

BASE P.R.G.C. : BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VIGNOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 13/2017

ai sensi art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

**OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI
PROGETTO DEFINITIVO**

VOL.:

C.13

La Committenza:

COMUNE DI VIGNOLO

agg. cartografico:

.....

rif.

.....

Cuneo,

PROGETTO PRELIMINARE Adottato con Del. C. C. n. 34 del 02.10.2017

PROGETTO DEFINITIVO Approvato con Del. C.C. n. 12 del 27.03.2018

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Tecnico incaricato
VAR. 13:

PROGETTISTA VARIANTE PARZIALE 13:

Architetto Umberto FINO

Via Carlo Emanuele III n. 21/B
12100 CUNEO

Osservazioni e Controdeduzioni

ALLE PROPOSTE SULLA ADOZIONE
DEL P.R.G. -

VARIANTE PARZIALE 13/2017
DEL COMUNE DI VIGNOLO

ART. 17 COMMA 5°, L.R. 56/77 e s.m.i.

Il Progetto Preliminare della Variante Parziale (Art. 17, 5° comma , L.R. 56/77 e s.m.i.) del P.R.G. del Comune di VIGNOLO, è stato adottato dal Consiglio Comunale in data **02/10/2017** con Deliberazione n **34**.

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 06/10/2017 al 05/11/2017** compreso, con avviso per estratto all'Albo Pretorio on line alla pagina web istituzione del Comune.

La Delibera di adozione è stata ricevuta in Provincia in data **08/11/2017 prot n. 84298** decorrendo dal giorno successivo l'avvio del procedimento, per la pronuncia sulla compatibilità della Variante con il Piano Territoriale provinciale e i progetti sovracomunali approvati.

Nel termine utile di presentazione delle osservazioni, e cioè dal **21/10/2017** entro il **05/11/2017**, sono pervenute **n. 2** osservazioni al Progetto Preliminare.

Dato atto che la verifica di compatibilità prescinde da ogni valutazione circa l'effettiva sussistenza dei requisiti di variante parziale, così come precisati al 7° comma art 1 L.R. n. 41/97, che resta di esclusiva competenza del Comune, entro il termine di quarantacinque giorni e cioè entro il **23/12/2017**, la Provincia ha trasmesso il proprio parere approvato con Determina Dirigenziale **n. 3508 del 15/12/2017** pervenuta al Comune di Vignolo a mezzo PEC Protocollo n. 0006415 del 19/12/2017, nei tempi sopra esposti, che ne approva la compatibilità e riporta alcune osservazioni; Il settore ARPA piemonte con nota **prot. 98032 del 13/11/2017** formulava una osservazione; L'ufficio tecnico Comunale con nota **prot 1362 del 02/03/2018** formulava un'osservazione entrambe di seguito analizzate.

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 e s.m.i., non ha determinato modifiche all'assetto di pianificazione.

Vengono di seguito riportati il parere della Provincia e le Osservazioni pervenute con le relative Controdeduzioni. Per quanto riguarda il parere della Provincia le motivazioni dell'osservazione sono riportate in stralcio ed in forma sintetica; per una lettura completa si rimanda all'osservazione protocollata. L'osservazioni n°2-3 sono riportate integralmente.



VIGNOLO

VARIANTE PARZIALE 13/2017 (Art. 17 COMMA 5
L.R. 56/77)

PROGETTO DEFINITIVO

Delibera C. C. n. ... in data .

P . R . G .

PARERE PROVINCIA n.1 Amm.ne Provinciale

Delibera Giunta Provinciale n. 3508
del 15/12/2017

elaborati di piano e normativa

Ufficio Pianificazione:ommissis.....in riferimento alle indicazioni sopraesposte, per quanto disciplinato dall'art. 28 delle N.T.A. In rapporto alla modifica dell'ambito proposto per tale zona.....ommissis..... si rileva che la proposta di nuova perimetrazione pare risultare leggermente estesa rispetto alla localizzazione dei fabbricati esistenti. In particolare l'estensione dell'area verso Sud (mappali n.1736, n.144) potrebbe essere ricondotta al proseguimento del limite del mappale n.144, mentre la zona interna al nucleo abitato (mappali n.1637, n.1638) risulta più coerente.....ommissis.....

In merito all'integrazione normativa, si ritiene che la stessa debba essere riconsiderata in quanto la previsione di estendere a tutta l'area R2.2, la possibilità di demolire e rilocalizzare la volumetria degli edifici esistenti senza strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, possa risultare un intervento rilevante che determina una disparità nell'applicazione degli interventi di demolizione e ricostruzione previsti nelle altre unità normative R2, che sono subordinate all'approvazione di Piano Esecutivo.....ommissis.....

