

COMUNE DI VILAFALLETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

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

Adozione D.C.C n. 17 del 28.07.2010
Adozione D.C.C n. 32 del 29.11.2010

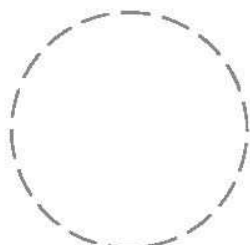
Approvazione D.G.R n. del

**OSSERVAZIONI -
CONTRODEDUZIONI**

TAV. n. **10.1**

Responsabile Procedimento

Geom. Giampiero Pettiti



Sindaco

Ilio Piana

Segretario Comunale

Dott. Dario Mondino

Architetto
Enrico Rudella



Collaborazione Arch. Silvia Oberto

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

COMUNE DI VILLAFALLETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

P.R.G.

Oss

OSSERVAZIONI

CONTRODEDUZIONI

Marzo 2010

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



Osservazioni e Controdeduzioni

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

Relazione

Il Progetto Preliminare del P.R.G. del Comune di VILLAFALLETTO, è stato adottato dal Consiglio Comunale in data **15.07.2009** con Deliberazione **n. 33**

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 14.09.2009 al 13.10.2009** compreso, con avviso per estratto all'Albo Pretorio.

Dell'avvenuto deposito è stato dato avviso nei termini di legge.

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 14.10.2009 entro il 12.11.2009, sono pervenute 62 osservazioni e proposte al Progetto Preliminare, ai sensi del 7° comma dell'art. 17 citato, fuori termine sono pervenute n. 1 osservazioni che l'Amministrazione ha comunque ritenuto di esaminare. Totale osservazioni 63, 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.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 1

P.R.G.C.

Rosso Adriano –Direttore di zona Confagricoltura

Cuneo

prot. n. 6455 del 15.10.2009

Area Normativa **Norme Tecniche di attuazione**

Si osserva:

- qualificare gli allevamenti in ragione del rapporto pesovivo/ettaro;
- prevedere e normare gli impianti di produzione di energia che utilizzino fonti rinnovabili.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si provvede a confermare la normativa riordinandola e specificando che si prende in esame l'inserimento di impianti di fonti di energie rinnovabili (estensione del regolamento: capacità suoli agricoli ed estensione impianti). Quando l'indice di autoapprovvigionamento supera i q.li 40 di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, facente capo all'azienda agricola, gli allevamenti diventano intensivi e quindi non ne sono ammessi di nuovi, ma si conferma l'attività solo di quelli esistenti. Per tutti le condizioni di uso e realizzazione sono, oltre al rapporto pesovivo/ettaro, la formazione di fasce di mitigazione ambientale, alberature e quinte verdi, uso di materiali o rivestimenti adatti al luogo.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

P.R.G.C.

OSSERVAZIONE n. 2

Ferrero Gianfranco

prot. n. 6836 del 03.11.2009

Area Normativa

Centro Storico

Tav. 6

Si osserva:

passaggio del fabbricato e della proprietà annessa (Foglio 22, n° 376, sub. 7,8,9,10,11,12,13) dalla tipologia RA (Ristrutturazione edilizia di tipo A) a RF (Riqualificazione formale ambientale).

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

L'intervento di riqualificazione formale è coerente con il tipo di fabbricato, pertanto viene modificato l'intervento previsto.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 3

Brunetti Giuseppe

prot. n. 6846 del 04.11.2009

Area Normativa

Centro Storico

Tav. 6

Si osserva:

passaggio di fabbricati rurali (Foglio 22, n° 307-309) dalla tipologia RC (Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo) a RA (Ristrutturazione edilizia di tipo A).

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

a seguito di verifica specifica, dal momento che il fabbricato non presenta caratteristiche tali da richiedere una ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (RC), ma una ristrutturazione senza modifica dell'impostazione del numero dei piani.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 4

Pagliero Giovanni

prot. n. 6845 del 04.11.2009

Area Normativa

Centro Storico

Tav. 6

Si osserva:

- eliminazione dell'immobile (Foglio 22, n° 36) dall'obbligo di formazione del P.d.R. con gli immobili limitrofi (Foglio 22, n° 37-450);
- la classificazione dell'intervento come RA;
- la realizzazione dell'allineamento su fronte strada di Via Barberis.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

si limita il P.d.R. alla sola porzione di area ove è prevista la demolizione e ricostruzione.

Si riconosce l'intervento di riqualificazione formale ambientale (RF) sulla parte di fabbricato non indicato in planimetria, correggendone l'assetto catastale.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 5

Cappello Giovanna

prot. n. 6844 del 04.11.2009

Area Normativa

02RN04-02RE06

Tav. 4

Si osserva:

cambiamento della classificazione dell'area 02RN04 in area di completamento RC.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

l'area è dotata di accesso indipendente e di opere di urbanizzazione per cui può essere riconosciuta come area residenziale di completamento (RC).



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 6

Ghibaudo Sergio

prot. n. 6843 del 04.11.2009

Area Normativa

03RC03

Tav. 4

PR.G.C.

Si osserva:

l'annullamento della strada fra i mappali n° 183 – 187 del Foglio 21 in quanto il reticolo stradale risulta sufficientemente adeguato.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Per evitare strade senza uscita e garantire la continuità della viabilità.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 7

Bodrero Remualdo

prot. n. 6842 del 04.11.2009

Area Normativa

04PC1 – 04PE01

Tav. 4

Si osserva:

riduzione fascia di rispetto dalla strada a 5.00 mt.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

perchè l'area è al di fuori del centro abitato



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 8

Bugiafreddo Erminia

prot. n. 6854 del 04.11.2009

Area Normativa

03PE05 – 03PC01

Tav. 4

Si osserva:

mantenimento della zona 03PE05 – 03PC01 come residenziale esistente (RE).

