 5.3.2 in merito agli impianti tecnologici in caso di risanamento conservativo.

L'installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, in edifici interessati da interventi di risanamento conservativo, non devono causare alterazioni dell'assetto compositivo dei prospetti, soprattutto quando questi siano esposti alla pubblica vista. Le modalità di intervento per le suddette installazioni, comprese quelle che interessano parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici), sono regolamentate dalle norme specifiche di sicurezza e di funzionalità per ciascun tipo di impianto compatibilmente con i criteri di tutela dell'architettura degli edifici stessi.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 85

PR.G.C.

**Roggiero Carlo Enrico**  
prot. n. 1843 del 10.02.2010

**Area Normativa**

**O4RE06**

Tav. 4.1

Si osserva:  
il perimetro di via Siccardi, nel tratto prospiciente l'area O4RE06, non coincide con lo stato dei luoghi. Si richiede quindi la modifica del perimetro dell'area.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si modifica il perimetro dell'area spostando il [tracciato stradale](#).



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 86

PR.G.C.

**Peirano Alfredo**

prot. n. 2210 del 17.02.2010

*Area Normativa*

**07PN01**

Tav. 4.1

Si richiede:

di traslare la rotonda in direzione est per contrarietà alla cessione del sedime necessario e per la presenza di una cabina ENEL esistente.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Già nella controdeduzione n. 20 si afferma che non può essere accolta la richiesta dello spostamento del sito della rotonda per una necessità funzionale della strada interna all'area produttiva.

In sede esecutiva, tuttavia, potranno essere definite le dimensioni e l'esatta ubicazione, con relativo impegno di terreni.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 87

PR.G.C.

**Peirano Innocenzo**

prot. n. 2211 del 17.02.2010

*Area Normativa*

**07RC01**

Tav. 4.1

Si osserva:

alcune fasce di terreno all'interno dell'area sono attualmente utilizzate come strade e parcheggi a servizio degli abitanti. Si richiede quindi di dettagliare la delimitazione dell'area residenziale e dei servizi pubblici relativi, tenendo conto dei confini catastali.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si prevede di subordinare l'attuazione degli interventi a Permesso di Costruire convenzionato come già detto nella controdeduzione n.22; la zona soggetta a P.d.C. riguarda il solo fondo di proprietà, infatti la parte indicata come strada e parcheggi risulta già esistente.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 88

P.R.G.C.

**Peirano Innocenzo**

prot. n. 2341 del 19.02.2010

*Area Normativa*

**H**

Tav. 4.1

Si osserva:

è prevista la realizzazione di una fascia a marciapiede e/o pista ciclabile larga circa m. 3,5 per l'intera lunghezza del fondo lungo via Piasco, impendendo l'accesso carraio. Pertanto si richiede di eliminare o ridurre il previsto sedime.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

In sede esecutiva potrà essere meglio dimensionato il marciapiede con conseguente occupazione di suolo.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 89

P.R.G.C.

### *Burgo Piergina*

prot. n. 3871 del 29.03.2010

*Area Normativa*

**05FA.T01**

Tav. 4.1

Si richiede:

l'eliminazione della formazione di un'area edificabile soggetta a P.E.C. per la parte inferiore del parco e l'eliminazione della previsione della creazione della rotonda prospiciente l'accesso al parco, il tutto finalizzato alla salvaguardia della cancellata monumentale con le relative pertinenze e alla tutela del viale laterale di accesso. Si precisa inoltre che la villa e il suo parco sono sottoposti a specifico vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Stante il vincolo della Soprintendenza già recepito, a seguito di valutazioni ambientali sul luogo, rivolto verso la collina della villa, si mantiene lo stato di fatto dell'attuale collegamento viario, pur di ridotte dimensioni, e si tutela il viale laterale, di accesso alla Villa Burgo, e la cancellata.

Si rende quindi necessario lo [spostamento della prevista rotonda](#), che può trovare adeguata collocazione più verso nord, ambientando la "piazza" di accesso con ridisegno dei parcheggi.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 90

PR.G.C.

*Ghione Maria Angela e Segapeli Annelore*  
prot. n. 4143 del 31.03.2010

*Area Normativa*

**FA.G**

Tav. 4.1

Si richiede:

di inserire l'area di mappale 284, F12, prevista in area funzionale ambientale, in area residenziale di completamento.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

L'area è isolata rispetto all'abitato e comunque si trova in classe di idoneità geologica III quindi inedificabile.

E' possibile recuperare il fabbricato esistente senza aumento però della capacità insediativa.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 91

P.R.G.C.

