

# COMUNE DI ROLETTO



## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE GENERALE

Art. 15 della L.R. del 5 Dicembre 1977 n°56 e s.m.i.

- PROGETTO DEFINITIVO -

Fascicolo delle **CONTRODEDUZIONI** alle Osservazioni pervenute dai privati cittadini al progetto preliminare adottato con D.C.C. n. 21 del 21 maggio 2018

**Elab\_D3**

Aggiornamento Marzo 2019

il Sindaco:  
**Cristiana STORELLO**

---

il responsabile del procedimento:  
**Geom. Giovanni Martini**

---

Studio Architetto Geuna  
**Estensore: Arch. Guido GEUNA**

---

Collaboratori: Arch. Giorgio CUCCO

Delibera di consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

il Segretario Comunale

## Sommario

A. Premessa.....	2
B. Criteri di valutazione delle osservazioni dei cittadini.....	2
C. Le osservazioni dei cittadini.....	3

## A. Premessa

In data 21 maggio 2018, con deliberazioni di Consiglio comunale n. 21, è stato adottato il PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. ai sensi della legge regionale n.56/77 s.m.i., così come modificata dalla legge regionale n.3/013. Le delibere ed i relativi allegati sono state pubblicate all'albo pretorio dal 22 maggio 2018 al 21 luglio 2018.

Sono pervenute 7 osservazioni al progetto preliminare, tutte entro il termine di presentazione delle osservazioni e l'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutte le osservazioni sono state di seguito riportate in forma sintetica e controdedotte.

## B. Criteri di valutazione delle osservazioni dei cittadini

L'articolo 15 della L.R.56/77 s.m.i. così come modificato dalla L.R. 3/2013, dispone che *"...Il comune, in qualità di soggetto proponente, definisce la proposta tecnica del progetto preliminare, (...) e la adotta con deliberazione del Consiglio...La proposta tecnica del progetto preliminare, completa di ogni suo elaborato, è pubblicata sul sito informatico del soggetto proponente per trenta giorni; della pubblicazione è data adeguata notizia e la proposta è esposta in pubblica visione. Chiunque può presentare osservazioni e proposte con le modalità e nei tempi, che non possono essere inferiori a quindici giorni, indicati nella proposta tecnica...."*

---

 2

In merito alle osservazioni dei soggetti privati, il riferimento al *pubblico interesse*, pur se debitamente considerato nei casi più dubbi, non ha costituito motivo ostativo dei criteri di accoglimento delle osservazioni presentate dai privati cittadini, ancorché quasi sempre orientate principalmente alla risoluzione di limitate problematiche di natura privata;

- sono state ritenute meritevoli di accoglimento, in quanto non costituenti varianti del PRG, alcune richieste di modificazione riconducibili al comma 12 dell'articolo sopra richiamato, ossia:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;

h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

## c. Le osservazioni dei cittadini

Sono pervenute n.7 osservazioni tutte nel periodo di pubblicazione e quindi entro i termini, oltre a quella redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Chiunque poteva presentare osservazioni e proposte. Esse sono riportate nell'elenco che segue ed individuate cartograficamente nell'immagine illustrativa "ELAB D2".

L'Amministrazione ha esaminato tutte le osservazioni in base ai seguenti principi di fondo, che si sono condivisi e posti alla base della valutazione delle osservazioni:

- le osservazioni e le proposte devono presentare rilevanza ai fini del pubblico interesse,
- le osservazioni devono presentare diretta attinenza ai temi ed alle aree della Variante,
- le valutazioni sono state operate in coerenza con i presupposti della Variante come risultava dal Progetto Preliminare,
- la scelta rispetto all'accoglimento delle proposte puntuali è stata operata tutto, dove le osservazioni erano volte a migliorare o facilitare l'attuazione della Variante in funzione degli obiettivi della Variante.

Al presente documento di proposta delle *Controdeduzioni alle osservazioni* viene allegata un elaborato planimetrico che individua territorialmente le singole osservazioni, tavola definita come "*Localizzazione delle osservazioni al Progetto Preliminare*".

