

Regione Piemonte

Provincia di Novara

Comune di  
**SIZZANO**



**Variante Generale di P.R.G.C.**

*art. 15, L.R. 56/77 e s.m.i.*

*Progetto Definitivo*

il SINDACO

il SEGRETARIO

il R.U.P.

***Quaderno delle Osservazioni***

al Progetto Preliminare

---

settembre 2024

---

*progetto:*

**GUIDO VALLINO** *dottore in urbanistica*  
via G. Carducci 6 Novara, [info@studiovallino.eu](mailto:info@studiovallino.eu)

## PREMESSA

Il Consiglio Comunale di Sizzano ha adottato il Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore Generale, con D.C.C. n. 34 del 19/12/2022 e, come previsto dal comma 9 dell'art. 15 della LR 56/77 s.m.i., ne ha disposto il deposito presso gli Uffici Comunali e la pubblicazione sul sito web Comunale, per 60 giorni consecutivi dal 10/01/2023 al 13/03/2023.

In tale periodo sono pervenute le seguenti 12 Osservazioni e proposte:

<b>n.°</b>	<b>in data</b>	<b>n° prot.</b>	<b>presentata da</b>
01	14.02.2023	585	Sig.ri. De Rosa Fabrizio e Lanaro Laura
02	23.02.2023	712	Sig.ri Minio Elisa e Solci Mirko
03	27.02.2023	771	Sig.re Bianchi Viviana e Fiorenza
04	28.02.2023	793	Sig. Giromini Orazio
05	07.03.2023	871	Sig. Negri Giovanni
06	08.03.2023	895	Sig.ra Candian Silvia
07	09.03.2023	913	Sig.ra Comero Rita
08	09.03.2023	914	Sig.ra Borgia Anna Maria
09	09.03.2023	915	Sig.re Borgia Anna Maria, Pizzetti Laura, Pizzetti Michela
10	13.03.2023	988	Sig.ri Apostolo Bruno, Marco, Sergio, Alberto, Lorenzo <i>tramite geom. Randetti Alessandro</i>
11	13.03.2023	989	Sig.ri Donati Elena, Donati Alberto <i>tramite geom. Randetti Alessandro</i>
12	13.03.2023	990	Sig.ri Randetti Alessandro, Ferrari Paola

A seguito del periodo di pubblicazione e deposito delle Osservazioni previsto ai sensi di legge (in data successiva al 13.03.2023) sono pervenute le seguenti ulteriori osservazioni e proposte:

<b>n.°</b>	<b>in data</b>	<b>n° prot.</b>	<b>presentata da</b>
13	14.03.2023	996	Geom. Zanicotti Paolo
14	14.03.2023	997	Sig.ra Bodrova Liudmila, legale rappresentante "La Piemontina"

Pur essendo tali ultime due Osservazioni pervenute a termini "scaduti", l'Amministrazione Comunale di Sizzano ha deciso comunque di prendere le stesse in considerazione, di valutarle ed inserirle conseguentemente nel dispositivo delle controdeduzioni di seguito riportate in sede tecnica (da sottoporre successivamente all'approvazione del Consiglio Comunale).

Si segnala inoltre che con prot. 1017 in data 15/03/2023 è pervenuta specifica nota di "Osservazioni al Progetto preliminare del nuovo PRGC" da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, a firma del Responsabile geom. Francesco Vantaggiato, i cui contenuti (di seguito rubricati all'osservazione n°15) sono stati integralmente accolti e recepiti in modifica/integrazione di rispettiva pertinenza negli elaborati del Progetto Definitivo.

OSSERVAZIONE n. 01

in data 14.02.2023, protocollo n. 585

*Presentata da:* sig.ri De Rosa Fabrizio, Lanaro Laura

---

Riassunto della Osservazione:

*L'osservazione chiede "...di stralciare il mappale identificato al foglio 15 particella 480 dalle "aree di recupero e rigenerazione dell'edificato" (art. 19 NTA) includendolo invece tra le "aree a verde privato" (Vp) ai sensi dell'art. 22 NTA, conferendogli una destinazione coerente allo stato attuale"*

---

Proposta di Controdeduzione:

Si prende atto della segnalazione avanzata e verificato allo stato di fatto l'utilizzo del sedime in oggetto quale area a verde privato, si modifica l'azzoneamento del mappale in esame, nelle Tavole di Progetto T, riclassificandolo coerentemente nelle "Aree a verde privato (Vp)" di cui all'art. 22 NTA.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:  
Accogliabile

OSSERVAZIONE n. 02

in data 23.02.2023, protocollo n. 712

*Presentata da:* sig.ri Minio Elisa e Solci Mirko

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita a terreni in proprietà siti in via Boarizza 4, Foglio 15 N.C.T., chiede "...di inserire il terreno censito al mappale 646 come 'Edifici residenziali esterni al tessuto consolidato' comma 22, art. 19 NTA, e il mappale 320 come 'aree del tessuto insediativo residenziale esistente', ambiti R, art. 19 NTA".