**Bono Carlo**

prot. n. 4242 del 02.04.2010

Area Normativa

**06RE07; 06RN02**

Tav. 4.1

Si richiede:

di spostare il confine dell'area 06RN02 ampliando quindi la parte residenziale esistente con lo spostamento del marciapiede su via pubblica. Si chiede di includere una parte destinata a servizi per il verde pubblico all'interno della 06RE07.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Vedasi osservazione n.9 (è possibile lo scorporo dell'area FT, a condizione che il distributore di carburante continui la propria attività).

Si ammette ora la modifica del perimetro del P.E.C., **escludendo sia l'area 06FT02, sia la porzione di area in SV fascia verde, sia la parte di residenziale, che diventa RE** residenziale esistente, per consentendo quindi l'ampliamento del 20% dell'edificio esistente.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 92

P.R.G.C.

*Pallo Pier Paolo, Manlio e Milano Margherita*

prot. n. 4118 del 31.03.2010

Area Normativa

05TE02 05RE21

Tav. 4.1

Si richiede:

le volumetrie all'interno dell'area 05TE02 e dell'area 05RE21 possano essere recuperate con un 40% a destinazione commerciale e con un 60% a destinazione residenziale.

Vedasi originale osservazione 39

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si trasforma l'area da TE terziaria esistente a RE residenziale esistente con la sigla 05RE20a, pur mantenendo inalterata la localizzazione di tipo commerciale L.1.2.

In tal modo le consistenze quantitative del Piano Commerciale rimangono come limite di intervento terziario, quindi anche oltre il 40% delle destinazioni d'uso previste dalla normativa RE. D'altro canto si limita la destinazione residenziale fino al 60%.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

## PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

### OSSERVAZIONE n. 93

PR.G.C.

**Gallo Sandra**

prot. n. 5550 del 05.05.2010

*Area Normativa*

**Centro Storico**

Tav. 5

Si richiede:

di eliminare l'area a servizi – parcheggio – nel centro storico.

### CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta in parte :  
 non può essere accolta

Si riduce l'area di parcheggio.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 94

P.R.G.C.

*Bellezza Cesare Giovanni; Zillio Giovanna*  
prot. n. 5764 del 11.05.2010

*Area Normativa* **RAa; Centro Storico**  
Tav. 5

Si osserva:

nella planimetria non è riportato correttamente il fabbricato; si richiede inoltre di mantenere la tipologia dell'area come ristrutturazione di tipo B e di rivedere il posizionamento del nuovo asse stradale.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

Si provvede alla **sola correzione planimetrica**, rimandando il posizionamento dell'asse stradale alla fase attuativa.

Il fabbricato risulta di recente ristrutturazione per cui non risulta opportuno un cambio di tipologia di intervento che ne permetta la parziale demolizione. Stante la previsione viabile si potrebbe prevedere piuttosto uno spostamento parziale dell'edificio con ricomposizione volumetrica.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 95

P.R.G.C.

**Rivoria Aldo**

prot. n. 6496 del 31.05.2010

*Area Normativa*

**H**

Tav. 3

Si richiede:  
di inserire il lotto in zona produttiva esistente (PE).

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

Per le zone ove esistono impianti per la conservazione, lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, si definiscono nuove aree agricole a destinazione speciale, o area di prima trasformazione agricola, come sottocategoria di produttivo agricolo.

Si riconoscono le l'attività esistenti, purché la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione avvengano per prodotti agricoli derivati dalle coltivazioni locali, anche come concentrazione di raccolta; sono escluse attività che prevedano trasformazioni di scorte genericamente immagazzinate non provenienti dal territorio circostante.

La parte di commercializzazione può avvenire in ambiti di vicinato, non superiori quindi ai mq. 150 di superficie di vendita.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 96

P.R.G.C.

*Collino Lucia; Pomero Paola*

prot. n. 8253 del 13.07.2010

*Area Normativa*

**04RC03**

Tav. 4.1

Si chiede:

di adeguare la fascia di rispetto stradale alla viabilità di piano e di traslare – mantenendo le stesse densità fondiaria e territoriali – l'area fabbricabile a monte in direzione della direzione della strada

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si allinea la fascia di rispetto stradale secondo la viabilità di piano e si **trasla la superficie dell'area di completamento** in direzione della strada. A parità di superficie e densità fondiaria.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 97

PR.G.C.

**Ponzo Rosanna**

prot. n. 8182 del 12.07.2010

*Area Normativa*

**Centro storico RB**

Tav. 5

Si osserva:

la cartografia non risulta aggiornata in quanto è presente un basso fabbricato adiacente l'edificio principale. Si richiede inoltre di ammettere una percentuale di ampliamento piano volumetrico.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si riporta l'aggiornamento cartografico.