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si riconosce la preesistente attività residenziale.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 9

P.R.G.C.

Gregorio Stefano

prot. n. 6871 del 04.11.2009

Area Normativa **01RE02 – 04RC04 –**
Norme tecniche di attuazione

Tav. 4

Si osserva:

- 1) sostituzione dei punti 1.1 e 2.2 punto I4 nelle Norme tecniche di attuazione;
- 2) conferma della precedente classificazione per le zone indicate come 01RE02 e 01FAG01 in RC;
- 3) ampliamento dell'area 04RC04 a scapito dell'area 04PE06 con eliminazione del comparto 04SP02 di altra proprietà.

CONTRODEDUZIONE

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

- 1) si aggiorna la norma della salvaguardia del pozzo;
- 2) possibile trasformazione della parte esclusa dalla salvaguardia del pozzo in area di completamento, assicurando che i lotti abbiano un accesso diretto da viabilità pubblica e l'allacciamento alle urbanizzazioni esistenti;
- 3) si allarga l'area 04RC04 verso 04PE06 per consentire la formazione lungo strada di una fascia di parcheggi. Il Permesso di costruire convenzionato può essere così limitato alla parte residenziale.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 10

Dotta Liliana

prot. n. 6848 del 04.11.2009

Area Normativa

04RE14

Tav. 4

Si osserva:

modifica di una parte della zona 04RE14 in zona di completamento (RC).

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

il lotto non vincolato ai fini edificatori può essere trasformato in area di completamento dal momento che presenta accesso diretto alla viabilità pubblica e possibilità di allacciamento alle urbanizzazioni esistenti.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 11

Carpani Franco

prot. n. 6888 del 05.11.2009

Area Normativa

03PC04

Tav. 4

Si osserva:

- adeguamento della zona 03PC04 nel rispetto del confine catastale (Foglio 21, n°400);
- spostamento del fabbricato minore come da planimetria catastale;
- rettifica del confine dell'area 03PC04 come da mappa catastale.

CONTRODEDUZIONE

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

Si accoglie l'adeguamento del perimetro sulle parti in estensione e non in riduzione.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 12

Don Gattini Enrico

prot. n. 6887 del 5.11.2009

Area Normativa

04RN02

Tav. 4

Si richiede la modifica dell'indice di densità fondiaria (mc/mq) da 0,70 ad 1,00.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

per equilibrio insediativo rispetto al fabbisogno previsto e per uniformare gli indici di densità edilizia territoriale per tutte le aree RN in previsione.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 13

Cappello Pierfranco

prot. n. 6889 del 05.11.2009

Area Normativa

06RE02

Tav. 5.2

Si osserva:

- l'inserimento dei fabbricati come mappa catastale;
- ampliamento dei confini dell'area 06RE02, includendo i mappali 511-21-532-531-539 del Foglio 35.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si riconoscono i lotti pertinenziali ai fabbricati esistenti. Si corregge la planimetria secondo i riferimenti catastali.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 14

Giraudò geom. Rinaldo
prot. n. 6894 del 05.11.2009

Area Normativa

06RE01

Tav. 5.2

Si osserva:

l'area in esame è stata in parte stralciata, impedendo così ogni possibile ampliamento sul lato ovest.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :

non può essere accolta

Si riconosce il lotto pertinenziale al fabbricato esistente.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 15

Cavallero Elsa

prot. n. 6884 del 5.11.2009

Area Normativa

02PE02

Tav. 3.1

Si osserva:

la porzione destinata a produzione artigianale risulta insufficiente per qualsiasi intervento, se ne richiede quindi l'ampliamento.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Viste le preesistenze può essere ammessa un'area produttiva di completamento (PC) per consentire l'adeguamento o lo sviluppo delle attività insediate.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 16

Taricco Aurelio

prot. n. 6919 del 06.11.2009

Area Normativa

05RN01/02

Tav. 5.1

Si osserva:

l'area residenziale individuata, date le caratteristiche del luogo, non avrà la possibilità di essere edificata nel tempo di validità del P.R.G.C., quindi si chiede di tornare a destinarle ad aree agricole.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :

non può essere accolta

riducendo in parte le aree edificabili. Si mantiene una parte di RC per l'equilibrio insediativo della frazione nel contesto del comune. Si individuano i Permessi Convenzionati che garantiscono l'accesso pubblico e si mantiene il reticolo delle strade e le aree a verde privato per una futura pianificazione della zona.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 17

P.R.G.C.

Allasia geom. Mario

prot. n. 6921 del 05.11.2009

Area Normativa

Norme tecniche di
attuazione

Si osserva:

aree produttive posizionate in fascia B del P.A.I. . Presunta competenza dell'Amministrazione Comunale in materia edilizia e per attività di recupero di rifiuti speciali non pericolosi. Necessità di normativa per consentire un minimo di operatività alle aziende.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

si riporta la controdeduzione predisposta dal Dott. Prof. Giovanni Ansaldi:

in base all'art. 38bis - commi 1 e 2 - delle Norme di Attuazione del P.A.I., i proprietari e gestori di impianti di smaltimento e recupero rifiuti ubicati nella fascia fluviale A e B devono predisporre, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle Direttive di Piano assunte dall'Autorità di Bacino del Fiume Po per le sopra citate Norme di Attuazione. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata (che dovrà essere presentata all'Agenzia Interregionale del Fiume Po "AIPO" per ottenere la relativa approvazione), individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 18

Margaria Giovanni

prot. n. 6973 del 09.11.2009

Area Normativa

04RE11

Tav. 4

Si osserva:

- l'area 04RE11 non è esaurita, quindi si chiede il cambiamento in RC;
- le aree 04RC04 e 04SP02 sono comprese nella strada provinciale, in parte come sedime stradale ed in parte come marciapiede.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

perchè lotto intercluso con urbanizzazioni esistenti e accesso diretto da strada pubblica.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 19

