

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PIANO PARTICOLAREGGIATO
AREA RU.C.2

DISTRETTO 1 - CENTRO, S.ANNA, PESCATORI

PROGETTO DEFINITIVO

ALLEGATO
OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Progetto

arch. Pier Giorgio Turi

Responsabile del Procedimento
Dirigente Settore Pianificazione Territorio

arch. Jacopo Chiara

Collaborazione

arch. Maria Bucci

SETTEMBRE 2009

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO DAL C.C. DELIBERAZIONE N° 44/2009

Osservazione n. 1 del 17.09.2009 – prot. 14117

IMPRESA ROSSO COSTRUZIONI Geom. Francesco & Figli S.p.A

Punto 1

Oggetto dell'osservazione

Riduzione della distanza minima di 5 metri dai confini di spazi pubblici in riferimento alla Tav. 5 “Unità di Intervento e Consistenza Edilizia” del Progetto Preliminare di Piano Particolareggiato.

Motivazione della richiesta

Nella suddetta tavola 5 è indicata una distanza minima di 5 metri dello spazio pubblico relativo alla U.I. 3 ovvero all'area in dismissione “Castelletto” e relative pertinenze; tale distanza minima è altresì definita sull'altro lato dell'area a confine con l'attuale spazio pubblico.

Il mantenimento di tali distanze comporta una riduzione degli spazi di distribuzione della volumetria all'interno della U.I. 1 (area fondiaria). La possibilità di utilizzare lo spazio fino a confine comporta una maggiore flessibilità nella distribuzione degli edifici consentendo altresì maggiori aperture e quindi “visuali libere” verso il fiume che, stando alla documentazione allegata alla Variante n° 5 del P.R.G.C., costituiva un elemento di forte richiamo nei pareri degli Enti Pubblici.

Si sottolinea inoltre che tale distanza minima di 5 metri non è prescritta nei confronti dell'area verde posta tra l'area fondiaria e l'argine del fiume.

L'edificazione a confine con l'area del “Castelletto” non esclude, in ogni caso, il rispetto della confrontanza tra la nuova edificazione e il “Castelletto” stesso.

Controdeduzione 1. Accolta

Si ritengono motivate le considerazioni espresse nell'osservazione e pertanto, fatto salvo il rispetto minimo delle distanze tra fabbricati e delle proiezioni dei ribaltamenti, viene modificata la Tav.5 “Unità di Intervento e Consistenza Edilizia” eliminando l'indicazione della distanza minima dai confini pari a mt. 5.

Punto 2

Oggetto dell'osservazione

Nella definizione del filo di fabbricazione si specifica che deve essere contenuto nel perimetro dell'area edificabile compresi i balconi e i volumi tecnici.

Motivazione della richiesta

Si precisa che tale norma risulta restrittiva per il corretto sviluppo edilizio e, altresì, in contrasto con quanto definito dal Regolamento Edilizio che invece ammette lo sbalzo dei balconi su spazio pubblico (es. balconi su strada).

Si propone di modificare la norma inserendo “eventuali balconi aggettanti per non oltre due metri dal filo di fabbricazione”.

Controdeduzione 2. Accolta

In coerenza con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, art. 16, comma 2, si accoglie l'osservazione modificando il paragrafo 5.8 delle N.T.A. con la seguente dizione: “*Il filo di*

fabbricazione dovrà essere contenuto nel perimetro dell'area fabbricabile riportata nella tavola 5 con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere aggettanti per non più di mt. 2,00; devono essere invece contenuti nel massimo ingombro dell'area edificabile i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori, eventuali volumi tecnici ed ogni altro volume edilizio emergente".

Resta inteso che la proiezione di eventuali opere a sbalzo dovrà ricadere esclusivamente su superficie fondiaria.

Punto 3

Oggetto dell'osservazione

Al punto 5.2. delle NTA si specifica che il calcolo della volumetria è effettuato dall'intradosso del primo piano calpestabile fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio piano.

Si richiede di inserire dopo "solaio piano" la seguente dizione " , ancorché costituente piano di copertura dell'edificio o terrazzo".

Controdeduzione 3. Accolta

Il testo della norma non limita l'eventuale realizzazione di coperture piane calpestabili, comunque per maggiore chiarezza interpretativa si accoglie l'osservazione integrando il paragrafo 5.2 delle NTA con la dizione: " , ancorché costituente piano di copertura dell'edificio o terrazzo".

Osservazione n. 2 del 24/09/2009 - prot. n° 14526

IMPRESA ROSSO COSTRUZIONI Geom. Francesco & Figli S.p.A

Oggetto dell'osservazione

L'osservazione è riferita alla consistenza edilizia così come definita dalla Tavola 5 del Progetto di Piano Particolareggiato con indicazioni precise di misure e di limite dell'area destinata all'edificazione residenziale.

Per una corretta distribuzione delle volumetrie può rendersi necessario garantire una maggiore movimentazione delle stesse; a tal fine si richiede che sia inserito nella normativa che l'indicazione del limite dell'area destinata all'edificazione residenziale è indicativa e in sede di Permesso di Costruire è ammessa una tolleranza del 10%, fatti salvi i fili fissi di edificazione verso il fiume e verso la strada.

Controdeduzione. Respinta

Vista la natura dell'osservazione, che attiene ad aspetti progettuali da verificarsi in sede di Permesso di Costruire, si demanda l'eventuale accoglimento della richiesta di una tolleranza rispetto alla sagoma di massimo ingombro indicata dal P.P.E., nella misura ritenuta opportuna dall'Amministrazione, all'interno della "Convenzione per l'esecuzione di Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) per la realizzazione di programma di edilizia libera e convenzionata dell'area sita nella zona RU.C2 del P.R.G.C. Vigente", che verrà stipulata tra la Città di San Mauro Torinese e l'operatore privato.