

REGIONE PIEMONTE  
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO  
**COMUNE DI VILLANOVA CANAVESE**



# PRG

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### variante strutturale n.1

ai sensi dell'art.17 - 4° comma della Legge Urbanistica Regionale  
proposta tecnica del progetto definitivo

# 3 esame osservazioni

ESTENSORE: STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
**TETRASTUDIO**  
arch. Giovanni Piero Perucca  
via Monviso 5 - 10070 GROSSO (To)

STUDI GEOLOGICI: geol. Dott. Marco Balestro

data: novembre 2022

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
<b>1</b>	20/04/2022 24/05/2022	1358 1837	MASSA MICON PIERMAURIZIO E ALTRI

**oggetto dell'osservazione:**

viene richiesto di modificare la destinazione urbanistica dell'area che la variante riclassifica VP5 (verde privato) ripristinando la precedente destinazione edificabile.

In alternativa si richiede di consentire l'ampliamento degli edifici esistenti in adiacenza destinati ad attività commerciale.

Ciò in quanto la variante impedisce di fatto ogni adeguamento degli immobili e, conseguentemente, la chiusura dell'esistente bar-cremeria.

**controdeduzioni: L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA**

*La trasformazione della destinazione di zona si è resa necessaria in quanto l'area ricade in fascia di rispetto cimiteriale.*

*Le zone Vp non hanno un indice proprio di edificabilità ma la possibilità di traslare la volumetria di edifici ubicati sulle aree adiacenti non comporta alcun incremento della capacità insediativa né, per il caso delle aree inserite in vincolo cimiteriale, di realizzare interventi che comportano un maggiore impatto urbanistico in quanto la consistenza complessiva dell'edificato rimane invariata.*

*Pertanto all'art.37 - AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI "A2" e DESTINATE A VERDE PRIVATO "Vp" viene introdotta la seguente Prescrizione particolare:*

*"In tutte le zone Vp è ammesso il trasferimento di volumetria derivante dalla demolizione di edifici o porzione di essi ubicati sulle aree adiacenti."*

<i>num.</i>	<i>data</i>	<i>prot. n.</i>	<i>nominativo richiedente</i>
<b>2</b>	24/05/2022	1822	BELLEZZA DANIELE

**oggetto dell'osservazione:**

viene richiesto di modificare la destinazione urbanistica della porzione di area "Vs1" (Parco per attrezzature sportive e zone libere) che ricade sui terreni di pertinenza dell'esistente insediamento agricolo verso la destinazione "A2" (Area agricola produttiva a protezione degli insediamenti).

**controdeduzioni: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA**

*La zona Vs1 interferisce effettivamente con l'area di pertinenza della azienda agricola e, tra l'altro, con un esistente edificio al servizio della azienda agricola medesima.*

*Da rilevare inoltre che la porzione in questione è completamente isolata rispetto alla rimanente zona urbanistica in quanto ubicata sul terrazzo che delimita l'esistente area a servizi pubblici in sponda sinistra della Stura di Lanzo.*

*La destinazione agricola a protezione degli insediamenti risulta quindi effettivamente più coerente con la preesistenza.*

num.	data	prot. n.	nominativo richiedente
<b>3</b>	18/05/2022	1716	UFFICIO TECNICO COMUNALE

**oggetto dell'osservazione:**

- 1) Si richiede di provvedere a normare le Aree VP (verde privato)
- 2) Si richiede di valutare nell'ambito delle aree agricole produttive e assimilate, di estendere ai proprietari dei fondi e chi abbia titolo la possibilità di richiedere i titoli abilitativi edilizi diversi dalla residenza (art. 25 comma 4 L.R. 56/77)..