La norma prevista per l'ambito R2.2, potrebbe trovare applicazione soltanto in casi specifici, appositamente individuati legate a particolari necessità, oppure essere attuata attraverso la predisposizione di Piano di Recupero o Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ufficio Viabilità Cuneo-Saluzzo: non si esprime parere in merito in quanto non di competenza del settore stesso.

CONTRODEDUZIONE

Dal parere dell'Amministrazione Provinciale si può constatare il parere di piena compatibilità della Variante con Il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24/02/2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza.

L'ufficio pianificazione, ha dato inoltre atto che la Variante proposta ha rispettato le condizioni di classificazione come parziale di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; ciò nonostante ha effettuato alcune osservazioni non cogenti alla Variante presentata, in particolare l'ampliamento proposto dell'ambito R2.2 risulterebbe leggermente estesa e se ne suggerirebbe la riduzione; in riferimento alle indicazioni sopra esposte, verificata con attenzione il contenuto delle stesse, si ritiene che la riduzione della perimetrazione proposta non varierebbe lo spirito della variante ma bensì limiterebbe la possibilità di procedere con un'adeguata progettazione dei nuovi interventi previsti, per tali motivi l'osservazione **non viene accolta**.

Si rileva inoltre, che l'integrazione della normativa proposta all'art. 17 comma 9 vada riconsiderata prevedendo che l'intervento di demolizione e ricostruzione debba essere attuata attraverso la predisposizione di Piano di Recupero o strumento Urbanistico Esecutivo; la suddetta osservazione **viene accolta** prevedendo nella nuova scheda di zona l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) attuati ai sensi con le modalità previste dall'art. 43 della Legge Urbanistica 56/77 della Regione Piemonte e s.m.i. per interventi di demolizione e ricostruzione o rilocazione.



VIGNOLO

VARIANTE PARZIALE 13/2017 (Art. 17 COMMA 5
L.R. 56/77)

PROGETTO DEFINITIVO

Delibera C. C. n. in data

P . R . G .

OSSERVAZIONE n. 2

Osservazione pervenuta a

Vignolo il 18/10/2017

Prot. n. 5140

Da parte dei Consiglieri di
minoranza:

Sig. BERTOLONI Roberto

Sig. VERARDO Alessandro

elaborati di piano e normativa

In Riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 02/10/2017, inerente l'adozione del Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 13 al PRGC vigente, i sottoscritti consiglieri comunali di seguito formulano le seguenti osservazioni procedurali e di merito, con la seguente premessa: Con delibera della Giunta Municipale n. 77 del 06/07/2016 la Giunta Comunale faceva proprie le posizioni espresse da soggetti privati aventi titolo di proprietà su parte degli edifici insistenti su area vincolata dal vigente PRGC;

si osserva che:

l'utilizzo dell'Art. 17 pare configurare un pubblico interesse che in nessun modo risulta nella fattispecie. Al contrario parrebbe, dal momento che la variante è pagata da privati, un intervento di natura privatistica. Si nota inoltre che i vincoli paesaggistici a suo tempo inseriti erano volti a non consentire modificazioni sostanziali degli edifici ricompresi nelle zone R2, tantomeno la loro demolizione totale e ricostruzione su altro sito come ora previsto nella variante adottata.

Nel merito i sottoscritti consiglieri, contrari ad una modifica del panorama attualmente offerto dalla località Belvedere rimarcano come, nei fatti, cittadini di Vignolo si vedrebbero trattati in modo diverso dai nuovi acquirenti: gli uni eredi di patrimoni familiari non potranno che effettuare interventi conservativi, gli altri, andando a costruire, così come implicitamente previsto dal nuovo punto nove dell'art. 17 delle norme tecniche di attuazione, godranno di diverse e più vantaggiose considerazioni.

Le norme oggetto di contestazioni non possono non rappresentare un grave precedente per il futuro della gestione del territorio di Vignolo e per questo si richiede un'attenta valutazione di quanto rispettosamente illustrato.

Infine e non per ultimo , si osserva, non senza profondo disagio, come la procedura scelta renderebbe impossibile l'applicazione delle norme previste dalla delibera della Giunta Regionale del 17 marzo 2016 n° 11 con conseguente grave danno per il bilancio Comunale.

CONTRODEDUZIONE

La sopradescritta osservazione **non viene accolta**, in quanto:

Si ritiene che l'interesse pubblico in materia urbanistica sia una risultante di un procedimento nell'ambito del quale si confrontano gli interessi pubblici e privati coinvolti nella decisione finale che spetta al competente organo pubblico.

Si cita una recente sentenza del Consiglio di Stato sez. IV 05.06.2015 n. 2761 da cui emerge che "non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la Collettività che dalla deroga potenzialmente derivano".

