



COMUNE DI ORBASSANO

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

PRG C

VARIANTE N° 19 STRUTTURALE

AI SENSI DEL 4° COMMA, DELL'ART. 17, DELLA L.R. 56/77 E S.M.I
SECONDO LE PROCEDURE DI CUI ALLA L.R. 1/2007

PROGETTO PRELIMINARE CONTRODEDOTTO

**CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI PRESENTATE**



PROGETTO VARIANTE 19
Arch. Valter MARTINO
Dirigente IV Settore Urbanistica e Sviluppo Economico

Ufficio URBANISTICA
Arch. Raffaella BOSSOLINO
Arch. Paola GOIETTINA
Geom. Maurizio MAIOLO
Arch. Domenico RASO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DI PIANIFICAZIONE
Arch. Raffaella BOSSOLINO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DI VALUTAZIONE
Sig. Walter SORIA

COMUNE DI ORBASSANO
VARIANTE STRUTTURALE N. 19

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E DETERMINAZIONI ASSUNTE

N°	DATA DI PRESENTAZIONE	PROT. n°	NOMINATIVO OSSERVANTE	DETERMINAZIONE
1	10/10/2011	26733	Pognante Carlo	
2	27/10/2011	28581	Marocco Angelo Marocco Romano Marocco Piercarlo Marocco Giuseppe	Accolta
3	9/11/2011	29533	Geomark srl	Respinta
4	7/12/2011	32421	Società Ippica Torinese	Parzialmente Accolta
5	16/12/2011	33089	Rinaldi Andrea	Parzialmente Accolta

**CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI PERVENUTE**

COMUNE DI ORBASSANO	PRGCC – VARIANTE STRUTTRALE N° 19
Prot. n. 26733 del 10/10/2011	OSSERVAZIONE N° 1
OSSERVANTE:	POGNANTE Carlo
SCHEDe N. 5- 6 – 8 - DELLA VARIANTE N° 19:	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:	<p><u>Scheda n. 5:</u> l'osservazione si articola su molti punti quali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) si chiede di distinguere tra bassi fabbricati di tipo chiuso e tettoie aperte e si suggerisce che la norma venga modificata introducendo la possibilità di costruire a confine tettoie aperte con altezze differenziate per residenza e produttivo; 2) Si chiede inoltre che sia ammessa senza il rispetto delle distanze: <ol style="list-style-type: none"> a) la sopraelevazione quando gli edifici preesistenti sono costruiti a confine; b) il rifacimento di tetti che prevedano l'innalzamento della quota fino a 60 cm. ; c) la ricostruzioni di murature fortemente degradate come appare da apposita perizia asseverata; 3) per i bassi fabbricati richiede che venga inserita la precisazione :“o di superficie equivalente” dopo le parole 50 mc. <p><u>Scheda n. 6:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) chiede di considerare i sottotetti non agibili ai fini della determinazione del costo di costruzione e della classe dell'edificio come superficie utile; 2) di specificare il metodo di verifica dell'altezza media per i sottotetti; <p><u>Scheda n. 8:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) considera la norma modificata in contrasto con la normativa nazionale e regionale e in particolare: <ol style="list-style-type: none"> a) D.P.R. 380/2001 art. 17 comma 3; b) L.R. 21/98; c) Art. 57 punto 4 N.d.A ; d) L.R. 1/2011 art.3 comma 8. 2) Propone la modifica dell'art. 57 punto 4 integrandolo con delle specificazioni.
-----------------------------------	---

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:	L'osservazione è parzialmente accolta.
	<p><u>Scheda n. 5:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) si accoglie l'osservazione sul tema bassi fabbricati e tettoie aperte, introducendo nella norma la possibilità, per le sole aree residenziali e ai solo fini si autorimessa, di costruire in adiacenza a fabbricati o muri preesistenti; 2) in merito alle distanze dai confini di: <ol style="list-style-type: none"> a) si respinge l'osservazione essendo in contrasto con le la legislazione vigente; b) si respinge l'osservazione essendo in contrasto con le la legislazione vigente; c) si respinge l'osservazione in quanto non rilevante e già disciplinato dalla normativa vigente; 3) si accoglie l'osservazione inserendo le parole :“o di superficie alternativa equivalente” <p><u>Scheda n. 6:</u> la richiesta di integrazione della norma non è oggetto della presente modifica e pertanto non può essere accolta. Si corregge invece, eliminandolo il punto 3.2.3 dell'art. 18 che risulta ridondante.</p> <p><u>Scheda n. 8:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Le norme citate come in contrasto con la modifica di P.R.G.C. non fanno riferimento al metodo di calcolo della capacità insediativa. Nello specifico delle norme citate: <ol style="list-style-type: none"> a) DPR 380/2001 art. 17 comma 3 si riferisce a “Il contributo di costruzione non è dovuto...”; b) la L.R. 21/98 non entra nel merito del calcolo della capacità insediativa; c) l'art. 57 delle N.d.A al punto 4.1 esclude che i 100mc di volumetria una - tantum possano essere utilizzati quale nuova unità immobiliare; d) la L.R. 1/2011 art. 4 comma 8 rimanda all'art. 20 della L.R. 56/77 per il metodo di calcolo della medesima che a seguito delle integrazioni prodotte dalla L.R. medesima diventa:” Art. 20. (Capacità insediativa residenziale) <p><i>La capacità insediativa residenziale ai fini del dimensionamento del Piano e della determinazione degli standard urbanistici di cui agli artt. 21 e 22, è data dal rapporto fra volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale prevista dal Piano</i></p>

Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo di cui ai successivi commi."

Visto quanto sopra l'osservazione risulta priva di fondamento, e quindi la si respinge.

Si prende atto che la modifica apportata alla norma possa creare incertezze e pertanto si modifica:

- all'art. 57 comma 4 punto 4.1 le parole: *"e quindi non costituiscono aumento della capacità insediativa del P.R.G.C."*;
- i punti 6 e 7 dell'art. 22 aree di categoria A;
- i punti 6 e 7 dell'art. 23 aree di categoria A1;
- il punto 5 dell'art. 24 aree di categoria B;
- i punti 6 e 9 dell'art. 25 aree di categoria C;
- i punti 6 e 8bis dell'art. 26 aree di categoria C1;
- i punti 4,7 e 10 dell'art. 27 aree di categoria C2;
- il punto 5 dell'art. 28 aree di categoria C3;
- i punti 4 e 7 dell'art. 29 aree di categoria D;
- i punti 4,7 e 10 dell'art. 27 aree di categoria C2;
- il punto 5 dell'art. 44 aree di categoria AP1;

COMUNE DI ORBASSANO	PRGCC – VARIANTE STRUTTRALE N° 19
Prot. n. 28581 del 28/10/2011	OSSERVAZIONE N° 2
OSSERVANTE:	MAROCCO Angelo, Romano, Piercarlo, Giuseppe
SCHEDA N. -- DELLA VARIANTE N° 19:	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:	Si chiede di correggere un errore materiale: l'area individuata dal codice 15.1.1.b dalla variante strutturale n. 12 che compare nella relativa scheda di modifica non è stata riportata nelle norme integrate ne nelle tavole di piano.
-----------------------------------	--

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:	L'osservazione è accolta
	Si corregge l'errore come indicato nella scheda 50C della var. strutturale n. 12 e si provvede a modificare le N.d.A e la tavola P.3.1.2.

COMUNE DI ORBASSANO	PRGCC – VARIANTE STRUTTRALE N° 19
Prot. n. 29533 del 9/11/2011	OSSERVAZIONE N° 3
OSSERVANTE:	GEOMARK srl
SCHEDA N. -- DELLA VARIANTE N° 19:	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:	<p>Qualora la slp generata dagli indici urbanistici per tutte la aree urbanistiche con destinazioni residenziali e/o produttive, classificate dall'adeguamento al PTCP come aree dense o di transizione, per motivazione progettuali non venga totalmente utilizzata nell'area urbanistica generante la parte in eccesso possa essere resa disponibile per accordi tra privati e trasferita in aree urbanistiche omogenee, con deroga dagli indici di area.</p>
-----------------------------------	---

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:	L'osservazione è respinta.
	<p>L'osservazione non riguarda nessuna delle aree oggetto di modifica e fa riferimento ad elementi normativi contenuti nel PTCP2 (aree dense, di transizione o libere) che in fase di var. strutturale devono essere verificati solo puntualmente.</p> <p>L'osservazione invece prevede un'indagine su scala comunale del consumo del solo e quindi fuori dalla portata della presente variante.</p> <p>Si ritiene pertanto di respingere l'osservazione.</p>