Osella Caterina

prot. n. 6974 del 09.11.2009

Area Normativa

05RE03

Tav. 5.1

Si osserva:

- mancata individuazione di fabbricato esistente, come da Foglio 3, mappale n°396;
- si richiede conferma di destinazione come area residenziale di completamento.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si individua il fabbricato e l'area ad esso pertinente.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 20

Mellano Simona Rossella
prot. n. 6975 del 09.11.2009

Area Normativa 05RE07
Tav. 5.2

Si osserva:
l'immobile inserito nell'area normativa 05RE07 non corrisponde all'immobile censito in
mappa catastale Foglio 33, n°103.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta.
 non può essere accolta

Si corregge come da planimetria catastale.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 21

Falcone Davide

prot. n. 6988 del 10.11.2009

Area Normativa

03PN03 – 03PE05

Tav. 4

Si osserva:

- l'area normativa 03PC03a – 03SAe09 – 03PN03 corrisponde ad area recintata ed urbanizzata, si richiede la classificazione unica dell'area con sigla 03PC03;
- l'area normativa 03PE05 è in contesto abitativo, si richiede classificazione RE.

CONTRODEDUZIONE

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

Una parte dell'area rientra in un PEC attuato, la restante parte che deriva da una destinazione a servizi modificata con la variante parziale VP1/03, pur se di dimensioni ristrette non favorevoli all'edificazione, può essere identificato come PC (Produttivo di Completamento) con destinazione d'uso specifica di stoccaggio materiali all'aperto o parcheggio aziendale, escludendo l'edificazione.

Si riconosce la destinazione non strettamente produttiva dell'area.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 22

P.R.G.C.

Bollati Guido

prot. n. 7010 del 10.11.2009

Area Normativa

06FAG01

Tav. 5.2

Si osserva:

L'area normativa 06FAG01 è eccessiva rispetto all'area produttiva 06PE01, si richiede l'ampliamento dell'area 06PE01.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :

non può essere accolta

L'area ha anche funzione di rispetto dell'edificio religioso.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 23

Destefanis Ada

prot. n. 7009 del 10.11.2009

Area Normativa

06SP02

Tav. 5.2

Si osserva:
cambiamento di area normativa da 06SP02 ad area a giardino e verde privato FAG.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si riconosce l'utilizzo dell'area a giardino privato dando priorità alla realizzazione di area a parcheggio pubblico antistante il cimitero della frazione.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 24

Muratore Marco

prot. n. 7008 del 10.11.2009

Area Normativa

06PC01

Tav. 5.2

Si osserva:

- la superficie destinata a parcheggio è eccessiva, si chiede l'ampliamento dell'area 06PC01 e che essa sia sottoposta a permesso di costruire vista la dimensione limitata del lotto;
- il fabbricato presente in area 06RE03 risulta demolito.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

aggiornando la cartografia catastale, senza il fabbricato già demolito. Si amplia l'area produttiva e il perimetro del P. di C. Convenzionato, spostando il parcheggio lungo strada per lo sviluppo dell'area produttiva fino al fabbricato.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 25

Lavagnini Lamberto e altri

prot. n. 6987 del 10.11.2009

Area Normativa

05RC03

Tav. 5.1

Si osserva:

ampliamento dell'area RC e arretramento della zona H1.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :

non può essere accolta

come ampliamento di area di completamento con accesso diretto e presenza di urbanizzazioni.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 26

Barbero Gianfranco

prot. n. 7012 del 10.11.2009

Area Normativa

02SA12

Tav. 4

Si osserva:

cambiamento, anche in parte, di destinazione da SA a PN e distribuzione uniforme della superficie SA in tutto lo strumento urbanistico esecutivo.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

l'area all'interno di un P.E.C. produttivo si contraddistingue per diventare piazza centrale di servizi a verde con parcheggi, formando quindi una fascia di protezione ambientale verso la vicina zona residenziale. La superficie comunque non perde l'edificabilità essendo inserita in uno Strumento Urbanistico Esecutivo.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 27

Mandaresu Giancarlo e altri

prot. n. 7013 del 10.11.2009

Area Normativa

H

Tav. 3.1

Si osserva:

cambiamento dell'area identificata con Foglio 16, n°220 e Foglio 15, n°105-125 da zona agricola a zona produttiva di completamento PC.

CONTRODEDUZIONE

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

L'area è già stata riconosciuta PE (Produttiva Esistente) dalla VP1/03. Al fine di permettere lo svolgimento dell'attuale attività si ammette un ampliamento come area PC (Produttiva di Completamento) con depositi all'aperto o strutture che si adeguino alla già esistente compromissione della distanza dalla strada.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 28

Gandino Luigi

prot. n. 7081 del 11.11.2009

Area Normativa **Centro storico – 04RN01
– 04RN02**

Tav. 4

Si osserva:

- 1) cambiamento da 04RN01 a RC o uniformare le capacità edificatorie previste tra aree con medesime caratteristiche;
- 2) si richiede di trasformare l'area da RN a RC e la verifica della congruità di posizione della linea di limite tra classi idrogeologiche I e II (in corrispondenza di 04RN01 e 04RN02);
- 3) si segnalano degli aggiornamenti cartografici.