A tal proposito si precisa che l'attuazione degli interventi edilizi trattati dalla variante parziale n. 13 sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo: il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito di approvazione del succitato Strumento Urbanistico Esecutivo contenente, fra gli elaborati, anche una convenzione urbanistica che disciplinerà modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi di natura urbanizzativa da far eseguire in tutto o in parte a cura del privato, con o senza scomputo oneri, con o senza eventuale compensazione del contributo straordinario, ecc. Tutti gli importanti accordi contrattuali tra il Comune ed il Privato verranno perfezionati solo a seguito di un ben definito intervento edilizio che, al momento, non è disponibile e viene, con la presente variante, previsto solo come possibilità normativa. In sintesi: senza convenzione non potrà essere rilasciato il titolo abilitativo edilizio; senza progetto architettonico dell'intervento non è possibile calibrare e stabilire le esigenze da soddisfare con ricadute a vantaggio della collettività. Senza l'intervento del Privato il Comune non potrebbe, in tempi brevi e certi, procedere alla realizzazione di interventi urbanizzativi di utilità pubblica di cui la Borgata necessita. A puro titolo indicativo si citano, parcheggi, miglioramento della viabilità, dell'illuminazione pubblica, delle infrastrutture fognarie e quant'altro, ovviamente sempre con riguardo al principio della proporzionalità dell'intervento.

Pertanto all'esito finale del procedimento si perfezionerà il corretto bilanciamento tra contrapposti interessi (pubblici e privati) di cui la variante urbanistica costituisce la sintesi. Sarà l'iter procedimentale previsto dalla legge che giustificherà il raggiungimento dello scopo stabilito dalla legge.

Si aggiunge che l'intervento del privato consentirà non solo la realizzazione di fabbricati rispettosi della normativa in materia di prestazioni energetiche (minor inquinamento) e di migliore accessibilità viaria ma anche l'attivazione di risorse finanziarie (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria) straordinarie per il Comune, e di investimenti privati con incremento occupazionale; valori

diversi da quelli puramente territoriali ed urbanistici ma anch'essi affidati alla cura dell'Amministrazione locale.

Per valutare o meglio per bilanciare i contrapposti interessi privati e pubblici sono state approfondite, in conformità alle vigenti disposizioni, le eventuali ricadute negative sull'ambiente, sul paesaggio ecc. Con il procedimento di verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica questi fondamentali valori sono stati esaminati tanto che il progetto definitivo di variante urbanistica ha recepito tutta una serie di prescrizioni ed accorgimenti a carico dei proponenti a tutela della collettività.

Importante, ancora, è puntualizzare l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 (come modificato dalla Sblocca Italia). Il Comune di Vignolo con deliberazione del CC n. 32 del 9.6.2016 avente ad oggetto "Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 lett. d) ter DPR 380/2001, recepimento DGR n. 22-2974 del 29.02.2016" ha recepito tali disposizioni. Il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica potrà essere valutato solamente all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire conformemente ai criteri che il Comune di Vignolo ha fatto propri con la succitata deliberazione consiliare.

Tale "maggior valore" che il Comune calcolerà e che eventualmente il Privato erogherà costituirà il "*contributo straordinario **che attesta l'interesse pubblico***" (art. 16 comma d-ter) del DPR 380/2001).

Per quanto riguarda il rimborso del pagamento da parte dei privati per la redazione della variante si ritiene che lo stesso sia del tutto legittimo in quanto previsto dalle disposizioni comunali in materia di diritti di segreteria urbanistici quando i richiedenti, al fine di abbreviare i tempi ordinari di aggiornamento del piano regolatore, si dichiarino disponibili ad assumersi in carico i costi di variante per non gravare sulle spese del Comune e dei cittadini.

Si precisa come il riferimento legislativo contenuto nell'ultimo periodo dell'osservazione sia errato e, probabilmente, sia riferito alle disposizioni previste dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i." pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 11 del 17.3.2016. Per tali aspetti si fa rinvio alle succitate controdeduzioni.



VIGNOLO

VARIANTE PARZIALE 13/2017 (Art. 17 COMMA 5
L.R. 56/77)

PROGETTO DEFINITIVO

Delibera C. C. n. in data

P . R . G .

OSSERVAZIONE n. 3

Osservazione pervenuta a

Vignolo il 24/10/2017

Prot. n. 5284

Da parte della Sig.ra:

PAROLA Nadia residente in Vignolo
Via Belvedere n.22;

richiesta Area Residenziale

la Variante parziale n. 13/2017 al PRGC votata con Delibera del Consiglio Comunale di Vignolo del 02/10/2017 risulta, a mio avviso, illegittima in quanto adottata nel mancato rispetto di quanto previsto dall'art. 28 della NTA del Comune di Vignolo e quindi in contrasto con il dettato dell'art. 17 comma 5 sub H della L.R. 56/77 e s.m.i.