---

Proposta di Controdeduzione:

I sedimi di pertinenza del mappale 646 risultano totalmente privi di edificazione e/o di fabbricati, e conseguentemente sono stati azzonati tra le aree a verde privato ("Vp", art. 22 NTA): pertanto non trova alcuna giustificazione tecnica la richiesta di individuazione tra gli "Edifici residenziali esterni al tessuto consolidato' comma 22, art. 19 NTA".

Tale richiesta di trasformazione urbanistica oggetto dell'osservazione non risulta peraltro coerente con gli Obiettivi / Azioni della progettazione del nuovo strumento urbanistico e, più in particolare, essendo localizzata all'esterno della perimetrazione del centro abitato ex art. 12, comma 2, lett. 5bis, L.R. 56/77 s.m.i., oltrech  all'esterno dell'impronta di consumo di suolo (si veda Tavola \_CON\_PTR) non pu  risultare accoglibile in quanto presenta le caratteristiche di sviluppo insediativo proprie del punto 2) dei "Criteri" richiamati:

*che si collocano in aree contigue alla perimetrazione, in aree di frangia, ma non completano organicamente il "bordo urbano" in cui si inseriscono e/o definiscono frammentazioni dello sviluppo insediativo e della forma compiuta del contesto in cui si inseriscono.*

I sedimi di pertinenza del mappale 320, nel riconoscimento della residenza esistente allo stato di fatto, in area contornata da destinazioni proprie degli Ambiti agrari, non in diretta contiguit  con il tessuto residenziale consolidato, risultano correttamente individuati tra gli "Edifici residenziali esterni al tessuto consolidato' comma 22, art. 19 NTA", destinazione che viene confermata.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:  
Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 03

in data 27.02.2023, protocollo n. 771

Presentata da: sig.re Bianchi Viviana e Fiorenza

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita a terreni in proprietà siti in via Ludovico il Moro ("Lotto A", Foglio 15 N.C.T. particelle 373, 570, "Lotto B" Foglio 15 N.C.T. particella 434), chiede:

- per il Lotto A *"...avendo stralciato dalle aree edificabili l'altro lotto in proprietà, ... che questo venga classificato ... al fine di consentirne l'edificazione, variando l'attuale destinazione a 'Verde privato' prevista dal progetto preliminare della Variante Generale adottato..."*
- per il Lotto B *"...in quanto ricadente in fascia di rispetto cimiteriale, si chiedono chiarimenti in merito alla sua riclassificazione in area a 'Verde privato' ...vista la presenza della Roggia Mora che, di fatto, interrompe la fascia di rispetto cimiteriale, si richiede l'introduzione della possibilità di deroga della distanza .... e la riconferma della destinazione d'uso precedente"*

Proposta di Controdeduzione:

- Per il Lotto A:

compite le necessarie verifiche ed approfondimenti tecnici nel merito si evidenzia che per analogia e similitudine con fattispecie diffuse nel tessuto insediativo consolidato, anche con presenza di fabbricati già esistenti, può essere assegnata la destinazione ad area residenziale "R" a tutto il sedime dei mappali in oggetto: come richiesto, in virtù delle caratteristiche localizzative del mappale, il nuovo Comparto di completamento viene ora individuato con identificativo numerico R10, assegnando le pertinenti "Disposizioni particolari" all'art. 19 NTA, comma 26. Si aggiornano di conseguenza gli elaborati del nuovo strumento urbanistico.

- Per il Lotto B:

la riclassificazione a "verde privato" di sedimi che erano individuati in precedenza come lotti edificabili per destinazioni residenziali va esattamente nella direzione di non "gravare" le proprietà dalla corresponsione di fiscalità ascrivibile a beni immobili di fatto non edificabili a fronte di un vincolo sovraordinato quale quello definito dalla fascia di rispetto cimiteriale.

Al riguardo occorre evidenziare che la definizione della perimetrazione della fascia di rispetto cimiteriale non rientra tra le competenze tecniche di natura urbanistica assegnate alla redazione di un PRGC in quanto discende da normative e procedure di natura igienico-sanitaria che vengono assunte direttamente nello strumento urbanistico: il PRGC non ha alcuna autonomia "progettuale" nel definire l'articolazione della "perimetrazione" la cui estensione deriva e viene automaticamente recepita o dalla norma generale o da eventuali riduzioni motivate ed assunte nel pieno rispetto della legge.

Si precisa inoltre che eventuali disposizioni in materia di zona di rispetto cimiteriale contenute nel piano regolatore o nei regolamenti locali (edilizio, di igiene o di polizia mortuaria) possono solo precisare quanto già disciplinato dalle norme statali e regionali o rendere più restrittivo il vincolo, per ragioni urbanistiche o di igiene edilizia, ma non possono consentire interventi o attività già proibite dalle stesse norme statali e regionali.

Per opportuna conoscenza, si evidenzia che la giurisprudenza si è ormai consolidata sull'argomento, ritenendo che il c.d. "vincolo cimiteriale" di 200 metri previsto dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie comporta un vincolo assoluto di inedificabilità, in considerazione dei

molteplici interessi pubblici tutelati, ma soprattutto che si tratta di una disciplina che “*opera indipendentemente dal suo recepimento nello strumento urbanistico*” (Consiglio di Stato sez. IV, 5 dicembre 2018 n. 6891; Consiglio di Stato sez. IV, 23 aprile 2018 n. 2407) e “*prevale sempre sugli strumenti urbanistici difformi*” (Consiglio di Stato sez. VI, 2 luglio 2018 n. 4018).