CONTRODEDUZIONE

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

- 1) si ritiene di non dover ampliare il SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo) residenziale per rapporto edificabilità-servizi e per un equilibrio insediativo di zona. Per lo stesso motivo non si può differenziare l'Indice territoriale per le zone RN (Residenziali di nuovo impianto);
- 2) si mantiene l'area come Residenziale di Nuovo impianto (RN) dotata di servizi. La linea di classi di idoneità idrogeologica è prevalente rispetto alle linee catastali. Comunque, nel caso, si può procedere all'edificazione sia in classe I che II;
- 3) si correggono le inesattezze nel Centro storico.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 29

Luciano Domenico

prot. n. 7080 del 11.11.2009

Area Normativa

05PC04

Tav. 5.1

Si osserva:
eliminare la destinazione PC e mantenere la destinazione ad uso agricolo.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta
per esigenze delle aziende già insediate che possono necessitare d'ampliamenti.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 30

Luciano Giovanni

prot. n. 7079 del 11.11.2009

Area Normativa

05PC04

Tav. 5.1

Si osserva:
eliminare la destinazione PC e mantenere la destinazione ad uso agricolo.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta
per esigenze delle aziende già insediate che possono necessitare d'ampliamenti.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 31

Luigi Testa

prot. n. 7059 del 11.11.2009

Area Normativa

Norme Tecniche di
attuazione

Si osserva:
modifica dell'art. 30 C4 – f1-f2-f4 riguardanti le distanze dagli allevamenti di suini e il concetto di allevamento industriale.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Le norme in correzione riprendono le prescrizioni del P.R.G. vigente e come tali, quindi, si confermano. Si ritiene che le distanze costituiscano un ragionevole equilibrio tra la "molestia" che possono provocare gli allevamenti e la necessità del consolidamento zootecnico come risorsa del territorio comunale.

Il Piano esclude i cosiddetti allevamenti industriali intensivi e, per quelli esistenti, fissa condizioni di rispetto del parametro di 40 q.li/ettaro, riconosciuto come cautelativo.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 32

Olivero Emiliano (legale rappresentante)
prot. n. 7005 del 11.11.2009

Area Normativa

05PC01

Tav. 5.1

Si osserva:
ampliamento dell'area 05PC01 a sfavore dell'area 05RE05 con demolizione del fabbricato.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si ammette l'ampliamento dell'area produttiva e la demolizione di parte del fabbricato al fine di consentire l'ampliamento della struttura esistente nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 33

Caldera Germano e altri
prot. n. 9064 del 11.11.2009

Area Normativa

Centro storico

Tav. 6

Si osserva:

modificare e unificare le tipologie di intervento dei mappali 149 e 153, Foglio 22. Si chiede l'intervento RV (Ricomposizione Volumetrica) per il fabbricato su strada, mentre RB (Ristrutturazione edilizia di tipo "B") per i fabbricati rimanenti.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

All'interno di un P. di R. si può prevedere lo spostamento del basso fabbricato dall'allineamento del passaggio ed il recupero delle consistenze anche aperte con la Ristrutturazione di tipo "B". La normativa ammette l'aumento di unità immobiliari.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 34

Aime Lorenzo e altri

prot. n. 7134 del 12.11.2009

Area Normativa

06HI01

Tav. 5.2

Si osserva:
ripristino edificabilità nell'area.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

L'area su cui già insistono dei campi da bocce può essere riconosciuta per la restante parte in Residenziale di Nuovo impianto (RN) soggetta al P.E.C. al fine del completamento e della dismissione delle aree a servizi.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 35

Olocco Mario e altri

prot. n. 7097 del 12.11.2009

Area Normativa

Centro storico

Tav. 6

Si osserva:
individuazione di nuovo attraversamento pedonale.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

La valorizzazione e la riapertura di passaggi interni pedonali è tra gli obiettivi del centro storico. Motivi funzionali e di caratterizzazione di isolati molto allungati.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 36

Dotta Lucia e altri

prot. n. 7099 del 12.11.2009

Area Normativa

Centro Storico

Tav. 6

P.R.G.C.

Si osserva:

variazione di tipologia di intervento da RF a Ristrutturazione edilizia di tipo C.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

L'intervento di RF (Ristrutturazione Formale ambientale) già presuppone opere di ristrutturazione, ma con l'attenzione all'utilizzo e alla sostituzione delle tipologie e dei materiali "nuovi" con altri "tradizionali".



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 37

Dotta Piero e Mandrie Lidia

prot. n. 7100 del 12.11.2009

Area Normativa

Centro storico

Tav. 6

Si osserva:
variare la tipologia di intervento da RC a RB

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

A seguito di sopralluogo. Si ammette in parte la RF (Ristrutturazione Formale ambientale).
La parte che rimane, già oggetto di intervento, diventa soggetta a RC (Risanamento Conservativo).



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 38

Verra Angelo Giovanni Maria e altri

prot. n. 7101 del 12.11.2009

Area Normativa

Centro storico

Tav. 6

Si osserva:
variare la tipologia di intervento da RC a RB.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

A seguito di sopralluogo, si ammette RB (Ristrutturazione edilizia di tipo "B") con demolizione di elemento aggiuntivo estraneo. Anche con prosecuzione della falda del tetto in allineamento continuo.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 39

Gandino Carlo e altri

prot. n. 7102 del 12.11.2009

Area Normativa

Centro storico

Tav. 6

Si osserva:

variare la tipologia di intervento da RA a RB con conseguente modifica art. 19 lettera I3 punto D1.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si conferma la Variante precedente e si ammette la RB (Ristrutturazione edilizia di tipo "B").



