

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

COMUNE DI VIGNOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 12

Variante Parziale al P.R.G.C.

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO DEFINITIVO

A. PREMESSA

Il Comune di Vignolo con D.C.C. n° 55 del 25/12/2015 ha adottato il progetto preliminare di Variante Parziale n° 12 del P.R.G.C.

Detta Delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line dell'Ente a partire dal 13/01/2015.

Contemporaneamente alla pubblicazione il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune ha provveduto a trasmettere il progetto preliminare della Variante con la Delibera di adozione alla Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio - Ufficio Pianificazione.

La Provincia ha dato riscontro con nota di avvio del procedimento pervenuto al Comune in data 21/01/2016 e protocollata al n° 289/VI nella quale ha precisato che il tempo utile per la pronuncia da parte della Provincia per eventuali modifiche veniva fissato per la data del 29/02/2016.

Va evidenziato che ai sensi del comma sette dell'art. n° 17 L.R. n° 56/77 e s.m.i. la pronuncia da parte della Provincia deve intendersi positiva se non perviene

alcun riscontro ed in tal caso la Variante Parziale in esame deve intendersi rispettosa dei parametri di cui al comma 6 del citato articolo n° 17 nonché della compatibilità con il P.T.P. e i progetti sovracomunali approvati.

Durante il periodo di pubblicazione all'albo Pretorio è pervenuta una osservazione da parte di privati che in copia si allega ed alla quale si dà riscontro con le motivazioni sotto riportate.

B. ESAME OSSERVAZIONI

a. Provincia di Cuneo

Il settore Gestione Risorse del Territorio – Ufficio Pianificazione della Provincia a seguito dell'avvio del procedimento relativo alla variante in esame ed alla data stabilita per eventuali pronunce, avendo riscontrato le regolarità del procedimento e delle disposizioni relative, non dava riscontro nei termini fissati.

Pertanto, accertato che il tempo utile per il pronunciamento da parte della Provincia è trascorso, si ritiene positiva e favorevole la risposta della Provincia di Cuneo.

b. Osservazione a firma del Sig. Giraud Roberto, consigliere Comunale

L'osservazione pone l'attenzione sulle richieste che seguono:

1. Gli oneri relativi al potenziamento delle infrastrutture fognarie e di acquedotto siano a carico degli attuatori delle edificazioni delle aree contemplate dalla Variante Parziale n° 12 in esame.
2. Sia eliminata per i nuovi fabbricati la deroga della distanza dal confine con il parcheggio individuato nella cartografia della variante.
3. Sia realizzata un'area verde da parte degli attuatori della ECO 12.

C. CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI

a. In relazione al quesito di cui al punto 1 della lettera "b" soprarichiamato si ritiene che la normativa introdotta con l'adozione preliminare della variante in esame risponda alle richieste dell'osservazione nei limiti della correttezza, del buon senso e della legittimità richiesta dalle leggi in vigore.

Unica condizione inserita nella normativa è la precisazione che eventuali potenziamenti delle dorsali infrastrutturali principali graveranno proporzionalmente

alle volumetrie ammissibili di ogni singolo lotto e limitatamente alle esigenze dei lotti stessi.

Si ritiene congruo e legittimo precisare che gli oneri per eventuali potenziamenti delle dorsali infrastrutturali estranei all'area oggetto di variante, non debbano gravare esclusivamente sulla sub-area ECO 12.

La normativa estende inoltre l'obbligo di contribuire alle spese per eventuali potenziamenti non solo alla fognatura e all'acquedotto ma a tutte le infrastrutture relative all'area in esame.