La situazione di inedificabilità ex lege determinata dal vincolo cimiteriale in esame è suscettibile di venire rimossa solo in ipotesi eccezionali e comunque solo per considerazioni di interesse pubblico, in presenza delle condizioni specificate dalla legge, ma non per interessi privati (Cons. Stato, sentenza n. 1317/2014; si veda anche Cass., I, 23.06.2004, n. 11669; Cons. Stato, sez. IV, 11.10.2006, n. 6064; id., V, 29.03.2006, n. 1593; 03.05.2007, n. 1934 e 14.09.2010, n. 6671).

L'Amministrazione Comunale sin dall'avvio dell'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico, nella consapevolezza che l'istruttoria tecnica da parte degli enti competenti avrebbe in ogni caso comportato l'individuazione della fascia “ex lege 200 ml”, si è adoperata con tutte le verifiche e gli approfondimenti del caso per valutare le eventuali possibili iniziative per una procedura di riduzione da approvarsi nel pieno rispetto della legge, come più volte rappresentato dal settore giuridico legislativo della Regione Piemonte (di seguito stralci da pareri rilasciati a diversi Comuni):

- *“Resta aperta la via delle deroghe, espressamente consentite dalla normativa in materia; a questo proposito, è bene ribadire che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto deve essere considerata sempre eccezionale. Questa può infatti essere disposta esclusivamente per l'ampliamento o la costruzione di nuovi cimiteri, o per la realizzazione di interventi di interesse pubblico o privati di rilevante interesse pubblico, ovvero dotati di una rilevanza almeno pari a quelli posti alla base della fascia di rispetto dei 200 metri, dovendosi invece escludere ogni altro tipo di intervento edificatorio privato.”*
- *“Si precisa a maggior conferma di quanto detto sopra, che la deliberazione consiliare del Comune di riduzione della fascia di rispetto, possiede una natura regolamentare e come tale va disapplicata se in contrasto con la normativa statale e regionale vigente in materia (Consiglio di Stato sez. V 4/02/2019 n.821, Consiglio di Stato sez. VI 24/10/2017 n.4894)”*
- *“La riduzione della fascia di rispetto sarà nel caso consentita solo per il singolo e specifico intervento di rilevante interesse pubblico oggetto di delibera e non varrà per domande edificatorie future per le quali si dovrà valutare di volta in volta l'interesse pubblico ed eventualmente attivare l'iter di riduzione della fascia di rispetto prevista dall'art 27 comma 6 ter l.r. 56/77.”*

Tali condizioni allo stato attuale non consentono all'Amministrazione Comunale di motivare adeguatamente l'avvio di un percorso procedurale di riduzione della fascia medesima.

In ogni caso è da intendersi possibile una rivalutazione in futuro della richiesta avanzata per la riconferma della destinazione d'uso per il completamento residenziale, qualora intervenissero modifiche e/o integrazioni al quadro normativo nazionale di riferimento.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE n. **04**

in data 28.02.2023, protocollo n. 793

*Presentata da:* sig. Giromini Orazio

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita a terreni in proprietà censiti al Foglio 7 mappale 337 N.C.T., chiede di stralciare l'edificabilità assegnata non essendo intenzione della proprietà dar corso ad un intervento costruttivo.

---

Proposta di Controdeduzione:

Si prende atto della segnalazione avanzata e verificato allo stato di fatto l'utilizzo del sedime in oggetto quale area a verde privato, si modifica l'azzonamento dell'intero mappale in esame, nelle Tavole di Progetto T, riclassificandolo coerentemente nelle "Aree a verde privato (Vp)" di cui all'art. 22 NTA, stralciando conseguentemente l'individuazione del Comparto di completamento/nuovo impianto "R1" (*si veda anche Osservazione n° 08*)

Si aggiornano di conseguenza gli elaborati del nuovo strumento urbanistico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 05

in data 07.03.2023, protocollo n. 871

Presentata da: sig. Negri Giovanni

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita a terreni in proprietà censiti al Foglio 14 mappale 66 N.C.T., chiede di stralciare l'edificabilità assegnata (con inserimento in "Area residenziale di nuovo impianto R12") non essendo intenzione della proprietà dar corso ad un intervento costruttivo: con conseguente riclassificazione come area agricola e/o area verde privato.