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 40

Bersano Roberto

prot. n. 7103 del 12.11.2009

Area Normativa

05PC03

Tav. 5.1

Si osserva:
variare da zona produttiva PC a zona agricola H.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta
per esigenze delle aziende già insediate che possono necessitare d'ampliamenti.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 41

Gandino Ing. Carlo (tecnico incaricato)

prot. n. 7104 del 12.11.2009

Area Normativa 02RC05 – 02RN06

Tav. 4

Si osserva:

variazione 02RC05 – 02RN06 – 02SV07 – 02RE10 – 02SA12 nella zona 02RN06, mantenendo per il fabbricato esistente 02RE10.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta : in parte

non può essere accolta

Si provvede ad individuare tre zone di P. di C. Convenzionato, tutte con area RC (Residenziale di Completamento), compresa la trasformazione della porzione di area RE (Residenziale Esistente). Per motivi di urbanizzazione e di continuità con l'esistente si mantiene il posizionamento delle strade e dei servizi. La parte destinata a piazza all'interno del P.E.C. produttivo non può essere estrapolata in quanto oggetto di progettazione coordinata.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 42

Allasia Ottavia e altri

prot. n. 7127 del 12.11.2009

Area Normativa

04RE01

Tav. 4

Si osserva:
variazione di parte della zona 04RE01 in RC.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Trattasi di lotto intercluso ove è già esistente un accesso veicolare anche se di forma privata. Esiste altresì la possibilità di allacciamento alle urbanizzazioni esistenti.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 43

Rosso Pietro e altri

prot. n. 7126 del 12.11.2009

Area Normativa

02PN03c

Tav. 4

Si osserva:
variazione dell'area da 02PN03c a PC sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

L'area fa parte di un P.E.C. con previsione di viabilità interna, non è quindi possibile una modifica di azionamento quanto, piuttosto, la predisposizione, prevista in normativa, di uno studio di Coordinamento propedeutico alla formazione di un P.E.C. per comparti.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 44

Gastaldi Rubens

prot. n. 7125 del 12.11.2009

Area Normativa

04RE03

Tav. 4

Si osserva:
variazione da zona RE a zona RC.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

In quanto risulta che il fabbricato sia stato già realizzato così come indicato.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 45

Giordanino Remo Francesco

prot. n. 7124 del 12.11.2009

Area Normativa

07RR01

Tav. 5.3

Si osserva:

- ripermetrazione dell'area urbanistica;
- dotazione di servizi superiore alla norma;
- variazione dell'area da RR a RC o mantenimento dell'area a RR con riduzione dei servizi 07SP01.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

L'area viene ridimensionata riconoscendo la posizione del fabbricato esistente già adibito ad abitazione in Residenziale Esistente (RE). Nella parte che rimane RR (Residenziale di Riqualficazione) si riduce l'estensione dei servizi ad una fascia lungo strada al fine di permettere una migliore collocazione delle consistenze fabbricative in sostituzione.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 46

Giordanino Remo Francesco

prot. n. 7123 del 12.11.2009

Area Normativa

H

Tav. 5.3

Si osserva:
variazione da zona H a zona RC.

CONTRODEDUZIONE

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

Area di completamento per la quale si individua una strada di accesso su sedime privato già esistente con possibile l'allacciamento alle urbanizzazioni esistenti. Si individua una strada di accesso al lotto.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 47

Gastaldi Alessandro e altri

prot. n. 7122 del 12.11.2009

Area Normativa

H

Tav. 5.2

Si osserva:
variazione da H a PC.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

l'area sede di un'azienda agricola non può essere riconosciuta come lotto di completamento in quanto isolato e non dotato dei necessari servizi all'urbanizzazione.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 48

Giordanino Remo Francesco e altri

prot. n. 7121 del 12.11.2009

Area Normativa

07RE03

Tav. 5.3

Si osserva:
variazione zona RE in H.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Come P.R.G. vigente, si mantiene la destinazione agricola H.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 49

Bersano Livio e altri

prot. n. 7120 del 12.11.2009

Area Normativa

04RN02

Tav. 4

Si osserva:
trasformazione dell'area da RN a RC.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

In quanto la destinazione di nuovo impianto subordinata alla formazione di un P.E.C. garantisce la formazione dei servizi ed un'equa ripartizione della capacità edificatoria tra i titolari dei lotti. È altresì opportuno che i servizi pubblici si affaccino su via Monera, lasciando al prolungamento di via Donatori di Sangue la sola funzione di accesso.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 50

Sorosio Franco e altri
prot. n. 7119 del 12.11.2009

Area Normativa

02SI01

Tav. 4

Si osserva:
variazione di parte della superficie da SI in RC con inserimento di zona SP.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

In quanto l'area rientra nel conteggio degli standard relativi all'istruzione già previsti nel Piano vigente.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 51

Fino Cesare

prot. n. 7118 del 12.11.2009

Area Normativa

02RE11

Tav. 4

Si osserva:
variazione dell'area da RE a RC.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Trattasi di lotto intercluso con accesso diretto e possibilità di allacciamento alle urbanizzazioni esistenti.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 52

Giordanino Remo Francescoe altri

prot. n. 7116 del 12.11.2009

Area Normativa

07PC01

Tav. 5.3

Si osserva:
variazione dell'area da PC a H.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

L'area si mantiene come PC (Produttivo di Completamento) in quanto unica possibilità di intervento produttivo nella frazione.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 53

Dolce Gualtiero e altri

prot. n. 71171 12.11.2009

Area Normativa

03PN02

Tav. 4

Si osserva:

riperimetrazione dell'area 03PN02 a favore dell'area adiacente 03PC02 e riduzione relativa dei servizi 03SA04.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta ;
 non può essere accolta

Si mantengono i perimetri dello Strumento Urbanistico correggendo quello dello 03PC02 che, tra l'altro, è in fase di attuazione secondo la normativa del Piano vigente.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 54

Giordanino Walter

prot. n. 07RE04 del 12.11.2009

Area Normativa

07RE04

Tav. 5.3

Si osserva:

variazione dell'area da RE a H con parziale riduzione dell'area 07SP03.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si riconosce la preesistente destinazione agricola anche in funzione della opportuna distanza da strutture aziendali.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 55

Giordanino Erminio Bruno

prot. n. 7114 del 12.11.2009

Area Normativa

07RE01

Tav. 5.3

Si osserva:
variazione dell'area da RE a H.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si riconosce l'esistente destinazione agricola.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 56

Marchetti Giancarlo Andrea e altri

prot. n. 7113 del 12.11.2009

Area Normativa

04RE13

Tav. 4

Si osserva:
variazione dell'area da RE a RC.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