Va da sè che gli oneri per gli allacciamenti di qualsivoglia tipo, necessari per il funzionamento e l'agibilità di fabbricati che si andranno a costruire, graveranno a carico dei richiedenti l'allacciamento indipendentemente dagli oneri di potenziamento delle infrastrutture.

b. In relazione al quesito di cui al punto 2 della lettera "b" si ritiene che la normativa, così come formulata ed adottata in sede preliminare della variante in esame, garantisca l'assolvimento delle disposizioni di cui all'art. 39 punto 6 delle vigenti N.T.A. relativa alla distanza dei fabbricati dalla strada urbana di quartiere, strada Comunale stabilita in m 6,00 ed ottempera alle disposizione del Codice della Strada (D.Lgs 30/04/1992 n° 285 e D.Lgs 10/09/1993 n° 360 e s.m.i.).

La deroga contemplata nella normativa introdotta consiste nella riduzione della distanza dei fabbricati, che si andranno ad edificare, dal nuovo confine che si andrà a realizzare che non è confine di strada, bensì confine di area dismessa per servizi.

Come risulta dalla cartografia, le proprietà interessate si arretreranno per consentire la realizzazione dei parcheggi con la dismissione delle aree in sede di sottoscrizione della conversione, realizzando così un nuovo confine di proprietà.

Ora la distanza dal confine di proprietà può essere ridotta dal Consiglio Comunale, cosa che ha fatto con l'adozione del progetto preliminare della variante, in quanto proprietario dell'area confinante, area che non ha funzione di strada e che quindi non è vincolata dalle disposizioni del Codice della Strada sopra richiamate.

c. In merito al quesito di cui al punto 3 della lettera "b" va precisato:

- che le aree a servizio vengono garantite a livello generale con l'individuazione nelle Tavole del P.R.G.C., le cui superfici superano i limiti minimi stabiliti dalla Legge Urbanistica Regionale;
- che L'area a servizio S1 46.1, individuata sulle tavole di P.R.G.C. con una superficie di mq 747, viene ora trasformata ed ampliata in area di parcheggio e distribuita lungo la strada a servizio dell'area contemplata nella variante per mq 955 a servizi della ECO 12 (ex S.U.E. n° 12) e per mq 95 in area per parcheggi R34.9, necessaria e funzionale per l'area Residenziale di completamento R3.4;
- che tutta l'area della ECO 12 in area residenziale R4.6 sarà organizzata e composta da ampie aree a verde privato inedificabile (IR);
- che la dismissione avverrà in concomitanza con le sottoscrizioni delle convenzioni richiamate nelle N.T.A. all'art. 20 integrato con il comma n° 11;
- che ulteriori richieste di dismissioni di aree a servizio agli utilizzatori della E.C.O. n° 12 non possono essere avanzate in quanto non appaiono suffragate da disposizioni legislative.

D. CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. N° 12

La Variante Parziale n° 12 al P.R.G.C. è costituita dai seguenti argomenti:

- a. Modalità di attuazione dell'area residenziale di nuovo impianto R4.6 in F.ne S. Croce limitatamente alla sub-area individuata nel Vigente P.R.G.C. come S.U.E. n° 12 trasformandone l'attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.
- b. Contenimento della volumetria fabbricabile prevista in rapporto alla disponibilità fondiaria senza alterazione degli indici di utilizzazione fondiaria.
- c. Regolamentazione della sub-area in esame con disposizioni integrate nell'apposito articolo delle N.T.A.

E. PROPOSTA PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. N° 12

Le risultanze espresse nel paragrafo C, relativo alle controdeduzioni tecniche a seguito dell'esame delle osservazioni, consentono di affermare che quanto evidenziato nel paragrafo richiamato porta alle seguenti conclusioni:

- che la pronuncia della Provincia risulta positiva per decorrenza dei termini;

- che l'osservazione a firma del Sig. Giraud Roberto trova in parte risposta nelle disposizioni cartografiche e nelle integrazioni introdotte nelle N.T.A. che disciplinano la realizzazione della sub-area E.C.O. 12 (ex S.U.E. 12) in area residenziale R4.6 in F.ne Santa Croce.
- che tuttavia l'osservazione nel suo complesso non può trovare accoglimento in termini di congruità, legittimità e disposizioni di legge.