---

Proposta di Controdeduzione:

Si prende atto della segnalazione avanzata e, compiute le necessarie verifiche ed approfondimenti, rilevato lo stato di fatto dei sedimi oggetto di osservazione, ed a fronte delle Osservazioni presentate dalla Regione Piemonte "Parere Unico" in sede di Conferenza di copianificazione volte a richiedere un ridimensionamento dell'estensione del Comparto R12 che già in sede di Progetto Preliminare ha condotto ad una significativa ripermimetrazione in riduzione, in accoglimento dell'osservazione avanzata si provvede a riclassificare per coerenza d'uso funzionale ad "Aree a verde privato (Vp)" di cui all'art. 22 NTA il sedime di cui al mappale in oggetto inserito nel Comparto R12. Al fine di non compromettere lo sviluppo organico del Comparto, alle "Disposizioni particolari" di pertinenza (comma 26, art. 19 NTA) viene aggiunta la seguente:

*Il sedime del mappale 66 F.14 NCT interno alla perimetrazione della ST di pertinenza del Comparto R12 non produce diritti edificatori definiti in applicazione dell'indice IT di cui al precedente comma 6: qualora ritenuto opportuno, e solo in tal caso in accordo con la proprietà del suddetto mappale, il SUE prescritto potrà comunque prevedere, oltre all'eventuale conferma dell'utilizzo a "Verde privato", un assetto planimetrico che ne comporti anche una diversa redistribuzione e la localizzazione di aree per servizi pubblici anche in corrispondenza di tale sedime. La capacità edificatoria del Comparto è conseguentemente definita applicando l'indice IT alla ST complessiva al netto della superficie di pertinenza del mappale 66.*

Si aggiornano di conseguenza gli elaborati del nuovo strumento urbanistico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:  
Accoglibile

OSSERVAZIONE n. **06**

in data 08.03.2023, protocollo n. 895

*Presentata da:* sig.ra Candian Silvia

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita a terreni in proprietà censiti al Foglio 643 mappale 66 N.C.T., collocata all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, chiede che *"...la fascia di rispetto cimiteriale prevista in cartografia e normata dall'art. 43 delle NTA .... definita geometricamente di 200 metri sia ridotta a 150 metri"*.

---

Proposta di Controdeduzione:

Si rimanda a quanto controdedotto in risposta alla precedente Osservazione n° 03, Lotto B, intendendosi qui richiamate tutte le considerazioni ivi riportate. Si rileva pertanto che l'edificazione ipotizzata nel testo dell'osservazione non risulta in alcun modo assentibile.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:  
Non Accoglibile

---

OSSERVAZIONE n. 07

in data 09.03.2023, protocollo n. 913

*Presentata da:* sig.ra Comero Rita

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita ai mappali 69 e 200 del Foglio 14, chiede l'inserimento di tali sedimi in "Aree a destinazione residenziale", in quanto *".... con affaccio diretto sulla strada comunale, la quale risulta urbanizzata con tutti i servizi e sottoservizi...inoltre....rientrano nella perimetrazione del centro abitato, e risulterebbero pertanto a completamento di zona residenziale già edificata ..."*.

---

Proposta di Controdeduzione:

L'osservazione ripropone sostanzialmente quanto già osservato (Osservazione n° 05, prot. 1437 del 14/04/2022) in occasione della pubblicazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare: si rimanda, per coerenza, a quanto già puntualmente controdedotto in risposta alla precedente Osservazione, come illustrato nell'elaborato *"Quaderno delle Osservazioni alla P.T.P.P."* allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 19/12/2022, intendendosi qui richiamate tutte le considerazioni ivi riportate.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:  
Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 08

in data 09.03.2023, protocollo n. 914

*Presentata da:* sig.ra Borgia Anna Maria

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita a terreni in proprietà censiti al Foglio 7 mappale 107 N.C.T., chiede di *"..... modificare la destinazione d'uso residenziale del terreno ... in area non edificabile (verde privato)."*

---

Proposta di Controdeduzione:

Si prende atto della segnalazione avanzata e verificato allo stato di fatto l'utilizzo del sedime in oggetto, si modifica l'azzoneamento dell'intero mappale in esame, nelle Tavole di Progetto T, riclassificandolo coerentemente nelle "Aree a verde privato (Vp)" di cui all'art. 22 NTA, stralciando conseguentemente l'individuazione del Comparto di completamento/nuovo impianto "R1" (*si veda anche Osservazione n° 04*)

Si aggiornano di conseguenza gli elaborati del nuovo strumento urbanistico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:  
Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 09

in data 09.03.2023, protocollo n. 915

*Presentata da:* sig.re Borgia Anna Maria, Pizzetti Laura, Pizzetti Michela

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita a terreni in proprietà censiti al Foglio 9 mappali 285 e 347 N.C.T., chiede di *"..... modificare la destinazione d'uso residenziale del terreno ... in area non edificabile (verde privato)."*

---

Proposta di Controdeduzione:

Si prende atto della segnalazione avanzata e verificato allo stato di fatto l'utilizzo del sedime in oggetto, si modifica l'azzoneamento dei mappali in esame, nelle Tavole di Progetto T, riclassificandolo coerentemente nelle *"Aree a verde privato (Vp)"* di cui all'art. 22 NTA.