La zona oggetto di Variante è infatti sottoposta a vincolo ambientale, paesaggistico e naturale e quindi tale variante avrebbe dovuto rivestire i caratteri di variante **strutturale** al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 4 della citata Legge Regionale e non, come avvenuto nel caso di specie, come variante parziale.

La presente viene quindi inviata agli organi competenti per tutte le conseguenti e necessarie determinazioni ai sensi della vigente normativa.

CONTRODEDUZIONE

La sopradescritta osservazione **non viene accolta**, poiché anche come ribadito dalla Direzione Regionale Opere Pubbliche Difesa suolo con parere in data 23.05.2017 protocollo 24161 e dalla Determina Dirigenziale n. 3508 del 15/12/2017 espressa dal settore competente della Provincia di Cuneo relativa al parere di compatibilità della Variante avente ad oggetto: "L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI VIGNOLO: VARIANTE PARZIALE N. 13 AL PRG E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS, ADOTTATA CON DCC N. 34 DEL 02.10.2017 - PARERE" pervenuta a mezzo PEC al n. 0006415 Protocollo del 19/12/2017 la variante non riveste caratteristiche di Variante strutturale, bensì di variante Parziale ai sensi dell'Art. 17 comma 5.



VIGNOLO

VARIANTE PARZIALE 13/2017 (Art. 17 COMMA 5
L.R. 56/77)

PROGETTO DEFINITIVO

Delibera C. C. n. in data

P . R . G .

OSSERVAZIONE n. 4

Osservazione pervenuta a

Vignolo il 13/11/2017

Prot. n. 98032

Da parte del:

ARPA PIEMONTE;

vincolo ambientale - architettura
religiosa-

In adiacenza alla proposta di variante è presente un vincolo di tutela dovuta alla presenza di architettura religiosa (stella arancione). Non si trova riscontro nella verifica di assoggettabilità presentata. Si richiede la specificazione e gli elementi necessari mirati alla tutela ed eventualmente alla valorizzazione.

CONTRODEDUZIONE

Ai margini della zona R2.2. Il PRGC individua quale patrimonio di interesse storico-ambientale da tutela il fabbricato cascinale "Belvedere" per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 91 Bis della Legge Regionale 56/77; tale vincolo individuato cartograficamente, lambisce la Zona R2.2 sul lato Nord, ma non interferisce minimamente con le aree oggetto di variante; per tali motivi, tale vincolo già esistente e prescrittivo su parte dei fabbricati esistenti in zona R2.2 non è stato preso in considerazione nella nostra Variante.



VIGNOLO

VARIANTE PARZIALE 13/2017 (Art. 17 COMMA 5
L.R. 56/77)

PROGETTO DEFINITIVO

Delibera C. C. n. in data

P
R
O
C
E
D
I
M
E
N
T
O

OSSERVAZIONE n. 5

Osservazione pervenuta a

Vignolo il 02/03/2018

Prot. n. 1362

Da parte del:

UFFICIO TECNICO;

Richiesta area residenziale

Il sottoscritto Bruno Pellegrino in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico dalla data del 18/11/2017 in sostituzione temporanea della titolare Responsabile geom. Maria Lucia Biglione, in riferimento al procedimento della succitata variante in itinere chiede all'Amministrazione comunale di precisare, nel progetto Definitivo, per la sola ipotesi di demolizione e ricostruzione dislocata, la tipologia edilizia del nuovo fabbricato fermo restando, ovviamente, il "corretto inserimento ambientale" su cui si esprimerà la Commissione competente in materia.

CONTRODEDUZIONE

La sopracitata osservazione **viene accolta** e pertanto si ritiene di aggiungere il seguente capoverso **"...le tipologie architettoniche contemporanee, nel caso di demolizione e ricostruzione dislocata, saranno ammesse purchè inserite correttamente nel contesto ambientale."**

Si puntualizza però, che per gli oggetti di variante non vi è obbligo di presentazione del progetto alla Commissione Locale del Paesaggio per il parere di competenza, in quanto le aree oggetto di intervento rientrano all'interno della zona "R2.2 ampliata, e quindi non soggette al vincolo della zona normativa "I1 Aree collinari da salvaguardare per il pregio paesaggistico, naturalistico ed interesse storico ambientale" in cui valgono i disposti del D.lgs n. 42/04 così come modificato dal D.lgs 157 del 24/03/2006 per la quale deve essere rilasciato il parere favorevole della Commissione regionale 91 Bis.