

# **RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE PIEMONTE E ACCOMPAGNAMENTO ALLA PARZIALE RIELABORAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL 15° COMMA ART.15 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.**

## **PREMESSA**

- il Comune di Romano Canavese è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 33 del 19.03.1990 e dalla Regione Piemonte con Deliberazione n. 26-25867 del 21/06/1993, modificato da una variante strutturale nel 1997 nonché da nove successive varianti di carattere parziale ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L. R. 56/77 e s.m.i.;
- con Deliberazione di C.C. 20 del 31/10/2007 è stato adottato il Progetto Preliminare di Revisione Completa del P.R.G.C.;
- con Deliberazione di C.C. n. 15 del 06/06/2008 è stato adottato il progetto Definitivo della Revisione completa del P.R.G.C.;
- con nota prot. N. 34830/0817 del 14/08/2009 la Regione Piemonte – Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia ha trasmesso la Relazione d'esame del richiamato progetto Definitivo affinché questo Comune, in conformità ai disposti di cui al 15° comma dell'art. 15 della L.R. n. 56/1977 provveda con apposito atto deliberativo, ad adottare le proprie puntuali determinazioni in merito alle osservazioni espresse, ivi comprese le ulteriori indicazioni procedurali formulate.

Dopo un approfondito esame delle Osservazioni pervenute e, a seguito di colloqui con i competenti Uffici regionali, sono state apportate modiche ed integrazioni, debitamente illustrate e motivate, al progetto Definitivo adottato che, influenzando sul regime vincolistico dello strumento urbanistico, saranno adottate ai sensi del 15° comma, art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.

## **DIMENSIONAMENTO E CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE**

Le osservazioni formulate dal competente settore regionale relativamente al dimensionamento e capacità insediativa residenziale riguardavano soprattutto la stima proposta nel documento definitivo relativamente alle capacità edificatorie proposte. Pur essendo il modello di sviluppo proposto, infatti, ritenuto dagli uffici regionali coerente all'assetto insediativo esistente e non presentando particolari problemi localizzativi, la proposta dimensionale non appariva adeguatamente giustificata rispetto ai dati desumibili dall'esistente e pertanto venivano suggeriti alcuni approfondimenti sia dal punto di vista del calcolo della Capacità insediativa che da quello della revisione di alcune proposte insediative.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di lavorare su entrambi i suggerimenti e pertanto si presentano di seguito gli approfondimenti suggeriti, che trovano nell'insieme degli elaborati di piano piena coerenza:

- quantificazione del patrimonio edilizio esistente e stima della capacità insediativa residenziale

si rimanda alla Relazione Illustrativa integrata e variata per quanto concerne il paragrafo 3.6 e agli schemi di cui alla Scheda C allegati a tale relazione.

- aree segnalate da approfondire

Al fine di limitare il consumo di suolo e, nel contempo di favorire il compimento di attuazione dello strumento vigente, si è provveduto a riesaminare la proposta di revisione di piano con una parziale rielaborazione dello stesso che ha comportato una generalizzata revisione degli indici edificatori mirata al loro ridimensionamento e contenimento per assegnare un carattere più realistico alle previsioni di piano.

Si è agito poi secondo due modalità: stralciando totalmente alcune aree oppure modificandone altre.

A seguito di quanto suggerito dalle osservazioni regionali si è provveduto a stralciare le seguenti aree:

Area CRIII209

Area CRIII 213

Area CRIII308

È stata inoltre stralciata, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, l'area CRIII 223 che è stata trasformata in area a verde privato VP223, normata dall'art. 42bis delle NTA.

Relativamente invece alle seguenti aree si è proceduto con parziale revisione:

Area CRI179: per un errore materiale si era definita tale area come CRI179; si è provveduto a inserirla come CRIII179, modificandola parzialmente.

Area CRIII 214.a: tale area è oggetto sia di una osservazione da parte del Settore Copianificazione Urbanistica che dell'Organo Tecnico VAS in quanto localizzata ai margini del centro storico, ai limiti dell'area boschiva. Nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale, la conferma di tale area come edificabile è giustificabile in quanto la sua attuazione è subordinata alla proposta di un SUE, che lega tale area alla omonima 214.b posta in centro storico e destinata a dismissione gratuita al Comune con finalità servizi pubblici (parcheggio a servizio del centro storico).

Probabilmente durante la fase di istruttoria non si è colta tale modalità di attuazione e pertanto si è provveduto a meglio specificare agli artt. 28 e 35 delle NTA tale prescrizione.