Si aggiornano di conseguenza gli elaborati del nuovo strumento urbanistico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Accogliabile

OSSERVAZIONE n. 10

in data 13.03.2023, protocollo n. 988

*Presentata da:* sig.ri Apostolo Bruno, Marco, Sergio, Alberto, Lorenzo  
*tramite geom. Randetti Alessandro*

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita a terreni in proprietà censiti al Foglio 15 mappali 131 e 132 N.C.T., chiede di *"..... modificare la destinazione d'uso residenziale del terreno ... in area non edificabile (verde privato)."*

---

Proposta di Controdeduzione:

Si prende atto della segnalazione avanzata e verificato allo stato di fatto l'utilizzo del sedime in oggetto, si modifica l'azzoneamento dei mappali in esame, nelle Tavole di Progetto T, riclassificandolo coerentemente nelle *"Aree a verde privato (Vp)"* di cui all'art. 22 NTA, stralciando conseguentemente l'individuazione del Comparto di completamento/nuovo impianto "R10".

Si aggiornano di conseguenza gli elaborati del nuovo strumento urbanistico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:  
Accoglibile

---

OSSERVAZIONE n. **11**

in data 13.03.2023, protocollo n. 989

*Presentata da:* sig.ri Donati Elena, Donati Alberto  
*tramite geom. Randetti Alessandro*

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita a terreni in proprietà censiti al Foglio 15 mappale 84 N.C.T., chiede di *"..... inserire parte del terreno... (per la parte prospiciente la via pubblica) come terreno a destinazione urbanistica Aree residenziali da sviluppare come intervento diretto (considerando la piccola entità di superficie richiesta.... inoltre, si precisa che i lotti oggetto della richiesta rientrano nella perimetrazione del centro abitato, e risulterebbero pertanto a completamento di zona residenziale già edificata."*

---

Proposta di Controdeduzione:

A seguito delle verifiche condotte in approfondimento, posto che i sedimi in argomento risultano esterni alla perimetrazione del Centro Abitato, si rileva che il possibile contenuto sviluppo insediativo proposto può contribuire ad una ricomposizione del "bordo urbano" verso sud, senza definire ulteriori "sfrangiamenti" insediativi: in tale logica la proposta può risultare accoglibile a condizione che il nuovo Comparto di completamento così individuato (ora con identificativo numerico R11) sia attuato tramite un intervento unitario (Permesso di costruire convenzionato); si introducono le conseguenti modifiche alle Tavole di Progetto del PRGC oltre a specifiche pertinenti "Disposizioni particolari" al comma 26, art. 19 NTA.

Si aggiornano di conseguenza gli elaborati del nuovo strumento urbanistico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:  
Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 12

in data 13.03.2023, protocollo n. 990

*Presentata da:* sig.ri Randetti Alessandro, Ferrari Paola

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita al mappale 506 Foglio 14, chiede la modifica della destinazione d'uso da "Area a verde privato" ad "Area del tessuto residenziale" in quanto "... si precisa che tale mappale viene rappresentato in modo errato in quanto è completamente mancante la parte di box auto esistente ...".

Si richiede inoltre la possibilità di "rimuovere la destinazione di area a parcheggio ad uso pubblico .. sul fronte di via Chiovini..."

---

Proposta di Controdeduzione:

L'osservazione ripropone esattamente quanto già osservato (Osservazione n° 08, prot. 1491 del 14/04/2022) in occasione della pubblicazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare: si rimanda, per coerenza, a quanto già puntualmente controdedotto in risposta alla precedente Osservazione, come illustrato nell'elaborato "Quaderno delle Osservazioni alla P.T.P.P." allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 19/12/2022, intendendosi qui richiamate tutte le considerazioni ivi riportate.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 13

in data 14.03.2023, protocollo n. 996

*Presentata da:* geom. Zanicotti Paolo

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione avanzata quale tecnico incaricato dalla proprietà del mappale 610 Foglio 7, chiede *"... di verificare la possibilità di assoggettare l'immobile ....per la parte esterna alle recinzioni e prospiciente Corso Italia, per un totale di mq 750, a servizi e attrezzature per parcheggi e per la restante parte a verde privato, considerando comunque che nella sua totalità l'attuale destinazione dell'area esterna alle recinzioni è destinata per mq 750 a parcheggi ad uso pubblico e per la restante superficie a parcheggi ad uso privato al servizio dell'attività esistente"*..

---

Proposta di Controdeduzione:

Compite le necessarie verifiche ed approfondimenti, valutati da parte dell'Ufficio Tecnico gli atti precedentemente intervenuti, rilevato lo stato di fatto dei sedimi oggetto di osservazione, si provvede a rettificare come richiesto l'estensione dell'area destinata a servizi per parcheggi pubblici in tutti gli elaborati grafici del nuovo strumento urbanistico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 14

in data 14.03.2023, protocollo n. 997

*Presentata da:* sig.ra Bodrova Liudmila, legale rappresentante "La Piemontina"

Riassunto della Osservazione:

Con l'osservazione avanzata quale legale rappresentante della Società Agricola Semplice denominata "La Piemontina", *".....riscontrate alcune perplessità in merito all'applicazione della normativa proposta, si esprimono le seguenti richieste di chiarimenti, proposte ed osservazioni in merito all'applicabilità delle prescrizioni in esse contenute:"*

#### **Art.24- Disposizioni generali per le aree a destinazione agricola (E)**

*comma 6:*

- A. Al comma 6, lett. a) residenze rurali sembrerebbe non ammissibile la costruzione di residenza agricola in contiguità con le strutture agricole esistenti e/o di nuova realizzazione il mantenimento di una distanza di mt.10 tra strutture e residenze rurali pare eccessiva per le aree a coltivo. Sarebbe opportuno precisare che detta norma è applicabile unicamente per l'azienda ove sono presenti allevamenti di animali.
- B. In merito alla limitazione delle altezze ad un max di mt.7,50 (lettera a e lettera b) si chiede di ripensare a tale limitazione in quanto la residenza agricola, al fine di ridurre il consumo di suolo, potrebbe essere anche realizzata sopra ai magazzini/ricoveri mezzi agricoli ed ai depositi a piano terra.