Si prevede l'intervento di **ristrutturazione di tipo B**, senza tuttavia possibilità di ampliamento, dal momento che il recupero dell'esistente, comporta trasformazione di destinazione d'uso.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 98

P.R.G.C.

**Mondino Ferruccio**

prot. n. 8312 del 14.07.2010

*Area Normativa*

**07RE04**

Tav. 4.1

Si richiede:

la possibilità di incrementare la volumetria esistente in misura superiore al 20%.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Il 20% di ampliamento ammesso, una tantum, delle superfici utili lorde di edifici residenziali esistenti, è un limite ormai consolidato ed accettato genericamente dalla verifica regionale, non comportando aumento della capacità insediativa.

Esso coincide, grossomodo nell'aumento di un vano per alloggio.

Una maggiore quantità, e quindi la formazione di ulteriori unità immobiliari, dovrebbe essere conteggiata nel fabbisogno abitativo e concorrere nel dimensionamento del volume ammissibile per i nuovi interventi del P.R.G..

In tal senso la normativa, ove non riconosciuta l'esigenza edificatoria con l'individuazione di lotti di completamento, prevede una dotazione volumetrica predefinita in area RE esistente, per completamento o ampliamento di edifici, in aree disponibili con accesso indipendente, non vincolate ad edificazione esistente e non adibite ad usi pertinenziali, altresì non derivate da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 99

P.R.G.C.

**Drago Bruno**

prot. n. 8429 del 16.07.2010

Area Normativa

NTA: 07RM01

Tav. 6.1

Si richiede:

di modificare alcuni parametri dell'art.24 delle NTA per renderli congruenti alla localizzazione urbana di tipo L1 e alle altre specifiche contenute nell'articolo.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Il Piano Commerciale identifica la zona come Localizzazione Urbana, per consentire attività terziarie commerciali oltre il limite del vicinato.

Il P.R.G. intende però limitare l'attività commerciale proprio a livelli di modesta superficie (il conto di mq. 450 è corretto), a cui può essere aggiunta una parte complementare ed equivalente di attività direzionali in senso lato.

La prescrizione di Piano si avvale allora delle quantità edificatorie, dovendo accettare la tabella regionale senza poter apportare ad essa modifiche o integrazioni.

L'area inoltre non è individuata come commerciale, ma come mista di riqualificazione, per permettere interventi anche residenziali, ritenuti opportuni in zona.

La bassa densità territoriale e il conseguente rapporto di copertura (il calcolo del 10% è corretto), serve essenzialmente per poter individuare in zona i servizi di competenza del terziario, che possono essere previsti in non meno dell'80% della superficie lorda di pavimento, più integrazioni ed ambientazioni.

In effetti sarebbe utile introdurre il parametro dell'altezza convenzionale, ma l'impostazione generale della normativa, con indici espressi in mc./mq., pone il rispetto di altezze minime interne (di legge), di piani (fino a) e altezze massime (fino a), per costruzioni anche non regolari e nel rispetto delle normative di risparmio energetico.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 100

**Colombero Maria Teresa**  
prot. n. 4201 del 31.03.2011

*Area Normativa*

**05RE15**

Tav. 4.1

Si richiede:

l'ampliamento della zona residenziale 05RE16 ad una distanza dalla strada di circa m.30, come previsto per il fabbricato confinante presso il comune di Manta.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si ammette l'ampliamento dell'area residenziale esistente RE, fino al limite di circa m. 30 dalla strada, in allineamento con omologa area nel Comune di Manta.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 101

PR.G.C.

**Barale Michele**

prot. n. 5776 del 02.05.2011

Area Normativa

H

Tav. 3

Si richiede:  
di inserire l'immobile in un'area produttiva.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

Per le zone ove esistono impianti per la conservazione, lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, si definiscono nuove aree agricole a destinazione speciale, o area "agricola di trasformazione", come sottocategoria di produttivo agricolo.

Si riconoscono le l'attività esistenti, purché la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione avvengano per prodotti agricoli derivati dalle coltivazioni locali, anche come concentrazione di raccolta; sono escluse attività che prevedano trasformazioni di scorte genericamente immagazzinate non provenienti dal territorio circostante.

La parte di commercializzazione può avvenire in ambiti di vicinato, non superiori quindi ai mq. 150 di superficie di vendita.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 102

PR.G.C.

**Bigo Mauro**

prot. n. 7798 del 16.06.2011

*Area Normativa*

**08PN01**

Tav. 4.2

Si richiede:

di creare due aree normative distinte per il comparto 08PN01.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si suddivide l'area soggetta a S.U.E. in [due P.E.C.](#)..