La conferma di tale previsione trova inoltre giustificazione relativamente alla visione di sviluppo per il Comune di Romano che prevede il recupero di tutta la proprietà dei Conti Marchetti (area CRIII214 a) e b), area CS 033, area CS 114) e si lega all'intervento complessivo che, grazie alla valorizzazione dell'area CRIII214. a, consentirà il recupero di tutti i restanti fabbricati e la cessione a titolo gratuito di un'area strategica per il centro storico (214.b).

Al fine tuttavia di rendere migliore l'inserimento nel contesto di pregio si è provveduto a integrare l'art. 35 delle NTA con opportune prescrizioni circa le altezze dei fabbricati e l'inserimento ambientale e la sistemazione dell'area. Particolare attenzione sarà richiesta nella fase di progettazione con l'indicazione degli approfondimenti minimi necessari.

Si ritiene infine, che il normale iter autorizzativo a cui dovrà essere sottoposta l'istanza di attuazione per tale area dovuto al vincolo ex D. Lgs 42/2004, combinato con la fase di negoziazione con il Comune, garantita dalla richiesta di sottoporre l'area a S.U.E. consentirà di addivenire ad un intervento di qualità.

Area CRIII 72: in ottemperanza a quanto richiesto con l'osservazione regionale si è provveduto a stralciare parte dell'area relativamente al settore posto al piede del rilievo collinare e a inserire la restante parte nell'area di trasformazione TR229.

Area CRIII 310: tale area è posta al confine con il Comune di Strambino, lungo strada dei Sabbioni in una zona antropizzata. Si ritiene dunque che, considerando tale area con

l'edificato posto sul territorio di Strambino, possa essere giustificato il mantenimento della previsione.

Area CR11 207: accogliendo l'osservazione regionale si è provveduto a modificare l'area e a inserirla in zona urbanistica BR1V "zona consolidata residenziale di impianto rurale in ambito urbano", normata dall'art. 32 delle N. T. A.

### **Servizi art. 21 L. R. 56/77**

Per ciò che concerne la verifica sulle quantità di standard, si rimanda alla Relazione illustrativa che è stata opportunamente integrata al paragrafo 3.6 con le specifiche richieste, anche in relazione alla quantificazione dei servizi per le aree produttive ed artigianali, di cui viene dimostrato il rispetto dei disposti di legge.

Relativamente ai servizi funzionali al settore residenziale, si specifica quanto segue:

- in riferimento alla qualità urbana degli insediamenti di nuovo impianto si è provveduto a integrare opportunamente gli artt. 34 e 35 delle NTA specificando la necessità di reperire e dismettere opportune aree a servizi in riferimento a verde e parcheggi;
- la localizzazione di servizi pubblici a destinazione verde urbano all'interno della fascia di rispetto del cimitero secondo l'avviso dell'Amministrazione Comunale non reca pregiudizio a un futuro ampliamento dello stesso e inoltre garantisce la tutela dell'area di accesso al comune e della prospettiva sul centro storico e l'area collinare, tutelandone il paesaggio. La sistemazione a parco di tale area inoltre è inserita nel Piano strategico del Comune.
- Si è provveduto a stralciare dal calcolo della superficie a servizi l'area Sp/a 0283 relativa al cimitero pur mantenendone la destinazione in cartografia.

Infine, relativamente al ricorso alla monetizzazione si è provveduto ad inserire in norma adeguate specifiche che ne permettano il ricorso solo in caso di effettiva impossibilità al reperimento fisico delle aree, sempre nell'ottica che vede però la monetizzazione quale possibilità di garantire la possibilità di realizzazione da parte del Comune dei servizi in progetto nel presente piano, a seguito della costituzione di specifico fondo di bilancio che raccolga i proventi della monetizzazione.

### **Settore produttivo e terziario**

La revisione di PRGC conferma la volontà di razionalizzare tale settore prevedendo la conversione in residenziale delle situazioni di incompatibilità più rilevanti benché abbia rivisto sostanzialmente gli indici di piano per tali aree.

Relativamente a quanto osservato da parte degli uffici regionali, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto, a seguito delle opportune verifiche, di procedere come segue:

- Area TR 227 relativa all'ex stabilimento Olivetti: in mancanza di un chiaro indirizzo da parte della proprietà e di reali previsioni per tale area, tra l'altro solo in parte ricadente in territorio di Romano e per la maggior parte ricadente in territorio di Scarmagno, si è provveduto a rimandare qualsiasi determinazione relativamente all'area che ecceda la manutenzione straordinaria a un Piano Guida esteso a tutta l'area, modificando opportunamente l'art. 45 delle NTA.
- Area DIII108: si è ritenuto di accogliere l'osservazione regionale stralciando l'area in oggetto e riposizionando parte delle possibilità edificatorie in contiguità ad ambiti per attività produttive già consolidati.
- Area DIII 315: essendo tale area attigua ad analoga area ricadente in territorio di Strambino si è ritenuto di confermare l'area

- Area DII 080: si è provveduto ad accogliere l'osservazione regionale e a riclassificare tale area in zona produttiva in area agricola DV.