*comma 2:*

- C. Posto che le aree di proprietà della Società sono in buona parte collocate in Ambito E2, si chiede di rivalutare la possibilità di consentire anche nelle aree di proprietà dell'Ambito E2 la realizzazione di strutture per il tempo libero (consentite per l'Ambito E3).
- D. Si chiede inoltre di rivalutare all'art.27, comma 4, la dimensione max dell'IC rapportandolo non ad un valore assoluto, ma alle dimensioni dell'Azienda.

*comma 7:*

- E. Si chiedono chiarimenti in merito alla limitazione per la costruzione di residenze rurali rispetto alle motivazioni che impongono la massima distanza nel raggio di m1.5.000 dal centro aziendale.
- F. In merito al limite di cubatura massima ammessa per la residenza dell'azienda (max mc.1.500) si riterrebbe più opportuno che il dato volumetrico sia rapportato alla dimensione dell'azienda.

*comma 9 e seguenti:*

- G. In merito alle tipologie costruttive per la realizzazione di nuovi edifici, anche annessi ad architetture esistenti, si chiede di specificare con maggior dettaglio la possibilità di mantenere i caratteri dell'architettura contemporanea ove questa non corrisponda ai caratteri tradizionali dell'edilizia rurale locale.

*comma 20:*

- H. Si chiede di specificare cosa si intende per "evitando interventi di trasformazione che compromettano la leggibilità delle tracce delle maglie dell'appoderamento storico" nel caso di interventi di trasformazioni ammissibili nel territorio agricolo.

**Art.26 - Ambito agrario di tutela del versante collinare (E2)**

*comma 10:*

- A. Si esprimono perplessità circa il divieto di realizzare interventi di miglioramento fondiario ad una profondità maggiore di cm. 50 in ambito agricolo finalizzato al recupero della vocazione storica della coltivazione a vite.

*comma 21:*

- B. tra le aree di proprietà è inserita una porzione di terreno di circa mq.5.000 classificata nella Variante Generale al PRG, come "Area di conservazione della memoria viticola storica". Si chiede pertanto di ridimensionare la superficie oggetto di tale classificazione, riducendo la dimensione della stessa ad un massimo mq.500-600 di superficie.

**Art.31 - Compensazione ambientale**

*comma 4 e seguenti:*

Nel merito si osserva che le quantità stabilite nella Variante Generale, applicabili anche per il recupero e la riqualificazione delle aree che vengono riportate alla destinazione viticola e che non comporta irreversibilità del suolo, ma la sua valorizzazione e riconduzione alla destinazione originaria, risulta eccessiva in termini urbanistici ed agricoli, nonché indeterminata in termini economici.

**Art.48- Classe II e Art. 49 - Classe III**

Si osserva che è necessario specificare, per chiarezza di lettura di norma, che le attività per uso del tempo libero e strutture sportive previste all'art.24 e richiamate dall'art.27, sono ammesse nelle aree geologicamente compatibili con le limitazioni del Titolo V, Capo 2 delle Norme di Attuazione

---

Proposta di Controdeduzione:

In linea generale si evidenzia che le disposizioni riportate all'art. 24 NTA sono da intendere applicate a tutti i diversi Ambiti Agrari individuati dallo strumento urbanistico, fatte salve diverse e più puntuali disposizioni e/o limitazioni riportate nei successivi artt. 25, 26 e 27.

Puntualmente, con riferimento all'elencazione sopra riportata del "Riassunto dell'Osservazione":

**Art.24- Disposizioni generali per le aree a destinazione agricola (E)**

*comma 6:*

- A. La distanza indicata è ovviamente da intendere quale misurazione da applicare a tutela della realizzazione di nuovi ed autonomi fabbricati destinati a residenza rurale: nulla osta in tal senso a consentire "residenza rurale" in contiguità fisica con strutture e/o fabbricati esistenti, purchè nel pieno rispetto delle normative igienico-sanitarie (alle quali appartiene anche l'inderogabilità normativa sovraordinata della distanza di 10 ml tra pareti finestrate).
- B. Il parametro dell'altezza massima è necessariamente riferito alla possibile realizzazione di fabbricati autonomi e si ritiene consono e coerente nella sua definizione con il contesto paesistico di riferimento; si evidenzia che il parametro prescritto di altezza massima non si applica a tutte quelle attrezzature tecniche, silos ed essiccatoi proprie dell'attività agricola.