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 103

PR.G.C.

**Roggiero Paolo**

prot. n. 8326 del 24.06.2011

*Area Normativa*

**04RC01**

Tav. 4.1

Si richiede:

di modificare l'area residenziale 04RC01, ampliandola a parte dell'area 04SV01.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

Si amplia l'area residenziale RC, mentre la parte non in proprietà diventa area residenziale esistente (RE). Si inserisce un Permesso di Costruire Convenzionato.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 104

P.R.G.C.

**Berardo Gabriella Francesca; Vallome Walter**  
prot. n. 8572 del 01.07.2011

Area Normativa

Centro storico RA

Tav. 5

Si osserva:

i fabbricati non sono riportati in modo corretto sulla planimetria. Si richiede inoltre di prevedere per il fabbricato prospettante via Castello l'intervento di tipo A (RA), per gli altri tre corpi l'intervento di tipo B (RB) e, in caso di formazione di piano di recupero, la possibilità di eccedere in ingombro volumetrico.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta : in parte  
 non può essere accolta

Si **aggiorna la planimetria** e si trasforma la ristrutturazione di tipo A in ristrutturazione di **tipo B per i corpi di fabbrica interni al cortile**.

Nel Centro Storico non possono essere ammessi ampliamenti superiori all'eventuale 20% della superficie utile esistente e comunque non si ritiene proponibile "eccedere in ingombro volumetrico", addirittura in riferimento ad indici di densità fondiaria, per il prevalente interesse di tutela dell'elevato valore ambientale, storico, architettonico del Centro Storico della Villa.

Interventi di restauro, risanamento o di ristrutturazione oculata, possono riqualificare gli edifici esistenti, in forma armonica e funzionale, sicuramente meglio in modo qualitativo rispetto al modo quantitativo di imprudenti demolizioni ed ricostruzioni.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 105

PR.G.C.

**Formiglia Chiaffredo**

prot. n. 9350 del 21.07.2011

*Area Normativa*

**Centro storico RA**

Tav. 5

Si richiede:

di cambiare il tipo di intervento per l'immobile interessato da ristrutturazione di tipo A a ristrutturazione di tipo B.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :

non può essere accolta

Si cambia il tipo di intervento da **RA** a **RB**.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 106

PR.G.C.

### *Fotovoltaico*

prot. n. 9447 del 23.07.2011

*Area Normativa*

**N.T.A.**

Tav. 6.1

Si chiede:

di valutare la possibilità di ridurre a m.150 la distanza minima per la costruzione di impianti di produzione di energie con biomasse anche dalle zone residenziali o di prevedere la possibilità di derogare dalla distanza prevista di m.500.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :

non può essere accolta

Si riduce a m. 150 la distanza minima delle centrali a biomasse (art. 31 N.d.A.) anche dalle zone residenziali, limitandole ad una potenza installata di 1 MWp.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 107

P.R.G.C.

*Melzi d'Eril Maria Lucrezia*  
prot. n. 11514 del 19.09.2011

*Area Normativa*

**02RS05**

Tav. 4.2

Si chiede:  
di rivedere la viabilità prevista dalla variante.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si accoglie l'osservazione spostando la strada.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 108

P.R.G.C.

**Barale Ezio**

prot. n. 8098 del 21.06.2011

Area Normativa

08PN02

Tav. 4.2

### Integrazione all'Osservazione n. 42

Si osserva:

Inserire 2 lotti di completamento residenziale tra via Pomarolo e la Provinciale di Villafalletto

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Anche a seguito della verifica della norma geologica per la fascia C, nell'Adeguamento del P.R.G. al P.A.I., le aree di completamente determinerebbero un aumento insediativo che non rientra nei conteggi del fabbisogno della frazione.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 109

P.R.G.C.

*Fino Margherita, Pacchiardi Dario, Rosso Paola*  
prot. n. 12432 del 28.10.2010

Area Normativa

05RC04-05

Tav. 4.1

### Integrazione all'Osservazione n. 35

si chiede di incrementare la volumetria e di edificare con arretramento in fascia a 6 m dalla strada.

Si richiede:

di dividere in due l'area 05RC04 con la possibilità di intervento tramite permesso di costruire convenzionato e di edificare a filo marciapiede. Inoltre si chiede di rettificare l'andamento stradale sul raccordo via Rovasenda, eliminando anche la piccola porzione FA.G. prevista.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Al fine di dar corso alla previsione della zona si corregge la previsione con due **Permessi Convenzionati**, riproiettando le aree e con la possibilità di edificare a filo marciapiede, con densità territoriale di 0,80 mc/mq che comporta una densità fondiaria maggiore di 1,10 mc/mq.