L'individuazione di un lotto libero di completamento contrasterebbe con l'equilibrio insediativi residenziale già soddisfatto per questa zona.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 57

Ferrero Carole e altri

prot. n. 7112 del 12.11.2009

Area Normativa

04RE11

Tav. 4

Si osserva:
variazione dell'area da RE a RC.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Trattasi di lotto intercluso con accesso diretto e con allacciamento a urbanizzazioni esistenti.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 58

Verra Elio e altri

prot. n. 7295 del 20.11.2009

Area Normativa

02SA09

Tav. 4

Si osserva:
riperimetrazione dell'area SA.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Si provvede a ripерimetrare l'area.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 59

Federazione Provinciale Coldiretti Cuneo

prot. n. 7129 del 12.11.2009

Area Normativa

**Norme Tecniche
di Attuazione**

Si osserva:

art. 30 zona agricola:

- limite riduttivo di km. 5 per centro aziendale
- riduzione per distanze da abitazioni di tipo civile e stalle, accordo tra le parti
- autorimesse al servizio di edifici esistenti elevare mq. da 30 a 50/60

CONTRODEDUZIONE

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

- Si eleva a km. 10
- In materia di distanze per rispetto da allevamenti non pare siano possibili accordi tra le parti, per motivi igienici.
- Si ammettono due posti auto fino a 50mq.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 60

Provincia di Cuneo

prot. n. 7216 del 17.11.2009

Area Normativa

Territorio

Settore assetto del territorio.

1.4 – Matrice ambientale, boschi e foreste, corsi d'acqua, discariche. Centri Storici e Beni Isolati. Aree in fasce A o B.

1.6 – adeguate aree a filtro tra le aree produttive e le aree residenziali

1.7 – limitare la dispersione insediativa arteriale

1.8 – verificare e argomentare ulteriormente il dimensionamento delle previsioni di piano

Settore Viabilità

2.3 – eventuali innesti o migliorie necessarie alla viabilità di competenza provinciale saranno a carico dei proponenti degli S.U.E.

2.8 – 2.9 - Le fasce delle strade di Classe C dovranno essere calcolate dal confine stradale e non dal ciglio della strada.

2.10 – Schema “Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributori di carburante”.

2.11 – Correggere articoli da sedi viarie tipo F a sedi viarie tipo C, con relative fasce di rispetto ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

2.12 – Precisare nelle norme che eventuali allargamenti, rettifiche o modifiche dei tracciati stradali, contenute all'interno delle fasce di rispetto, non costituiscono variante al PRGC.

2.13 – Adeguare le fasce di rispetto stradali.

2.14 – Corrispondenza viabilità in previsione che collega SP 25/161 con SP 169.

2.15 – Eliminare rotatoria su SP 25 per SP 155, con modifica tracciato nella zona industriale sulla rotatoria esistente. Allargare rotatoria su via delle vigne

2.16 – Nessun accesso diretto sulla provinciale per l'area 04RN01 e 04RC03, ma utilizzo delle comunali esistenti.

2.17 – Riorganizzare l'accesso all'area 06RN01

2.18 – Concordare l'adeguamento dell'accesso esistente per l'area 06PC01

Settore tutela ambiente

3.1 - Valutazioni di impatto acustico per le nuove attività produttive e di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali

3.2 – Piattaforma di trattamento rifiuti solidi urbani, entro fasce di rispetto fluviale B-C.

3.3 – Acque reflue urbane – impianto di depurazione. Verifica delle possibilità dell'impianto esistente di recepire ulteriori apporti.

L'osservazione

X

 può essere accolta : in parte

--

 non può essere accolta

1.4 – Gli argomenti citati non trovano riscontri in relazione in quanto elaborato non prescrittivo. La normativa relativa, è riportata nell'elaborato delle norme di attuazione, negli articoli definiti in sinergia con la valutazione ambientale strategica, in modo da avere un riferimento tra obiettivo e azione. Al riguardo dei centri storici si rileva che il presente piano non è che una Variante Generale del PRGC vigente e di tale piano ne conferma la parte insediativa, soprattutto storica, approvata, anche per quanto concerne i nuclei rurali. I beni isolati sono già stati oggetto di verifica ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 dal precedente PRGC vigente e la VAS ne ha preso atto. Per le aree ricadenti in fasce A o B valgono le norme della Relazione Geologica e relative Tavole.

1.6 – Le tavole prevedono in alcuni casi fasce di tutela verso gli abitati; soprattutto nelle norme però sono previste prescrizioni, nell'assetto qualitativo, per cui ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere una serie di operazioni attuative, tra cui quella delle aree a filtro.

1.7 – Si ritiene che la compattazione dell'abitato, prevista, possa escludere per il futuro una dispersione insediativa arteriale, essendo fissi i criteri insediativi, espressi in Relazione che limitano gli interventi in lotti interclusi o strettamente marginali, con accesso diretto e presenza di opere di urbanizzazione.

1.8 - Le previsioni di piano sono motivate e supportate da ampia ricerca sui fabbisogni e sulla previsione insediativa, ben diversa dalla capacità insediativa, e comunque non solo in termini percentuali come in sede regionale spesso si ricorre. Non è solo la demografia la determinante principale del fabbisogno abitativo, ma anche la scomposizione e l'accentramento familiare, le condizioni di abitabilità e di recupero funzionale, le politiche di piano e la disponibilità di vani inutilizzati disponibili, come illustrato nella tabella di pagina 44 della Relazione.

2.3 – Si integrano all'art. FV le norme per eventuali innesti o migliorie necessarie alla viabilità di competenza provinciale che saranno a carico dei proponenti degli S.U.E.

2.8 – 2.9 - Le fasce delle strade di Classe C dovranno essere calcolate dal confine stradale e non dal ciglio della strada.