*comma 2:*

- C. Il progetto di Piano si è sviluppato nel riconoscimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche degli Ambiti agrari e non conseguentemente riconoscendo l'azzoneamento in relazione all'assetto delle proprietà fondiarie delle aziende agricole. Si evidenzia che i sedimi di pertinenza del fabbricato principale aziendale e una consistente estensione degli appezzamenti limitrofi sono collocati in Ambito E3 ove sono consentite le limitate strutture per il tempo libero. Inoltre, si segnala che il comma 4 lett. c. dell'art. 24 richiamato per l'Ambito E2 consente destinazioni anche di carattere ricreativo connesse alle attività agrituristiche.
- D. Anche a fronte delle Osservazioni avanzate dalla Regione e dalla Provincia in sede di prima Conferenza di Copianificazione inerenti alla possibilità di realizzare strutture per il tempo libero in Ambiti agrari, si ritiene confermato il parametro di superficie coperta così strutturato e finalizzato ad evitare proliferazioni di strutture in un Ambito da qualificare sotto il profilo ambientale paesistico.

*comma 7:*

- E. La prescrizione riportata al comma 7 è introdotta nella Variante Generale in diretta attuazione delle disposizioni regionali di cui al comma 17, art. 25 L.R. 56/77 s.m.i.: la distanza di 5.000 metri dal centro aziendale può ritenersi più che congrua in riferimento all'articolazione aziendale diffusa sul territorio comunale.
- F. Il limite di cubatura introdotto è puntualmente prescritto in 1.500 mc dal comma 12, art. 25 L.R. 56/77 s.m.i..

*comma 9 e seguenti:*

- G. Come chiaramente esplicitato dalla norma osservata "...i caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti di nuova costruzione e/o di ampliamento, ..... dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri dell'edilizia rurale locale...": pertanto in presenza di costruzioni di recente edificazione "avulse" dalle tipologie tradizionali, è del tutto evidente che le nuove eventuali realizzazioni ammesse dovranno essere coerenti al contesto costruito "preesistente" di riferimento

*comma 20:*

- H. La dizione osservata è piuttosto chiara e non necessita di particolari specificazioni: è anche in questo caso del tutto evidente che in presenza di ambiti territoriali nei quali non siano riconoscibili tali persistenze storiche il rispetto della norma non trova riscontro.

## **Art.26 - Ambito agrario di tutela del versante collinare (E2)**

*comma 10:*

- A. La portata applicativa della prescrizione osservata deve necessariamente essere valutata in affiancamento alla definizione generale della locuzione "miglioramento fondiario" esplicitamente riportata al comma 17 dell'art. 24 NTA: in tal senso, anche e soprattutto nell'Ambito E2, le limitazioni introdotte ai livelli di abbassamento della quota media ante operam sono da applicare "al di fuori degli ordinari interventi agronomici di preparazione del terreno". In ogni caso, valutata la rispondenza delle prescrizioni generali già introdotte dal corpus delle NTA all'esigenza di tutela morfologica del versante, in particolare il richiamato comma 17 art. 24 NTA applicabile in tutti gli Ambiti agrari, oltre alle specifiche puntuali disposizioni di cui all'art. 26 NTA (comma 9 riferito alle zone acclivi e soprattutto commi 18, 19, 20 che introducono particolari attenzioni anche di originalità progettuale), approfondito l'argomento con il professionista (agronomo) incaricato per quanto concerne la portata di eventuali interventi agronomici "straordinari" di preparazione del terreno, a garanzia al contempo di uno sviluppo sostenibile delle colture a vite storicamente consolidate, si stralcia il primo periodo del comma 10 dell'art. 26, riprendendo il successivo a richiamo del comma 17 art. 24 NTA.

comma 21:

- B. Si rammenta che tale specifica individuazione cartografica con pertinente normativa era già presente nello strumento urbanistico vigente. In ogni caso l'inserimento tra le "Area di conservazione della memoria viticola storica" non comporta genericamente l'obbligo di utilizzare forme di allevamento tradizionali: la norma persegue l'obiettivo della tutela di tale storicità. Al riguardo per l'iscrizione all'"albo" comunale previsto, possono essere considerati "...i nuovi impianti eseguiti secondo la normativa DOC vigente che riservano il 5% della superficie alla realizzazione ed alla conservazione delle forme di allevamento tradizionali e degli elementi che li caratterizzano.". Per le estensioni richiamate dall'Osservazione i 500-600 mq sono più che sufficienti al rispetto di tale norma a fronte dell'estensione della proprietà inserita in tale azzonamento.

### **Art.31 - Compensazione ambientale**

comma 4 e seguenti:

Si evidenzia che l'estensione della "compensazione" richiamata al comma 5 dell'art. 31 non riguarda gli Ambiti Agrari oggetto dell'osservazione.