Si **rettifica altresì l'andamento stradale** sul raccordo verso Via Rovasenda e di eliminare la porzione di area FA.G corrispondente ad un cortiletto pertinenziale.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 110

PR.G.C.

**Ballatore Silvano**

prot. n. 6560 del 01.06.2010

*Area Normativa*

**06PE01**

Tav. 4.1

### Integrazione all'Osservazione n. 28

Si osserva:

variazione d'uso da produttiva ad attività residenziale.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Vedasi osservazione n. 10: trasformando tutte le aree in affaccio lungo la strada interna provinciale in residenziale esistente (RE).



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 111

P.R.G.C.

**Perotti Livio**

prot. n. 12756 del 22.10.2009

*Area Normativa*

**05RE09**

Tav. 4.1

### Integrazione all'Osservazione n. 15

Si osserva:

riconoscere come di completamento un'area inedificata posta nel centro urbano

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Con l'indicazione di un accesso pubblico accessibile direttamente da spazi pubblici, rientrando nei criteri di ammissibilità, può essere trasformata in completamento con la sigla 05RC05.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 112

P.R.G.C.

**Pallo Pierpaolo**

prot. n. 7066 del 15.06.2010

*Area Normativa*

**05RE12**

Tav. 4.1

Si osserva:

non è presente il fabbricato in corso Re Umberto 39.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si corregge la planimetria.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 113

PR.GC.

**Faccini Dario**

prot. n. 13677 del 09.11.2011

*Area Normativa*

**Centro storico RA**

Tav. 5

Si richiede di modificare il tipo di intervento da RB “ ristrutturazione edilizia di tipo B” a “ ristrutturazione edilizia di tipo B s” con possibilità di sopraelevazione.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Non è consentito il cambio di intervento.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 114

P.R.G.C.

*Barale Ezio, Diego, Antonio, Marianna*  
prot. n. 14157 del 16.11.2011

*Area Normativa*  
Tav. 4.2 Falicetto

**08PN02 - H**

Si richiede di classificare l'area di interesse come residenziale, in quanto già avente questa dicitura nei Piani precedenti.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si accoglie l'osservazione in quanto il lotto interessato è intercluso e si inserisce l'area in residenziale di completamento.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 115

P.R.G.C.

**Bonetto Franco**

prot. n. 14887 del 02.12.2011

Area Normativa

Centro Storico

Tav. 4.1

Si richiede di prevedere la ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti e sopraelevazioni per il fabbricato fg.1, mappale 176 del catasto; che il perimetro dello strumento urbanistico esecutivo segua il perimetro del fabbricato; di eliminare la prescrizione riguardante il legno come materiale in caso di sostituzione della recinzione del fabbricato.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

La ristrutturazione Testo Unico dell'edilizia può estendersi a demolizione e fedele ricostruzione, interventi che l'impostazione dello studio del centro storico e le indicazioni regionali in materia escludono a favore di un recupero più o meno marcato dell'esistente. Si conferma la ristrutturazione di tipo B.

Si tenga presente che l'intervento di piano di recupero con la possibilità di ricomposizione volumetrica e ristrutturazione di tipo B in parte on ampliamento consente proposte migliorative dell'ambiente e la chiusura di molteplici "spazi coperti". Il piano di recupero serve proprio per valutare l'insieme progettuale dato il pessimo stato di conservazione degli immobili.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 116

**Cesano Franca**

prot. n. 1248 del 31.01.2012

*Area Normativa*

**07PC05**

Tav. 4.1

Si richiede di eliminare la parte di terreno di proprietà ricadente nell'area edificabile di nuovo impianto produttivo, tornando alla precedente destinazione agricola.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si accoglie l'osservazione e si modifica la situazione inserendo il terreno richiesto in zona agricola.



# VERZUOLO

VARIANTE GENERALE (Art. 17 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n.02 in data 21.01.2009

## OSSERVAZIONE n. 117

PR.G.C.

**Rivoira Giovanni e figli**  
prot. n. 13650 del 23.11.2012

*Area Normativa*

**08PE06**

Tav. 4.1

Si richiede di ampliare la superficie PE esistente per permettere la realizzazione di un ampliamento degli attuali stabilimenti al fine di adeguarsi alle esigenze di mercato consentendo una migliore commercializzazione della produzione di mele delle aziende agricole della zona.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta :  
 non può essere accolta

Si accoglie l'osservazione e si modifica la situazione ampliando la zona PE, suddividendola in due sottozone per la verifica dei servizi pregressi e futuri.