La tavola rappresenta sulla base della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare adottata le aree oggetto delle Osservazioni dei cittadini come indicate dagli osservanti in base ai mappali catastali citati e/o alle aree evidenziate.

Le singole schede delle Controdeduzioni che seguono riportano invece:

- numero dell'osservazione, nome dell'osservante, il numero di protocollo;
- sintesi richiesta, risposta sintetica, controdeduzione;
- stralcio cartografico e/o normativo che esplicita le ricadute della controdeduzione sulle tavole o sulle norme del futuro Progetto Preliminare,.

Gli accoglimenti sono tutti legati a miglioramenti o perfezionamenti normativi o di disegno delle aree di Variante. Rispetto a quelle esterne, l'accoglimento totale o parziale in nessun caso si traduce in modificazioni sostanziali alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

Sono parte del presente documento di controdeduzione:

- l'elenco delle osservazioni pervenute
- l'elaborato cartografico con individuazione dei contesti oggetto di osservazione.

<b>N. osservazione</b>	<b>1</b>	<b>Prot. 3050 del 15/06/2018</b>
Nome e residenza osservante	Abburà Sandro, residente a Roletto in via G. Carducci n.25	
Area normativa	Zona Territoriale Omogenea B25	
località	via G. Carducci n.25	
N.T.A.		
Tavole	C1, C2	
sintesi richiesta	Chiede di precisare meglio quanto indicato nelle schede d'area, in particolare quella contrassegnata con la lettera B, in merito agli indici di edificabilità "in atto" che devono corrispondere alla edificabilità massima fissata dal P.R.G.C. vigente. L'osservante chiede di precisare qual è l'indice da applicare.	
risposta	La variante generale al P.R.G.C. individua i lotti inedificati e le aree di completamento del tessuto edificato assegnando una capacità edificatoria adeguata. Le aree già edificate (aree a capacità edificatoria esaurita) non sono state dotate di nuove capacità edificatorie ma conservano quelle assegnate dal P.R.G.C. vigente se non totalmente esaurite dall'edificio già presente sul lotto. La confusione è stata generata dal fatto che anche nel P.R.G.C. vigente coesistono aree edificabili dotate di indici edificatori ed altre dichiarate a capacità edificatoria esaurita. Onde evitare interpretazioni errate o confusione è possibile integrare la scheda d'area delle zone B con una ulteriore tabella e di un estratto cartografico che chiariscano l'esatta applicazione della norma secondo il concetto espresso.	
controdeduzione	Accoglibile	
modifiche grafiche		
modifiche normative	Schede normative "B"	

<b>N. osservazione</b>	<b>2</b>	<b>Prot. 3216 del 25/06/2018</b>
Nome e residenza osservante	Geom. Luciano Bertrand, studio associato STR.Geo con sede in Roletto in p.za L. Tessore n.11	
Area normativa	varie	
località		
N.T.A.		
Tavole		
sintesi richiesta	Richiede di correggere alcuni errori materiali: in particolare l'indicazione toponomastica di via Costa (erroneamente indicata nel P.R.G.C. come via Nino Costa) ed il richiamo presente all'articolo 29 comma 4 all'articolo 52, mentre deve essere citato il richiamo all'articolo 51 della N.T.A. della variante generale al P.R.G.C.	
risposta	<i>Trattasi di errori materiali per i quali è doveroso l'intervento correttivo. Si precisa, inoltre, che gli errori materiali sono sempre correggibili ai sensi del dodicesimo comma dell'articolo n.17 della L.R.56/77 s.m.i. anche dopo l'approvazione definitiva della variante al P.R.G.C. con semplice deliberazione consigliare.</i>	
controdeduzione	Accoglibile	
modifiche grafiche	Tutte le tavole	
modifiche normative	Modifica articolo 29 N.T.A.	