Pertanto, sulla scorta delle osservazioni pervenute ed esaminate, si propone all'Onorevole Consiglio Comunale si sensi dell'art. 17 c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In primo luogo di:

1. Accogliere e prendere atto del pronunciamento positivo della Provincia di Cuneo Gestione Risorse del Territorio - Ufficio Pianificazione.
2. Respingere l'osservazione presentata dal Sig. Giraud Roberto per le motivazioni richiamate al paragrafo C.

In secondo luogo di:

1. Approvare il presente progetto definitivo di Variante Parziale n° 12 ai sensi del c. 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. comprendente i seguenti argomenti:
 - a. Eliminazione del vincolo della procedura di S.U.E. nell'area residenziale di nuovo impianto R4.6 e specificatamente nella sub area denominata SUE12 nel vigente P.R.G.C. da ridenominare ECO12.
 - b. Rimodellamento del perimetro della sub area con l'estromissione della superficie relativa al tratto di Strada Comunale che era compresa nel SUE12.
 - c. Riposizionamento con diversa distribuzione della superficie dell'area a servizi 46.1 per una migliore fruizione dell'area stessa, così come indicata in cartografia di P.R.G.C..
 - d. Individuazione di una nuova area a servizi denominata SP34.9.
 - e. Diversa procedura esecutiva per l'edificazione della sub-area E.C.O. 12 con la sottoscrizione di una convenzione ai sensi dell'art. 49 c.4 della L.R. 56/77 e s.m.i. che regolamenti ogni operazione attuativa.
 - f. Integrazione della parte del mappale al Fg. 5 part. n. 104 all'area residenziale di completamento R3.4.
 - g. Integrazione dell'art. 20 N.T.A. in vigore del sotto indicato comma come segue:

“11 - Nella sub-area E.C.O. 12 in area residenziale di nuovo impianto R 4.6 del vigente P.R.G.C. è ammessa l'edificazione con rilascio del Permesso di Costruire singolo previa sottoscrizione di una Convenzione unica per tutta la sub-area ai sensi dell'art. 49 c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., che regolamenti gli interventi ammessi.

Le sotto indicate prescrizioni saranno oggetto della convenzione che garantirà l'esecuzione dei seguenti impegni:

- 1) *Dismissione delle aree a servizio, così come indicato nelle tavole di P.R.G.C. e nelle N.T.A. vigenti consistenti nella dismissione, contemporanea alla sottoscrizione della convenzione, dell'area individuata con la sigla SP46.1 ed avente una superficie di m² 955 e dell'area individuata con la sigla SP34.9 ed avente una superficie di m² 95.*
- 2) *Oneri relativi alle spese di frazionamento terreno per la determinazione delle aree a servizio e le spese notarili per atti da stipulare che graveranno a carico dei proponenti la convenzione.*
- 3) *Obbligo ai titolari di Permesso di Costruire, prima del rilascio dell'agibilità del fabbricato, di attuare le sotto indicate operazioni:*
 - *la demolizione, per il tratto di competenza, del muro esistente lungo la strada Comunale, limitatamente alla parte emergente dal piano strada, per consentire la realizzazione dell'area di parcheggio;*
 - *la costruzione del muro di contenimento e di recinzione a confine con l'area di parcheggio dismessa al Comune.*
 - *la costruzione del citato parcheggio esterno alla recinzione e parallelo alla strada con formazione della massicciata, dello strato bituminoso di asfalto spessore cm 8, e rifinitura con semipenetrazione bituminosa;*
 - *l'esecuzione della segnaletica stradale, verticale ed orizzontale e quanto altro occorra strettamente necessario per rendere più funzionali e sicure le operazioni di parcheggio delle auto;*
 - *la richiesta delle autorizzazioni agli enti preposti per eseguire gli allacciamenti all'acquedotto, alle fognature, agli scarichi acque bianche, impianti elettrici, gas, telefonia e quanto altro è relativo all'intervento, nonché, se richiesto dagli stessi Enti, contribuire al potenziamento per eventuali adeguamenti delle dorsali degli impianti strettamente limitati alle esigenze dei lotti.*
 - *L'obbligo, per i lotti con accesso diretto dalla via pubblica, di accoppiare questi ultimi per consentire una maggiore continuità alle aree di parcheggio.*
- 4) *Edificazione dei lotti a una distanza minima di m 6,00 dalla strada comunale delimitata dall'attuale muro in c.a., derogando così la distanza dal nuovo confine di proprietà comunale.*