2.10 – Si integra come richiesto.

2.11 – Si correggono le fasce di rispetto stradale per quelle di Classe C in m. 30,00. Si osserva tuttavia che tale classificazione è “In pendenza della formazione del P.T.V.E.”.

2.12 – La prescrizione è già presente all'art. FV punto I2..

2.13 – Si adegua come richiesto in m. 30 di rispetto.

2.14 – Si prevede un corridoi di fascia di rispetto.

2.15 – Premesso che si condivide che la viabilità in progetto di “circonvallazione per Busca” debba essere preventivamente concordata con il Settore Viabilità della Provincia, per verificare la congruità dell'opera e le possibili modalità di realizzazione, come peraltro già citato in normativa, si ritiene di dover confermare il tracciato proposto e la nuova rotatoria sulla SP Cuneo Saluzzo per i seguenti molteplici motivi: La strada riveste carattere di circonvallazione, ma anche di percorrenza entro la zona industriale, dato l'attuale prevalente uso di mezzi pesanti. Il progetto deriva proprio per eliminare pericolose strettoie all'interno dell'abitato, soprattutto per mezzi aziendali.

Buona parte dell'attuazione può così avvenire contestualmente alla realizzazione dei PEC, con impegno di risorse private, come urbanizzazioni. Sono previste ampie fasce di filtro ambientale, per verde e rumore, Evita tortuose percorrenze entro l'attuale zona consolidata, proprio in corrispondenza di una esistente area residenziale, che non ha le caratteristiche di "protezione" come quella in previsione marginalmente all'abitato. Visto gli innumerevoli esempi di rotonde di ogni dimensione, frequenza e distanza, non pare che quella in oggetto possa nuocere alla viabilità in considerazione dell'altra già esistente, una ha funzioni di accesso al paese, l'altra di attraversamento.

2.16 – L'area 04RN01 è stata disegnata in base a SUE di valenza di progetto urbano, in quanto all'interno dell'abitato (i lotti sono tra fabbricati esistenti), per realizzare una fascia ambientata di servizi. L'accesso laterale dalla comunale esistente non corrisponde all'utilizzo dei parcheggi rivolto all'intera zona. Per l'area 04RC03 si tratta di un PEC già in fase di attuazione, come indicato in cartografia.

2.17 – L'area 06RN01 è stata disegnata in base a SUE di valenza di progetto urbano, dove si prevede una ampia fascia verde con retrostante controviale. Sia per continuità di filtro verde con l'area a servizi sportivi, sia per arretrare l'edificazione e consentire un percorso anche pedonale attrezzato in zona. L'accesso unico dalla comunale esistente creerebbe ulteriore difficoltà di manovra, sommando i veicoli diretti al campo sportivo con quelli diretti alle nuove edificazioni. La funzione di controviale deve comunque essere preventivamente concordata con il Settore Viabilità della Provincia, per verificare la congruità dell'opera e le possibili modalità di realizzazione.

2.18 – L'area 06PC01, oggetto di altra osservazione, rientra in un PEC e come tale l'accesso sulla provinciale deve essere preventivamente concordato.

3.1 – Si provvede alla valutazioni di impatto acustico per le nuove attività produttive e di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali, nell'elaborato complementare di piano tav.n. 11-Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.

3.2 – Si provvede alla valutazione normativa, sia in controdeduzione ad altra osservazione, sia negli Elaborati Geologici.

3.3 – La verifica può essere effettuata come previsione di opera pubblica.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 61

A.S.L. CNI

prot. n. 7002 del 10.11.2009

Area Normativa **Norme Tecniche di
Attuazione**

Si osserva:

- ulteriore distinzione per le distanze tra abitazione del conduttore del'allevamento e l'abitazione di terzi
- mantenere ampia fascia di rispetto tra nuove costruzioni abitative e gli allevamenti intensivi esistenti.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

- si prevedono m. 10,00 di distanza dalle abitazioni del conduttore
- si prevedono m. 300 di distanza dal limite degli abitati residenziali



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 62

P.R.G.C.

Consiglieri comunali

prot. n. 7130 del 12.11.2009

Area Normativa

Territorio

Tav. 7.1, 3.1 e 3.2

Si osserva:

- 1 - Proposta di nuova viabilità di circonvallazione, Cuneo-Saluzzo direzione Busca, appare estemporanea e incongrua. In contesto tipicamente urbano senza pista ciclabile; nuovi affollamenti stradali; oggettive difficoltà esecutive da parte dei privati. Eliminazione del traffico pesante.
- 2 - Verande di difficile realizzazione.
- 3 - Limitazione considerevole che non si rileva nei PRG dei comuni limitrofo, non costruzione aggiuntive in aree RE.
- 4 - Interpretazioni dubbie sugli ampliamenti anche non in aderenza.
- 5 - Non paiono esserci previsioni nei nuovi insediamenti, di verde pubblico, piazzuole per raccolta rifiuti, spazi per fermate di mezzi pubblici, collegamento alla rete del gas, reti innovative di fibre ottiche, linee dati, ecc.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

1 - Premesso che si condivide che la viabilità in progetto di "circonvallazione per Busca" debba essere preventivamente concordata con il Settore Viabilità della Provincia, per verificare la congruità dell'opera e le possibili modalità di realizzazione, come peraltro già citato in normativa, si ritiene di dover confermare il tracciato proposto e la nuova rotonda sulla SP Cuneo Saluzzo per i seguenti molteplici motivi.

La strada riveste carattere di circonvallazione, ma anche di percorrenza entro la zona industriale, dato l'attuale prevalente uso di mezzi pesanti. Il progetto si configura proprio per eliminare pericolose strettoie all'interno dell'abitato, senza tuttavia creare bretelle esterne (come precedenti progetti), che possono contare per la realizzazione solo su finanziamenti pubblici. Buona parte dell'attuazione può così avvenire contestualmente alla realizzazione dei PEC, con impegno di risorse private, come scomputo di urbanizzazioni, facilitando quindi l'organizzazione degli accessi, sia primari che secondari.