COMUNE DI ORBASSANO	PRGCC – VARIANTE STRUTTRALE N° 19
Prot. n. 29533 del 7/12/2011	OSSERVAZIONE N° 4
OSSERVANTE:	Società Ippica Torinese
SCHEDA N. -- DELLA VARIANTE N° 19:	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:	<p><u>Punto 1.1:</u> Si rileva che la destinazione "T" (Attività terziarie direzionali e commerciali ex art. 20 delle NdA) non risulta esplicativa della reale funzione per attrezzature sportive di interesse collettivo che caratterizza l'intervento. Si chiede pertanto di specificare in normativa (art. 36) e nelle schede di area (3b-1 e 3b-2) la destinazione "servizi di interesse collettivo o generale pubblici o privati" come descritti al punto 2.3.2 dell'art. 20 delle N.d.A;</p> <p><u>Punto 1.2:</u> Si chiede di applicare all'intervento l'aliquota degli oneri di urbanizzazione relativa alla classe: "Insediamenti turistici e di tempo libero" di cui alla l.r. 8.7.1999 con esclusione dal conteggio delle superfici a maneggio;</p> <p><u>Punto 2:</u> Si ritiene che l'entità delle dimissioni di spazi per servizi (in misura di 16.000 m2 pari al 38% dell'area di intervento) sia eccessiva: per le caratteristiche proprie dell'impianto che corrisponde alla definizione di "attrezzature al servizio degli insediamenti terziari"; per la tipologia dell'attrezzatura che necessita esclusivamente di parcheggi; per l'estensione delle aree verdi di mitigazione ambientale vincolate dal RA;</p> <p><u>Punto 3:</u> Si chiede di escludere dal calcolo della SLP (Superficie Lorda di Pavimento) determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i box aperti e quelli di carattere temporaneo destinati alla scuderizzazione dei cavalli durante le manifestazioni; - i depositi per attrezzature, i magazzini e i porticati.
-----------------------------------	--

COMUNE DI ORBASSANO	PRGCC – VARIANTE STRUTTRALE N° 19
Prot. n. 29533 del 7/12/2011	OSSERVAZIONE N° 4
OSSERVANTE:	Società Ippica Torinese
SCHEDA N. -- DELLA VARIANTE N° 19:	

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:	L'osservazione è parzialmente accolta.
	<p><u>Punto n. 1.1</u> La norma contenuta all'art. 36 – Aree di categoria F1 definisce, nella sua descrizione generale, sia il contesto (in questo caso agricolo) che la destinazione generale (servizi di interesse generali privati) delle aree incluse nella medesima. Inoltre nella norma specifica si fa esplicito riferimento a un'area a destinazione terziaria di servizio di interesse generale, vincolata alla costruzione di un centro ippico, includendo già di fatto la richiesta degli osservanti.</p> <p>Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, si accoglie il punto 1.1 integrando nella scheda d'area competente nella norma il richiamo agli "Insediamenti turistici e di tempo libero" di cui alla l.r. n. 18 del 8.7.1999</p> <p><u>Punto n. 1.2</u> Non si accoglie il punto 1.2 per contrasto con la definizione generale di superficie lorda (s.l.) di cui all'art. 18 della N.d.A.</p> <p><u>Punto n. 2</u> Si accoglie parzialmente il punto 2 ammettendo la possibilità che le aree destinate a servizi siano totalmente assoggettate all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 ultimo comma della L.R. 56/77.</p> <p><u>Punto n. 3</u> Non si accoglie il punto 3 per contrasto con la definizione sul calcolo della superficie lorda (s.l.) in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (i.ut) definite agli artt. 17 e 18 delle N.d.A</p> <p>.</p>

COMUNE DI ORBASSANO	PRGCC – VARIANTE STRUTTRALE N° 19
Prot. n. 33089 del 16/12/2011	OSSERVAZIONE N° 5
OSSERVANTE:	Rinaldi Andrea
SCHEDA N. -- DELLA VARIANTE N° 19:	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:	L'osservazione fa preciso riferimento ad una pratica edilizia in corso di definizione ma l'argomento trattato è quello più in generale dei sottotetti.
-----------------------------------	--

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:	L'osservazione è parzialmente accolta.
	L'argomento è stato trattato con l'osservazione n. 1 quindi si considera la medesima parzialmente accolta.

OSSERVAZIONI

urb
10 OTT. 2011

AL SIGNOR SINDACO DELLA CITTA DI ORBASSANO

Oggetto: Osservazioni alla Variante Strutturale n. 19 al P.R.G.C. vigente

Il sottoscritto Geom. Carlo Pognante, con studio in Orbassano, Via 3°
Reggimento Alpini 9, C.F. PGNCRL48L31B216S, relativamente alla
Variante in oggetto fa presente quanto segue :

1) In merito alle distanze tra fabbricati, da confine, ecc.

Nelle schede 5a/5b vengono abrogate alcune norme riguardanti le distanze
dai confini per i bassi fabbricati.