N. osservazione	3	Prot. 3468 del 10/07/2018
Nome e residenza osservante	Bertrand geometra Bruno residente in Roletto via Roma n.45, quale tecnico incaricato di Buttigliero Silvano	
Area normativa		
località	Fg. 7 particella 987	
N.T.A.		
Tavole		
sintesi richiesta	L'osservante richiede che il lotto di sua proprietà, attualmente inserito in zona B24, sia inserito in zona B23 nel quale è già inserito l'edificio principale, coma da SCIA in sanatoria del 5 settembre 2017 prot. 3697.	
risposta	<i>Trattasi di una piccola porzione di terreno, corrispondente ad una particella catastale autonoma, che è inserita quale area edificabile nella zona urbanistica contraddistinta con l'acronimo B24. Fisicamente detta area fa parte dell'area cortiliva dell'edificio adiacente inserito in area contrassegnata con la sigla B23 a capacità residenziale esaurita. Con il trasferimento della particella n.987 del Fg.VII dalla zona B24 alla zona B23 è reso necessario anche per conformare la situazione in atto ad una SCIA in sanatoria del 5 ottobre 2017 prot. 3697, naturalmente il trasferimento comporterà la perdita della capacità edificatoria prevista dalla variante al P.R.G.C.</i>	
controdeduzione	<b>Accoglibile</b> È possibile stralciare la proprietà dell'osservante dalla previsione urbanistica dell'area B24 ed inserirla nell'area B23	
modifiche grafiche	C2, C3, C4, C5, C6, C13	
modifiche normative		
Modifiche Relazione Tecnica	L'accoglimento dell'Osservazione comporta la modifica dei conteggi di incremento della capacità edificatoria della variante al P.R.G.C.	

N. osservazione	4	Prot. 3510 del 13/07/2018
Nome e residenza osservante	Bertrand geometra Bruno residente in Roletto via Roma n.45	
Area normativa	F3 / A2	
località	p.za Tessore n.3 Fg. VII, particelle 389	
N.T.A.		
Tavole		
sintesi richiesta	<i>L'osservante contesta l'area a servizio F3 (in realtà si tratta dell'area F4) indicata su parte della particella catastale individuata a catasto al foglio VII n. 389, ritenendo che l'attività di somministrazione di bevande ed alimenti insediata nell'edificio (di cui detta particella è pertinenza) possa avere danni materiali da tale scelta urbanistica e pertanto ne chiede lo stralcio.</i>	
risposta	<i>In merito all'osservazione occorre rimarcare che l'area è posta a tergo della piazzetta antistante il municipio, della quale la variante al P.R.G.C ne prevede l'ampliamento. Nell'ambito di detta previsione si è ritenuto utile includere anche parte dell'area suddetta, lasciandone però una parte ad uso privato. L'accoglimento dell'osservazione modificherebbe sostanzialmente la previsione urbanistica della nuova piazza.</i>	
controdeduzione	Non accoglibile	
modifiche grafiche	-	
modifiche normative	-	