Sono previste ampie fasce di filtro ambientale, per verde e rumore, entro le quali è possibile realizzare percorsi pedonali e pista ciclabile, specialmente in riferimento all'ampia "piazza" centrale di progetto urbano. Si evitano altresì tortuose percorrenze entro l'attuale zona consolidata, proprio in corrispondenza di una esistente area residenziale, che non ha le caratteristiche di "protezione" come quella in previsione marginalmente all'abitato.

2 – Le verande potranno essere di difficile realizzazione, ma certamente non potranno essere deturpate le facciate sugli spazi pubblici con estemporanee proposte non sempre coordinate con la qualità architettonica preesistente. Essere prospicienti non significa essere viste all'interno.

3. E' ormai consuetudine consolidata, in tutti i PRG, definire aree residenziali esistenti, ove sono possibili ampliamenti che non rientrano nei conteggi della capacità insediativa residenziale. Le aree di completamento, quelle cioè ove sono ammesse nuove edificazioni, su lotti quindi liberi, devono essere puntualmente individuati, al fine del dimensionamento volumetrico in funzione del fabbisogno stimato. Nel caso specifico, la dotazione forfettaria predefinita di eventuali ampliamenti o "occupazione" di superfici non vincolate e non utilizzate a fini pertinenziali, costituisce una proposta di contemplare evoluzioni insediative non dichiarate in sede di osservazioni al Piano. Ovviamente, come volume aggiuntivo, deve essere ricompreso nella Tabella della Previsione Insediativa, ma soprattutto nella Tabella della Capacità insediativa, con relativi servizi pubblici.

L'aumento ammesso del 20% servo proprio per miglioramenti funzionali degli edifici esistenti, in una zona già consolidata alla funzione abitativa.

4. Gli ampliamenti non in aderenza, previsti solo per le aree produttive esistenti, tendono a risolvere problemi di aziende operanti in cui si deve adattare il ciclo produttivo ad eventuali nuove esigenze, sia come impiantistica, sia come sicurezza, sia come diversificazione di attività complementare.

5. In tutte le parti dei servizi previsti si è cercato di disegnare in modo "urbano" le aree con presenza di spazi liberi, aiuole di parcheggi, alberature, percorsi. Si è anche cercato di equilibrare zonalmente la distribuzione dei servizi, per lo più legati alla realizzazione di PEC, in modo che la realizzazione non gravi sulle risorse pubbliche. Lo standard di legge è ampiamente verificato con mq./ab. 17,44 contro i mq. ab. 12,50 richiesti.

Le piazzole per raccolta rifiuti possono sempre essere individuate negli spazi indicati, secondo la normativa di Piano, anche in riferimento alla valutazione ambientale strategica. Gli spazi per fermate di mezzi pubblici devono essere individuate in sede di sistemazione o attuazione della rete viaria. Per il collegamento alla rete del gas e le reti innovative di fibre ottiche, linee dati, ecc, il riferimento è più un coordinamento di opere pubbliche di urbanizzazione, che non una previsione di Piano. Al Piano piuttosto compete definire le caratteristiche qualitative degli interventi, come prescritto in normativa.



VILLAFALLETTO

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

PROGETTO PRELIMINARE

Delibera C. C. n. 33 in data 15.07.2009

OSSERVAZIONE n. 63

Provincia

prot. n. 7500 del 01.12.2009

Area Normativa

V.A.S.

Tav. 3.1 e 3.2

Si osserva:

- 1 - Inquinamento acustico. Valutazioni di impatto acustico per le nuove attività produttive e di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali.
- 2 - Piattaforma di trattamento rifiuti solidi urbani, entro fasce di rispetto fluviale B-C.
- 3 - Acque reflue urbane – impianto di depurazione. Verifica delle possibilità dell'impianto esistente di recepire ulteriori apporti.
- 4 – Errori materiali.
- 5 - Prelievi irrigui. Attenzione alla vulnerabilità intrinseca all'acquifero, soprattutto per il potenziale inquinamento da nitrati e prodotti fitosanitari, anche per la presenza di scarichi.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

1 - Si provvede alla valutazioni di impatto acustico per le nuove attività produttive e di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali, nell'elaborato complementare di piano tav.n. 11-Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.

2 - Si provvede alla valutazione normativa, sia in controdeduzione ad altra osservazione, sia negli Elaborati Geologici.

Si riporta la controdeduzione predisposta dal Dott. Prof. Giovanni Ansaldi:

in base all'art. 38bis - commi 1 e 2 - delle Norme di Attuazione del P.A.I., i proprietari e gestori di impianti di smaltimento e recupero rifiuti ubicati nella fascia fluviale A e B devono predisporre, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle Direttive di Piano assunte dall'Autorità di Bacino del Fiume Po per le sopra citate Norme di Attuazione. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata (che dovrà essere presentata all'Agenzia Interregionale del Fiume Po "AIPO" per ottenere la relativa approvazione), individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3 - La verifica può essere effettuata come previsione di opera pubblica.

4 - Si correggono gli errori materiali.

5 - Dalla valutazione ambientale strategica e quindi dalla evidenziazione delle problematiche e degli obiettivi, si passa alla parte prescrittiva delle Norme di Attuazione del Piano. La corrispondenza tra vulnerabilità dell'acquifero, con la presenza di numerosi pozzi, avviene con il riferimento agli articoli di normativa. In normativa di Piano, ma anche e soprattutto in quella della Relazione Geologica, parte integrante degli elaborati, si evidenziano le prescrizioni attuative o di tutela, anche ai sensi di leggi statali e regionali.