Premesso che occorre distinguere tra bassi fabbricati di tipo chiuso
(muratura o simili) e semplici parcheggi coperti, realizzati soprattutto con
strutture di tipo prefabbricato, in particolar modo nel vecchio nucleo.

Premesso che le esigenze del settore produttivo, per quanto concerne gli
spazi di manovra o di stoccaggio sono di gran lunga diverse rispetto a
quelle residenziali.

Ciò premesso si ritiene utile che la norma sia integrata come segue.

- E ammessa la costruzione a confine per le strutture completamente
aperte, con altezza interna sotto copertura inferiore a mt 2,50 per le
zone residenziali ed inferiore a mt 3,00 per le zone industriali.

2) Il punto 5.1.1.3 dell'art. 18 è stato abrogato.

Si chiede quali sono gli interventi che si possono realizzare nell'ambito
del perimetro dell'edificio esistente che non contrastano con il presente
punto.

3) In merito alle distanze tra fabbricati e dai confini, occorre precisare che:

A. E' ammessa la sopraelevazione a confine quando preesistono i due

Comune di Orbassano

N. 0026733

10/10/2011

Cia: 10.12

	fabbricati a confine.
	B. Non viene richiesto il rispetto della distanza nel caso di disfacimento del tetto o degli orizzontamenti che prevedano un rialzo di quota contenuta in cm 60 per le esigenze delle normative di isolamento, antisismica od altezza minima dei locali abitabili.
	C. Non viene richiesto il rispetto della distanza nel caso di rifacimento di murature fortemente degradate ed in precarie condizioni statiche, come risultante da perizia statica asseverata.
	4) Scheda 6b – Paragrafo 3.2.2
	Si dovrebbe integrare la norma come segue:
	Poiché tali sottotetti possono venire utilizzati con caratteristiche di abitabilità, per la determinazione della classe dell'edificio e del contributo relativo al costo di costruzione la loro superficie viene considerata alla stregua della s.u.
	Per quanto concerne l'altezza media di tali sottotetti, pari a mt 2,40, occorre definire se deve essere verificata vano per vano, con esclusione degli abbaini, oppure se deve essere considerata la sezione tipo.
	5) Scheda 8 – Modifiche all'art. 10 delle N.d.A.
	La modifica apportata appare in contrasto con la legge nazionale (DPR/380 2001e smi – art. 17 (L) comma 3, contrasta con la L.R. 21/98 e smi relativamente al recupero dei sottotetti e risulta altresì in contrasto con l'art. 57 punto 4 delle N.d.A., poiché gli ampliamenti di mc 100 (una tantum) che non creano aumento delle u.i. non costituiscono incremento della capacità insediativa e non richiedono il soddisfacimento degli standard.

Inoltre la modifica del punto 2 dell'art. 10, oltre al già citato contrasto con l'art. 57 punto 4 delle N.d.A., contrasta con la L.R. n. 1 del 02/03/2011 che all'art. 3 punto 8 consente la realizzazione di nuove unità immobiliari attraverso gli ampliamenti in deroga.

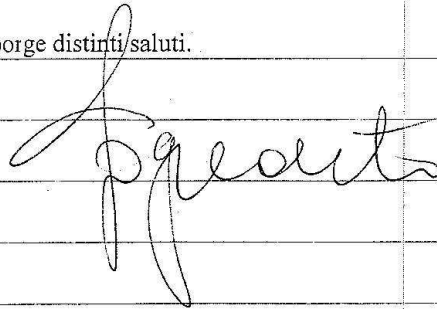
All'uopo si rende necessaria la modifica dell'art. 57 punto 4.1 e punto 4.1.1, consentendo la creazione di nuove unità immobiliari, oltre alle necessarie precisazioni circa le deroghe previste dalla legge nazionale (DPR 380/2001 e s.m.i.) e dalla L.R. 21/98 e s.m.i.

- 6) Con riferimento ai bassi fabbricati, laddove è prevista la realizzazione di 50 mc per unità immobiliare, occorre integrare la dicitura della norma con le parole "*... 50 mc o di superficie equivalente*", al fine di equiparare, anche a livello di oneri, le due soluzioni.

All'uopo occorre precisare che l'incremento di volume di un b.f. non rientra tra quelli previsti dall'art. 10, essendo i bassi fabbricati da considerarsi standard urbanistici.

Certo che vorrete prendere in esame le presenti osservazioni e rendendosi disponibile per un eventuale incontro, porge distinti saluti.

Orbassano, 10 Ottobre 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. P. P.', is written over the bottom right portion of the page.