La compensazione da effettuare nelle aree a destinazione agricola è puntualmente normata al comma 6 dell'art. 31 NTA ed è riferita esclusivamente alle superfici oggetto di intervento come puntualmente declinato al comma 17 art. 24 NTA (ove per i miglioramenti fondiari si richiama quanto già esposto in precedenza (osservazione/controdeduzione alla lettera A riferita all'art. 26)

### **Art.48- Classe II e Art. 49 - Classe III**

L'oggetto dell'osservazione è già pienamente riscontrabile al comma 19 dell'art. 24 NTA ove è esplicitamente prescritto:

*Tutti gli interventi edilizi consentiti negli ambiti normativi di cui al presente Capo, debbono scrupolosamente rispettare eventuali condizioni e/o limitazioni all'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei suoli, determinate in relazione alla pericolosità geomorfologia dei luoghi, così come prescritte al successivo Titolo V, Capo 2°.*

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 15

in data 15.03.2023, protocollo n. 1017

*Presentata da:* geom. Francesco Vantaggiato, Responsabile Ufficio Tecnico Comunale

Riassunto della Osservazione:

L'Ufficio Tecnico Comunale propone le seguenti osservazioni nel pubblico interesse:

**A)**

Con riferimento della modifica dell'azzonamento urbanistico intervenuta in sede di Progetto Preliminare in accoglimento dell'Osservazione n° 2 alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, modifica che ha comportato lo stralcio dell'intero Comparto "R11", e:

- a) L'inserimento nelle "Aree a verde privato (Vp)" di cui all'art. 22 NTA dei sedimi di cui al mappale 543 Foglio 15 NCT,
- b) L'inserimento delle porzioni di aree residue di pertinenza di fabbricati già esistenti, precedentemente inserite (a nord e a sud-ovest) nel perimetro del citato Comparto, nelle aree del tessuto residenziale consolidato "Ambiti R",

compiute ulteriori e necessarie verifiche inerenti le caratteristiche morfologiche dei sedimi e le tipologie dei fabbricati presenti, si ritiene di proporre le seguenti valutazioni:

- Il mappale 154, Foglio 15 NCT, inserita in "Ambiti R", alla data della presente risulta libero da fabbricati nella porzione mentre nella porzione restante (a nord), è presente un fabbricato accessorio coerentemente inserito nelle "Aree a verde privato (Vp)".
- Il mappale 586, Foglio 15 NCT, è interessato da fabbricati di natura esclusivamente rurale e non presenta alcuna struttura riconducibile al "tessuto residenziale consolidato".
- Il mappale 516 Foglio 15 NCT è interessato da fabbricati accessori di pertinenza della residenza preesistente sul limitrofo mappale 451.

A fronte di tutto quanto sopra esposto si richiede, in sede di elaborazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, di ricondurre a coerenza l'azzonamento delle aree sopra richiamate, confermando il riconoscimento del "tessuto residenziale consolidato Ambiti R" al mappale 516 e riconfermare la destinazione "Aree a verde privato (Vp)" all'intero mappale 154, nonché estendere tale azzonamento anche al limitrofo mappale 586.

**B)**

In via Cerchie Vecchie nelle tavole viene rappresentato un tratto di fosso a cielo aperto: nella realtà il fosso è completamente tombinato pertanto si ritiene utile proporre l'eliminazione della parte individuata come fosso a cielo aperto.

**C)**

L'area individuata al Fg. 7, mappali 590 e parte 588, è interessata da un parcheggio esistente ad uso del locale limitrofo a suo tempo adibito a discoteca. Attualmente è in corso il perfezionamento della pratica per la riapertura del locale con relativa convenzione per assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio. Si ritiene quindi utile proporre che nelle Tavole del nuovo strumento urbanistico venga individuato il parcheggio esistente (come da planimetria allegata) sistemando al contempo i mappali confinanti pertinenziali alla stessa area a parcheggio (viabilità di accesso, verde su mappale 592 ...).

Proposta di Controdeduzione:

Compiute le necessarie verifiche ed approfondimenti, e valutati con il supporto dell'Ufficio Tecnico eventuali atti precedentemente intervenuti, rilevato lo stato di fatto di tutti i sedimi oggetto di osservazione, puntualmente, con riferimento all'elencazione sopra riportata del "Riassunto dell'Osservazione" si evidenzia quanto segue:

**A)**

Si conferma la richiesta di aggiornamento dell'azzonamento come proposta (confermando il riconoscimento del *"tessuto residenziale consolidato Ambiti R"* al mappale 516 ed assegnando la destinazione *"Aree a verde privato (Vp)"* all'intero mappale 154, nonché al limitrofo mappale 586): si provvede ad aggiornare/integrare le Tavole di progetto dello strumento urbanistico.

**B)**

Si conferma la richiesta di modifica di rappresentazione cartografica come proposta: si provvede ad aggiornare/integrare tutte le Tavole che accompagnano il nuovo strumento urbanistico riportando la porzione evidenziata nella classificazione/campiture inerente le *"Aree di pertinenza delle infrastrutture viabilistiche/ferroviarie"* di cui all'art. 18 NTA.

**C)**

Si conferma la richiesta di aggiornamento dell'azzonamento come proposta individuando correttamente l'area a parcheggio pubblico come rilevata e provvedendo ad aggiornare e rettificare le campiture di azzonamento al "contorno" (viabilità di accesso, verde tra roggia e sedime della provinciale, rettifica del perimetro "Centro abitato"): si provvede ad aggiornare/integrare le Tavole di progetto dello strumento urbanistico e ad aggiornare le "quantità" di dimensionamento delle dotazioni per servizi pubblici.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Accogliabile