N. osservazione	5	Prot. 3511 del 13/07/2018
Nome e residenza osservante	Bertrand geometra Bruno residente in Roletto via Roma n.45	
Area normativa	varie	
località	varie	
N.T.A.		
Tavole		
sintesi richiesta	<p>l'osservante propone tre diverse osservazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella prima parte rimarca una serie di imprecisioni, errori o omissioni (via Costa e non via Nino Costa, via Michelangelo e non via Giotto, ecc..) e la posizione errata o dimensione differente di una serie di tettoie non meglio identificate catastalmente.</li> <li>- nella seconda contesta la scelta irrazionale dell'inclusione dell'area edificabile B28 in prossimità di un bel cascinale in parte restaurato, ritenendo che le nuove edificazione possano cagionare nocumento all'edificio esistente.</li> <li>- nella terza richiede che venga rimossa la norma che obbliga alla redazione di Piani di Recupero tutti gli interventi edilizi di trasformazione di edifici esistenti ogni qual volta vengano incrementate le unità abitative.</li> </ul>	
risposta	<p><i>Gli errori segnalati nella prima parte dell'osservazione possono essere corretti ma solo quelli per i quali è possibile la loro corretta individuazione, le tettoie segnalate in posizione planimetrica diversa o con dimensioni o sagome inferiori non possono essere corrette mancando l'individuazione catastale o toponomastica. In ogni caso occorre rimarcare che il P.R.G.C. non ha effetto probatorio sulla legittimità o meno di un manufatto edilizio (comma 2 art.1 N.T.A. della variante), sulle sue dimensioni o sulla corretta posizione in mappa e che ai sensi e per gli effetti del comma 12 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 s.m.i ogni errore materiale, per il quale risulta univoco il rimedio, è possibile correggerlo in ogni momento con una deliberazione consigliare.</i></p> <p><i>In merito all'area di completamento contrassegnata con la sigla B28, la stessa è stata scelta dopo attenta analisi ambientale all'interno del procedimento di V.A.S., inoltre è anche "area di atterraggio" della capacità edificatoria di un area posta in B24 e che non può essere costruita in quanto sarà dismessa a favore del Comune quale area a parcheggio in prossimità del campo sportivo, infine la nuova edificazione, se realizzata secondo le indicazioni di salvaguardia e tutela date dal rapporto ambientale completerà e non danneggerà il contesto costruito esistente.</i></p> <p><i>In merito alla norma che prescrive un piano di recupero ogni qual volta vi sia un intervento di recupero di edifici esistenti con incremento delle unità immobiliari, si precisa che essa è già operante nel P.R.G.C. vigente e che per specifico volere dell'Amministrazione è stata mantenuta nell'assetto normativo della variante generale.</i></p>	
controdeduzione	Parzialmente accoglibile	
modifiche grafiche	C2, C3, C4, C5, C6, C9, C7,C12,C13	
modifiche normative	-	
Modifiche relazione tecnica	-	

<b>N. osservazione</b>	<b>6</b>	<b>Prot. 3512 del 13/07/2018</b>
Nome e residenza osservante	Bertrand geometra Bruno residente in Roletto via Roma n.45, quale tecnico incaricato della ditta SIAT S.p.a.	
Area normativa	Zona D1	
località	Via Roma n.89/93	
N.T.A.		
Tavole		
sintesi richiesta	l'osservante rimarca che un area di sua proprietà (non meglio identificata a catasto terreni) che si trova sulle sponde del rio Rettiglio non sia stata inclusa nell'area a destinazione produttiva contrassegnata con l'acronimo D1 quale area per cortile, deposito di materiali, movimentazione mezzi, ecc...limitando per quanto possibile la fascia di rispetto prevista dalla norma.	
risposta	<i>La previsione inserita nel progetto preliminare deriva dalla cartografia allegata al P.P.R., che individua esattamente su quell'area la presenza di un area boscata. Inoltre l'area non è mai stata inserita nel compendio industriale nel P.R.G.C. vigente e neppure di quello adottato.</i>	
controdeduzione	non accoglibile	
modifiche grafiche		
modifiche normative		