Al Dirigente Settore Urbanistica
Arch. Walter Martino
Della Città di Orbassano

accb
CITTA' DI ORBASSANO
SERVIZIO URBANISTICO
Data 27 10/10, 2011
Progetto: _____

P.C. :Sig. Sindaco Eugenio Gambetta

Oggetto: Osservazione alla Variante Strutturale (vigente) n.12

I sottoscritti:

- **Marocco Angelo Mario**, nato a Orbassano il 24.11.1950, residente in Orbassano, Via dei Fraschei n. 12;
- **Marocco Romano Francesco Maria**, nato a Orbassano il 15.02.1953, residente in Orbassano Strada Piovasasco n. 7;
- **Marocco Piercarlo Maria**, nato a Orbassano il 11.10.1957, residente in Orbassano Viale Calabria n. 3;
- **Marocco Giuseppe Rinaldo Maria**, nato a Orbassano il 23.02.1960 residente in Orbassano, Viale Regina Margherita n. 17

Fratelli, commercianti, i quali intervengono nella qualità di unici soci della società:
"CERVINO Società Semplice" con sede in Orbassano, Via Piovasasco n. 1

PREMESSO

- Che era stata presentata osservazione al progetto preliminare della variante 12 al P.R.G.C. in data 31/07/2009 prot. 17998 in cui si chiedeva di riconoscere l'area come area produttiva e di poter effettuare adeguamenti funzionali sui terreni limitrofi di proprietà
- Dato atto che l'osservazione da noi proposta è stata accolta con una proposta di controdeduzione in cui viene inserito un nuovo sottopunto (3.4) nel quale si prende atto delle prescrizioni date
- Viene assegnata una nuova numerazione all'area ora 15.1.1.b

TUTTO CIO' PREMESSO VISTO

Comune di Orbassano

N. 0028581

28/10/2011

C/a: 10.12

- Che nella variante strutturale n. 12 del P.R.G.C. vigente, non è presente nessun punto della controdeduzione
- Visto che l'osservazione è stata accolta

CHIEDONO

- Che venga inserito il nuovo sottopunto 3.4 con tutte le sue indicazioni (come da osservazione allegata) e che venga assegnato all'area la nuova numerazione 15.1.1.b

Sicuri del favorevole accoglimento della presente, si porgono distinti saluti.

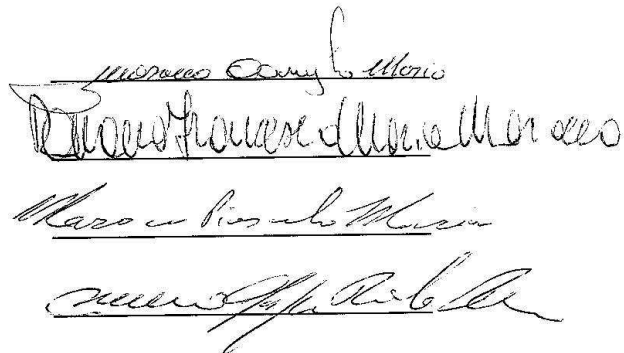
Orbassano 27.10.2011

Marocco Angelo Mario

Marocco Romano Francesco Maria

Marocco Piercarlo Maria

Marocco Giuseppe Rinaldo Maria



The image shows four handwritten signatures in cursive script, each written over a horizontal line. The signatures are: 1. Marocco Angelo Mario, 2. Marocco Romano Francesco Maria, 3. Marocco Piercarlo Maria, and 4. Marocco Giuseppe Rinaldo Maria.

COMUNE DI ORBASSANO - NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE 12 AL PRG