Le spese inerenti:

- *la costruzione del solo muro di contenimento dell'area a parcheggio,*

- le opere di formazione della massicciata,
- la pavimentazione,
- la segnaletica relativa al parcheggio,
- l'eventuale adeguamento delle dorsali infrastrutturali

saranno a carico dei proprietari dei lotti e verranno detratte, sino a concorrenza, dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria.

E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizio per la parte eventualmente mancante al raggiungimento dei minimi stabiliti dalle vigenti disposizioni.

Alla convenzione dovrà essere allegata una planimetria di insieme che definisca la suddivisione dei lotti, la viabilità di accesso e distribuzione interna e le opere di arredo urbano."

2. Approvare le schede sinottiche modificate a seguito delle integrazioni apportate.
3. Dichiarare che il Vol. A.11 "Relazione illustrativa al Progetto Definitivo della Variante Parziale n° 12 al P.R.G.C." costituisce parte integrante e sostanziale del provvedimento deliberativo.
4. Precisare che il progetto preliminare della Variante, così come adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n° 55 del 25/11/2015 costituisce documento illustrativo ed integrato al progetto definitivo.
5. Dare atto che la presente Variante Parziale n° 12 al P.R.G.C. è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come motivato dall'Organo Tecnico Comunale di V.A.S..
6. Dare atto che gli interventi proposti nella Variante non alterano il clima acustico e non modificano la compatibilità con la zonizzazione vigente del Piano Acustico.
7. Dare atto che la presente Variante non è in contrasto con i Piani Sovracomunali (P.T.R., P.T.P. e P.P.R.), né interferisce su progetti sovra comunali approvati così come verificato dal Settore Gestione Risorse del Territorio ufficio di Pianificazione della Provincia di Cuneo.
8. Dare atto che la Variante risulta esonerata dalla richiesta di parere preventivo sotto l'aspetto di pericolosità sismica, ai sensi della D.G.R. n° 61-111007 del 17/11/2003.
9. Dare atto che il presente progetto definitivo di Variante Parziale n° 12 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.. è composto dai seguenti atti ed elaborati:

Vol. A.11	Relazione Illustrativa al progetto definitivo
Vol. B.11	Norme Tecniche di Attuazione
Tav. 5/b.13	Azzonamento – Fraz. S. Croce (Scala 1:2000)
Tav. 3.13	Azzonamento del territorio (Scala 1:5000)
Tav. 9/b.2	Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici – Fraz. S. Croce (Scala 1:2000)

10. Dare atto che le tavole non interessate dalla Variante devono intendersi vigenti ed operanti a tutti gli effetti.

Conclusione

La presente Variante Parziale n° 12 al P.R.G.C. approvata ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., seguirà l'iter stabilito dal c. 7 del citato art. 17.

La Variante assumerà la sua efficacia a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Entro dieci giorni dalla sua approvazione dovrà essere trasmessa alla Provincia ed alla Regione Piemonte il contenuto della presente Variante Parziale su supporto informatico CD.

Villafalletto, li 4 Marzo 2016

Il tecnico pianificatore della Variante Parziale al P.R.G.C.:

Allegati:

- Contributi e osservazione;
- Vol. A.10 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA - Progetto preliminare