N. osservazione	7	Prot. 3608 del 19/07/2018
Nome e residenza osservante	Bertrand Geom Bruno residente in Roletto via Roma n.45, quale tecnico incaricato dal signor Galletta Giorgio, via Frossasco n.33	
Area normativa	Zona Agricola	
località	via Frossasco n.33 Fg.7 n.56, 200, 201, 202, 203.	
N.T.A.		
Tavole		
sintesi richiesta	l'osservante chiede che l'area di rispetto cimiteriale (prevista con un estensione di metri 200) venga ridotta a metri lineari 100 in quanto tale vincolo ricade pesantemente sul valore della proprietà. Segnala che la casa è collocata a monte di una strada provinciale che costituisce comunque un ostacolo quasi insormontabile per l'ampliamento del cimitero.	
risposta	<p><i>La fascia di rispetto cimiteriale del P.R.G.C. vigente è stata estesa ai sensi dell'articolo 27 della L.R.56/77 s.m.i. che lo prevede specificatamente.</i></p> <p><i>L'articolo 27 prescrive che:</i></p> <p>(...) I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato, così come definito dall'articolo 12, comma 2, numero 5 bis. (...)</p> <p>(...)6. È fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune, fatto salvo quanto previsto nei commi 6 bis, 6 ter e 6 quater. (...)</p> <p>(...) 6 bis. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale (ASL), la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:</p> <p>a) risulti accertato che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;</p> <p>b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi. (...)</p> <p>(...)6 quater. Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.(...)</p> <p><i>La strada provinciale non costituisce separazione dal centro urbano e quindi non può essere utilizzata come tale.</i></p> <p><i>La normativa regionale garantisce comunque un operatività edilizia per piccoli ampliamenti igienico sanitari.</i></p>	
controdeduzione	Non accoglibile.	
modifiche grafiche		
modifiche normative		

N. osservazione	8	Prot. 3899 del 07/08/2018 e integrazione prot. 4241 del 07/09/2018
Nome e residenza osservante	Ufficio Tecnico Comune Roletto	
Area normativa	varie	
località		
N.T.A.		
Tavole		
sintesi richiesta	<p>L'Ufficio Tecnico Comunale con un osservazione articolata segnala:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alcune imprecisioni o errori materiali nella numerazione degli articoli e commi, errori ortografici vari diffusi nel testo normativo.</li> <li>-necessità di rivedere e correggere:               <ul style="list-style-type: none"> <li>art 2 – comma 1) - Patrimonio edilizio esistete</li> <li>b. art 6 – indici e parametri urbanistici, definizioni e lessico</li> <li>c. art 9 – comma 1) – punto 3 – tipi di intervento edilizio</li> <li>d. art. 51 – bassi fabbricati/autorimesse/depositi/tettoie e terrazze</li> </ul> </li> <li>- chiarire e precisare i disposti normativi contenuti nell'articolo nella scheda d'area contrassegnata con la lettera B.</li> </ul> <p>Inoltre si segnala la necessità di correggere e modificare gli articoli 10, 13, 15,23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 40, 42, 43, 47, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58 e schede di sintesi</p>	
risposta	<p><i>Trattasi perlopiù di errori materiali per i quali è doveroso l'intervento correttivo. Si precisa, inoltre, che gli errori materiali sono sempre correggibili ai sensi del dodicesimo comma dell'articolo n.17 della L.R.56/77 s.m.i. anche dopo l'approvazione definitiva della variante al P.R.G.C. con semplice deliberazione consigliare.</i></p> <p><i>Per quanto riguarda l'articolato delle N.T.A. le imprecisioni segnalate agli articoli 2, 6, 9, 51 possono essere corrette.</i></p> <p><i>In merito alla scheda d'area contrassegnata con la lettera B, la stessa può essere riformulata in modo da precisare e distinguere la natura urbanistica dei diversi lotti, assegnando ad ognuno le corrette capacità edificatorie.</i></p> <p><i>Inoltre a seguito dell'integrazione, prot. n. 4241 del 07/09/2018, sono stati rivisti e corretti i seguenti articoli e schededi sintesi: articoli 10, 13, 15, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 40, 42, 43, 47, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58 e schede di sintesi.</i></p> <p><i>Le modifiche e correzioni sono rilevabili leggendo il testo delle NTA allegato alla proposta tecnica del progetto definitivo dove le cancellazioni sono evidenziate con barrato doppio e le parti aggiunte sono scritte in colore verde. In ogni caso si tratta di correzioni di errori materiali, precisazioni e aggiustamenti del corpo normativo.</i></p>	
controdeduzione	Accoglibile	
modifiche grafiche	-	
modifiche normative	Modifica articoli 2, 6, 9, 10, 13, 15, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 40, 42, 43, 47, 51, 52 delle N.T.A. Modifiche schede di sintesi	