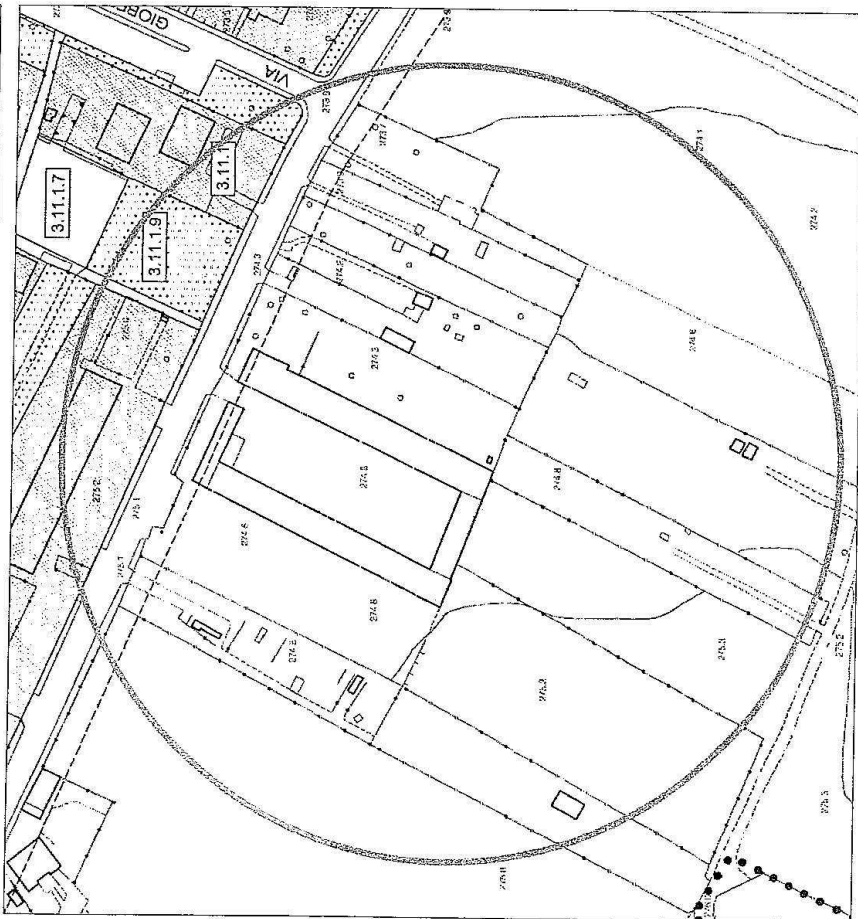
NUMERO E TIPO: 50 C	DATA 31/07/2009	PROT. N. 17998
TITOLARE OSSERVAZIONE	MAROCCO Angelo, Romano, Piercarlo, Giuseppe - ss. Cervino	
INDIRIZZO	Via Piossasco n. 1 - Orbassano	
N.C.T.	F. 29 nn. 138 - 139 - 406 - 445	
Area di PRGC adottato	Area 15.1.1 - AP2	
ESTRAITTO PROGETTO PRELIMINARE - Tav. P3.1.2		

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE

Poiché i fabbricati esistenti sull'area risultano legittimamente realizzati prima dell'entrata in vigore del vigente PRGC, e che l'attuale destinazione è insediata da lungo tempo nei medesimi, si richiede di riconoscere l'attività medesima come destinazione propria (Aree produttive di categoria G) e di poter effettuare adeguamenti funzionali sui terreni limitrofi di proprietà.

NOTE TECNICHE SULL' AMMISSIBILITA'

Preso atto dell'esistenza dell'attività all'interno dei fabbricati e sui terreni oggetto dell' osservazione, e considerando le necessità funzionali della medesima, nonché gli interventi necessari per evitare l' obsolescenza fisica e tecnologica, si ritiene opportuno confermare tale destinazione, limitandola però unicamente alle aree edificate od attrezzate, e ponendo condizioni di compensazione ambientale.





Comune di Orbassano

N. 0029533
09/11/2011
Cl a: 10.12

Uffici: Via Denina, 4 - 10124 Torino
Tel. 011-59 10.57 Fax 011-819.31.11
e-mail: info@geomarksi.com

5
4

Spett.le

Sindaco della Città di Orbassano

CITTA' DI ORBASSANO
SPORTELLO UNICO DEL CITTADINO
Data / 8 NOV. 2011
Allegati n°

Alla c.a. Arch. Walter Martino

Capo ripartizione settore Urbanistica
del comune di Orbassano

Torino, 7 novembre 2011

OGGETTO: Variante PRGC n. 19. Osservazioni.

La scrivente Società Geomark srl, via Denina 4, 10124 Torino P.Iva 08142310013, nella persona del legale rappresentante dott. Franco Gorla, nato a Torino il 2/3/1954 e ivi residente in via Denina 4, portatrice di interesse diffuso in quanto società promotrice di investimenti di terziario e commercio al dettaglio, in considerazione dei possibili benefici economici derivanti alla P.A. presenta la seguente osservazione alla Variante in epigrafe, nelle N.T.A.:

- 1) che qualora la slp generata dagli indici urbanistici per tutte le aree urbanistiche con destinazioni residenziali e/o produttive, classificate dall'adeguamento al PTCP come aree dense o di transizione, per motivazione progettuale non venga totalmente utilizzata nell'area urbanistica generante la parte in eccesso possa essere resa disponibile per accordi tra privati e trasferita in aree urbanistiche omogenee, con deroga dagli indici di area.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti

Per GEOMARK s.r.l.
(dott. Franco Gorla)

Geomark S.r.l.