## **Il sistema dei beni culturali e ambientali**

Il territorio di Romano Canavese si distingue per la presenza di ambiti di particolare pregio storico-culturale e paesaggistico-ambientale normate dal D. Lgs. 4272004 e dal D. M. 4.06.66 che prevedono particolari iter autorizzativi e misure di tutela. Relativamente dunque a quanto indicato nell'osservazione regionale circa l'individuazione da parte del PTR di *aree con strutture colturali di forte dominanza paesistica* si è provveduto a integrare gli artt. 54, 55 e 56 delle N. T. A.

Analogamente, relativamente ai disposti della legge regionale 10 febbraio 2009 n. 4 si è provveduto ad integrare l'art. 56 delle N. T. A.

Si è provveduto a verificare e modificare opportunamente il vincolo paesaggistico inerente la zona circostante l'infrastruttura autostradale di cui al D. M. 4.02.1966 e ad inserire nel testo normativo la precisazione relativa ai beni paesaggistici, di cui alla parte III del D. Lgs. 42/2004 e smi, che rimandi alle specifiche delimitazioni descritte nei provvedimenti istitutivi dei vincoli e assegni alle perimetrazioni riportate nel PRGC un carattere puramente indicativo.

Riguardo la valenza storico-culturale del Centro Storico, si è provveduto ad integrare opportunamente gli artt. 28 e 55 delle NTA in relazione agli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della LUR 567/77 e smi. Si è poi integrata la tavola P7 con l'indicazione degli edifici da sottoporsi a interventi non eccedenti il restauro conservativo. Non si è ritenuto invece di identificare cartograficamente gli edifici per i quali sia possibile attuare l'intervento di sostituzione edilizia sottoponendo tale tipologia di intervento all'attuazione tramite Piano di Recupero, accompagnato da opportune analisi di approfondimento (non possibili alla scala di dettaglio di uno strumento urbanistico generale) che ne giustificano il ricorso per edifici non coerenti con l'insieme.

## **Sicurezza del territorio e adeguamento al PAI**

Si rimanda alle relazioni allegate a firma dei tecnici incaricati.

## **Adeguamento alla disciplina regionale del commercio**

Il parere formulato dalla Direzione regionale competente non rileva criticità, limitandosi a evidenziare alcune incoerenze di carattere normativo che si è provveduto a correggere all'interno delle N. T. A.

Si sottolinea come si sia fatto specifico rimando alla Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 28/11/2006 di approvazione dei criteri di insediamento del commercio in sede fissa, stralciando dal testo delle NTA parte dei rimandi in modo da non appesantirne il testo.

Relativamente all'accorpamento in un'unica sottoclasse t 1.2 della destinazione d'uso commercio al dettaglio si sottolinea come questa sia pienamente coerente con quanto previsto dalla DCR 59-10831 del 24.06.2006 e smi che prescrive la destinazione d'uso commercio al dettaglio per le aree in cui sia consentito l'insediamento di strutture commerciali demandando alla tabella di compatibilità di cui all'art. 17 la definizione delle tipologie compatibili.

Relativamente all'insediamento delle attività commerciali nei tessuti storici, relativamente ai criteri operativi circa gli aspetti compositivi (aperture, forme e materiali vetrine, insegne e segnaletica) si specifica che tali aspetti sono normati dal vigente Regolamento Edilizio e dal

vigente piano del Colore che non si è ritenuto di citare nelle NTA per non appesantirne la lettura.

### **Compatibilità acustica delle previsioni**

Si rimanda alle relazioni allegate a firma dei tecnici incaricati.

### **Norme di attuazione**

Sono state puntualmente considerate le osservazioni regionali e sono state dunque integrate e modificate le norme al cui testo coordinato si rimanda per intero.

### **Valutazione Ambientale strategica**

Si è provveduto a modificare e integrare il rapporto Ambientale con le osservazioni espresse dall'Organo tecnico regionale per la Vas. Si rimanda integralmente al Rapporto Ambientale allegato.

### **Errori materiali**

Si è provveduto a correggere gli errori materiali evidenziati.