**controdeduzioni: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA**

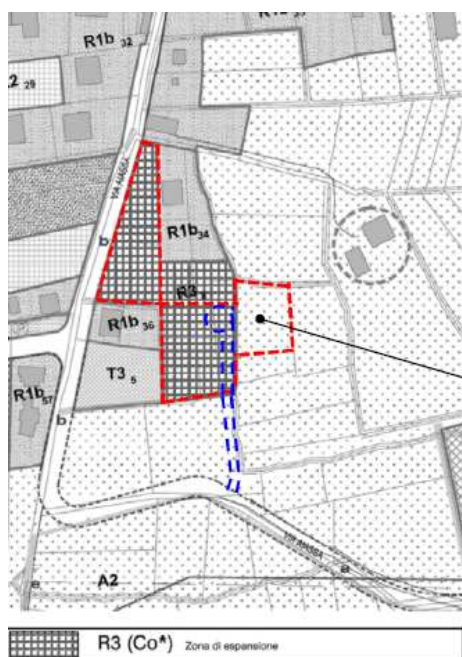
- 1) L'art.37 "AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI "A2" e DESTINATE A VERDE PRIVATO "Vp"" viene integrato con la normativa per le zone Vp.
- 2) L'art.36 punto 1.d delle prescrizioni particolari viene integrato con il richiamo all'art.25 della L.R. 56/77.

num.	data	prot. n.	nominativo richiedente
<b>4</b>	11/11/2022	3602	AUDI

**oggetto dell'osservazione:**

viene richiesto:

- di ripermire gli ambiti R1b.34 e R3.8 (All. A) non ricomprendendo nel perimetro della zona una porzione di mq.1.240 sulla quale insiste il giardino piantumato, fino al confine con R1b.36 dove termina la recinzione esistente ad ovest;
- di mantenere inalterata la superficie complessiva di mq.6.013 della zona R3.8 compensando la porzione di mq.1.240 che viene inclusa in zona R1b.34 verso la zona agricola ad est su particella n.129, ripermendo la zona R3.8 di pari superficie;
- di suddividere la zona R3.8 in due ambiti di intervento a titolo abilitativo singolo.



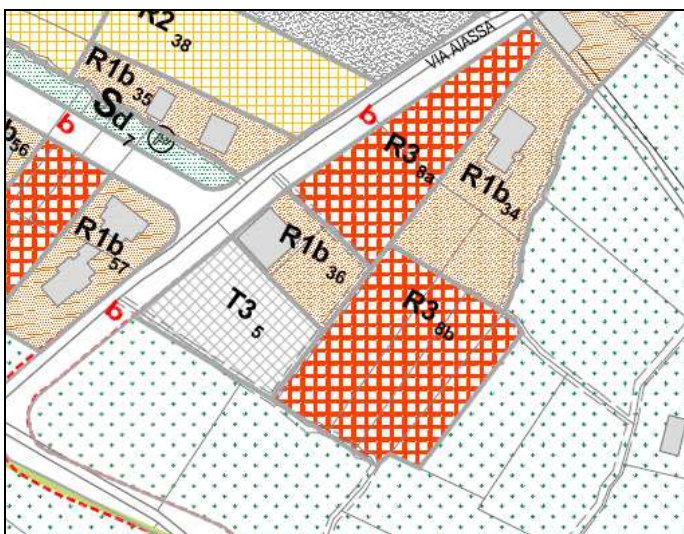
Dettaglio proposta di ripermite (richiesta 1,2,3) ed indicazione della viabilità privata per raggiungere i foli interclusi oggetto di richiesta di concessione singola (richiesta 4).

~1240 mq  
IN TRASLAZIONE  
SU PARTICELLA N. 129

--- NUOVO PERIMETRO DEGLI AMBITI R3.8  
--- TRACCIATO VIABILITA' PRIVATA

**controdeduzioni: L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Il progetto preliminare, a seguito di accoglimento di osservazione della medesima proprietà, aveva già suddiviso l'ambito R3.8 in 2 distinti ambiti di intervento ampliando la superficie della zona R31b34 di mq. 620 e mantenendo invariata la superficie della zona R3.8 (vedi planimetria sottostante).*



*La osservazione che richiede di implementare la superficie della zona R1b34 di mq. 1.240 rimodulando il perimetro della zona R3.8b, sempre nei limiti della superficie complessiva originaria, è accolta.*

*La richiesta di suddividere l'ambito in 2 comparti di intervento trova già applicazione nell'art.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione che detta:*

*Il titolo abilitativo Convenzionato è previsto:*

- Per gli ambiti sottoposti a SUE qualora gli immobili siano di proprietà di un unico soggetto o qualora la realizzazione delle infrastrutture e la cessione delle aree per servizi avvenga in modo coordinato attraverso la presentazione da parte di tutti i soggetti interessati di un disegno unitario e un programma di intervento sottoposto alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale.*