Via Denina 4 - 10124 Torino

Comune di Orbassano

N. 0032421
07/12/2011
Cia: 10.12



SOCIETA' IPPICA TORINESE
Via Cibrario n. 113 10042 – NICHELINO
TEL 011/3581291 – FAX 011/3583224
ippicatorinese@libero.it
www.societaippicatorinese.com
P. I. 01904650015

Il Presidente

Città di Orbassano
Provincia di Torino
Settore Urbanistica
via N. Sauro 36

Oggetto: Osservazione al Progetto Preliminare del Nuovo P.R.G.C. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 15.07.2011".

Il sottoscritto Maurizio Gili nato a Torino il 17.07.1956 residente a Gassino Torinese CAP 10090 Provincia Torino in Strada Bussolino N. 147 Tel. 0115613350 Fax 0115612749 e-mail maurizio.gili@cndcecto.it, in qualità di Presidente dell'associazione sportiva denominata Società Ippica Torinese

CONSIDERATO:

- Che con deliberazione n. 48 del 28.09.2011 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi e per gli effetti della legge regionale n. 56 /77 e s.m.i., il Progetto Preliminare della variante strutturale n. 19 al P.R.G.C.;
- Che la deliberazione di adozione e gli elaborati costituenti il Progetto Preliminare della variante strutturale n. 19 al P.R.G.C., comprensivi del Rapporto Ambientale e degli elaborati grafici, sono stati pubblicati ai sensi dell'art. 20 della L.R. 49/98 e dell'art. 13 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e della D.G.R. 12-8931 del 09.06.2088 è stato depositato e pubblicato on-line;

PRESENTA

osservazione al Progetto Preliminare della variante strutturale n. 19 al P.R.G.C. :

- a) **Oggetto dell'osservazione: Norme Tecniche di Attuazione;**
- b) **Identificazione area: VARIANTE STRUTTURALE N° 19 Norme di Attuazione art. 36 scheda 3c estratto cartografico tav. P 3.3 del P.R.G.C. codice area 14.4.10**

zione e descrizioni della osservazione

p.1)

Premesso che nella **VARIANTE STRUTTURALE N° 19**, nelle relative Norme di Attuazione all'art. 36 **schede 3b-1 e 3b-2** relative ai nuovi impianti si riporta come destinazione d'uso per l'inserimento delle strutture della Società Ippica Torinese (SIT) la destinazione "T": Attività terziarie (direzionali e commerciali) come riportato all'art 20 delle N. di A, **si ritiene di dover annotare che tale destinazione**, così come specificata nelle norme del P.R.G.C. nella fattispecie, **non appare sufficientemente esplicativa della destinazione reale di cui trattasi (attrezzature sportiva)**.

Si riterebbe, quindi, opportuno e necessario una maggior specificazione di tale destinazione con le **definizione di una sottocategoria che meglio identifichi la funzione reale** svolta della medesima S.I.T., anche in considerazione della sua particolare natura di associazione amatoriale senza scopo di lucro che promuove l'attività sportiva e che si occupa in larga misura di attività legate ad un interesse collettivo (ippoterapia, scuola di equitazione convenzionata con enti pubblici e privati, attività agonistica federale).

Tale sottocategoria potrebbe identificarsi nei **servizi di interesse collettivo o generale pubblici o privati** come già descritti al punto 2.3.2 dell'art. 20 delle N di A. del P.R.G.C.

Ciò anche perché ai fini del conteggio degli oneri possa essere applicata l'aliquota relativa alla classe: **"Insediamenti turistici e di tempo libero di cui alla L.R. 8/7/1999"** con la precisazione della doverosa esclusione delle superfici relative ai maneggi in quanto, ovviamente, essi **non** costituiscono superficie con funzione ricettiva ma esclusivamente un servizio alla medesima.

p.2)

Premesso che nelle **NORME DI ATTUAZIONE -ART. 36 - AREE DI CATEGORIA F1 - P 1.2** viene indicato ".... La dotazione di aree per servizi (SP6 e 7), da reperire in area, sono da definire in sede di Permesso di costruire convenzionato così come la loro puntuale definizione nel rispetto delle superfici minime previste nella misura di 16.000 mq..."; **si ritiene che tale superficie di area da cedere per servizi** (che rappresenta il 38,3% della superficie fondiaria indicata nel progetto di variante pari a 61.300 mq) **sia eccessivamente onerosa** per l'utilizzatore (S.I.T.) considerando, anche, che grande parte dell'area è stata dal rapporto ambientale vincolata a "aree verdi" e/o di mitigazione ambientale (che rappresentano esse stessa un bene di utilizzazione collettivo);

Si osserva, inoltre, che la tipologia di servizi necessari alla Società Ippica e quindi da definire nell'area di sua pertinenza, si sostanzia esclusivamente nei parcheggi (funzione SP6) poiché, si ritiene che la prevista funzione SP7 (attrezzature varie al servizio degli insediamenti terziari e commerciali) sia espletata dalla funzione svolta della stessa S.I.T.

p.3)

Premesso che nella **VARIANTE STRUTTURALE N° 19 Norme di Attuazione art. 36** **schede 3b-1 e 3b-2** relative a nuovi impianti a Terziario, servizi di interesse generale privati si riporta per l'area di inserimento delle strutture della Società Ippica Torinese (SIT) un indice di utilizzazione fondiaria (sup. lorda di solaio/sup. fondiaria) uguale a 0,20 si ritiene che tale indice fondiario non possa essere applicato a tutte le funzioni svolte dalla S.I.T.

Si ritiene, quindi, necessaria le definizione di quelle funzioni che logicamente concorrono alla quantificazione della superficie lorda di solaio e che, quindi, non vengano incluse nel calcolo che le seguenti destinazioni d'uso:

- box "aperti" e box di carattere ad uso temporaneo destinati alla scuderizzazione dei cavalli durante le manifestazioni;
- depositi per le attrezzature, i magazzini e qualsivoglia spazio aperto porticato;

Per tutte queste ragioni lo Scrivente osserva:

- la non sufficiente attenzione nel progetto preliminare alla specificità della funzione della società ippica Torinese;
- la necessità di por mano ad una soluzione del problema:

e chiede quindi:

- che venga inserita una indicazione particolare per l'area in oggetto (codice area 14.4.10) espressa negli elaborati normativi in particolare nelle Norme di Attuazione - art. 36 - schede 3b-1 e 3b-2) che specifichi la sottocategoria funzionale della S.I.T. e permetta quindi una corretta quantificazione degli oneri;
- che venga ridotta, con i criteri prima esposti, la superficie della area da cedere;
- che nella Norme di Attuazione - art. 36 - **AREE DI CATEGORIA F1 - P 1.2** venga inserita una nota che indichi chiaramente quali funzioni concorrono al calcolo relativo all'indice di utilizzazione territoriale.

Nichelino, 01/12/2011

In fede

Dott. Maurizio Gilli



mb.
107 e sindaco

STUDIO TECNICO

GEOMM. D'ONOFRIO-RINALDI - PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Via Asiago, 9 - 10040 Volvera (TO) - Tel/fax 0119906231

Emanuele II, 5 - 10043 Orbassano (TO) - Tel/fax 0119032145

P.IVA 10558750013

Comune di Orbassano

N. 0033089

16/12/2011

Cla: 10.12

UFFICIO DI ORBASSANO
UNICO PER IL CITTADINO

DIC. 2011

Spett.le

Sindaco del Comune di Orbassano

Oggetto: Osservazioni al progetto preliminare della variante strutturale n. 19 al P.R.G.C.

Il sottoscritto RINALDI GEOM. Andrea, nato a Torino il 26/09/1981 C.F. RNLNDR81P26L219K, cell. 3393110666 con studio ad Orbassano in Via V. Emanuele II n. 5, a seguito della pubblicazione del progetto preliminare della Variante Strutturale n. 19 al P.R.G.C. di Orbassano, in merito alla domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire, presentata l'08 agosto 2011, a nome del Signor Fiore Francesco, che riguarda l'ampliamento di 100 mc. "una tantum" dell'alloggio esistente con il recupero ai fini abitativi di una porzione del sottotetto soprastante, osserva quanto segue:

il punto 3.2.3. in cui si riportano i parametri di riferimento affinché i sottotetti siano considerati volume accessori, risulta poco chiaro e non si capisce se l'altezza media dev'essere inferiore a 2,70 m oppure a 2,40.

Sarebbe corretto dare la possibilità di realizzare due tipi di sottotetti agibili e non abitabili che costituiscono volume accessorio:

Sottotetti con altezza media inferiore ai 2,70 m con caratteristiche grezze, ovvero senza pavimentazione e riscaldamento, utilizzabile unicamente come sgombero e con un rapporto aereo-illuminante non maggiore di 1/40, senza abbaini, senza terrazzi, senza finestre e solo con lucernai per tetti a filo falda, tipo velux;

Sottotetti con altezza media inferiore ai 2,40 m con le caratteristiche e gli utilizzi, escluso lo sgombero come già ampiamente descritti nelle norme attuali

Distinti saluti

Orbassano, 09/12/2011

In fede

