

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI SULLA VARIANTE N. 12

Fossano: 30 Settembre 2016

PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRIGENTE
Arch. MOLA Alessandro

STAFF DI PROGETTAZIONE - Servizio Gestione del Territorio

Responsabile U.O. Arch. Elisabetta PRATO

Responsabile U.O. Dott. Cinzia TORTONE

Collaboratore Claudia CRAVERO

Progetto

Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente - Servizio Gestione del Territorio

Osservazione n° 1.1		Protocollo n° 28396 del 27.07.2016	
Proponente: Federazione Provinciale Coldiretti di Cuneo			
Localizzazione proposta: <i>Articoli Norme di Attuazione</i>			
Tavola n.		Foglio n. Mappali nn.	
Articoli NTA n. 19		Scheda progetto: " _____ "	
Richiesta di modifica Vengono proposte dall'Associazione di categoria alcune modifiche nell'interesse delle aziende agricole ad articoli delle Norme di Attuazione che di seguito si riportano nelle schede dalla 1.1 alla 1.5. l'art.19 - <u>Manutenzione straordinaria</u> delle NTdA del Progetto Preliminare di "Variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente" prevede l'eliminazione, al comma 3 di: <i>"I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale"</i>. <i>A parere della scrivente Associazione di categoria, tale norma andrebbe invece mantenuta. Infatti, talvolta, le strutture edili esistenti nelle aziende agricole, risultano già completamente utilizzate e nell'ipotesi di un intervento di manutenzione straordinaria, risulterebbe difficile realizzare un volume tecnico internamente alle strutture disponibili.</i>			
Dimensionamento della richiesta di modifica			
Dichiarato		Desunto	
1. _____		1. _____	
2. _____		2. _____	
Parere ■ NON AMMISSIBILE Tale eliminazione è conseguenza di una ricognizione dell Norme di Attuazione del P.R.G.C. rispetto al quadro regolamentare nazionale; da essa si trae che i "<i>volumi tecnici</i>" non attengono in alcun modo alla definizione di manutenzione straordinaria per cui il permanere della precedente dizione risulterebbe fuorviante e scorretto.			
Modifica Non necessita di modifiche.			
Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere ☐ unanimità ☐ a maggioranza: n° ____ favorevoli (o respinta) n° ____ contrari n° ____ astenuti			
Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale 			

--

Osservazione n° 1.2		Protocollo n° 28396 del 27.07.2016	
Proponente: Federazione Provinciale Coldiretti di Cuneo			
Localizzazione proposta: <i>Articoli Norme di Attuazione</i>			
Tavola n.		Foglio n. Mappali nn.	
Articoli NTA n. 22		Scheda progetto: " _____ "	

Richiesta di modifica

l'art.22 – Ristrutturazione edilizia delle NTdA del Progetto Preliminare di “Variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente” prevede l’inserimento, al comma 7 di: **“Ai sensi dell'articolo 4 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., i fabbricati individuati dal P.R.G.C. quali "Edifici e complessi di interesse storico architettonico, paesaggistico esterni al centro storico - Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia" soggiacciono alla specifica disciplina delle modalità costruttive:**

- **il risultato progettuale finale dovrà rispettare i caratteri tipologici tipici dell'architettura rurale tradizionale e dell'ambito paesaggistico ed essere supportata da idonea dimostrazione delle stesse; gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:**

- **sostanziale similitudine plano-volumetrica, salvo differente motivazione filologica;**

- **passafuori della copertura in legno e copertura in coppi per i fabbricati residenziali;**

- **copertura in laterizio per i fabbricati non residenziali. Per i fabbricati agricoli solo dove le soluzioni architettoniche permettono pendenze standard della falda intorno ai 20° (circa 36%), tali da consentire l'efficiente funzionamento dello stesso manto di copertura in laterizio. Laddove, date le moderne esigenze delle aziende agricole di disporre di volumi pieni e ampie luci, la pendenza ideale della falda viene a meno, la copertura potrà essere di materiali diversi; sempre tenendo conto di ridurre al minimo l'impatto paesaggistico nelle forme e nelle tinte.**

- **finitura esterna con intonaco a calce o mattoni faccia vista; fatta eccezione per i fabbricati agricoli, dove si potranno adottare finiture diverse sempre tenendo conto di ridurre al minimo l'impatto paesaggistico nei materiali e nelle coloriture.**

- **serramenti esterni in legno; fatta eccezione per i fabbricati agricoli, dove si potranno utilizzare serramenti o tamponamenti di altro tipo e materiale sempre tenendo conto di ridurre al minimo l'impatto paesaggistico nei materiali e nelle coloriture.**

Dimensionamento della richiesta di modifica	
Dichiarato	Desunto
1. _____	1. _____
2. _____	2. _____
Parere	
■ NON AMMISSIBILE Il nuovo articolato è stato formulato al fine di tutelare specificatamente gli immobili caratterizzati da un interesse storico-artistico e come tali già identificati puntualmente dal Piano Regolatore di impianto approvato nel 1987. Tale attenzione si rende necessaria alla luce delle modifiche normative apportate alla descrizione dell'intervento di "<i>ristrutturazione edilizia</i>" che, nell'attuale versione, non garantisce un sufficiente rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile. Le modifiche proposte nell'osservazione non consentono, nel risultato finale, una sufficiente uniformità e congruità degli interventi, andando quindi ad eludere i principi a cui la norma è rivolta e sarebbe comunque lesiva dell'equità di trattamento dei soggetti come generale principio costituzionale.	
Modifica	
Non necessita di modifiche.	
Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere	
☐ unanimità ☐ a maggioranza: n° __ favorevoli n° __ contrari n° __ astenuti	
Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale	
..... 	

Osservazione n° 1.3	Protocollo n° 28396 del 27.07.2016 successiva integrazione Protocollo n° 32200 del 01.09.2016
Proponente: Federazione Provinciale Coldiretti di Cuneo	
Localizzazione proposta: <i>Articoli Norme di Attuazione</i>	
Tavola n.	Foglio n. Mappali nn.
Articoli NTA n. 61	Scheda progetto: " _____ "
Richiesta di modifica	
l'art.61 - <u>Tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole delle NTdA:</u> del Progetto Preliminare di "Variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente" prevede l'inserimento, nella sezione A2 – comma 4, di "Fabbricati, impianti o manufatti la cui finitura esterna non sia realizzata con intonaco o mattoni a vista con finitura analoga alla tipologia tradizionale rurale, con esplicita esclusione delle serre in materiale trasparente, dovranno essere adeguatamente mascherati con quinta arborea piantumata avente altezza minima al momento dell'impianto pari ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato da occultare, con specie vegetali da scegliersi tra quelle autoctone e ad accrescimento veloce. La piantumazione della dotazione di verde è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità". Tale modifica andrebbe apportata per non gravare di costi aggiuntivi le aziende agricole, senza contare che l'effetto di "mascheramento" si otterrebbe comunque nel breve periodo, ottenendo la "performance" paesaggistica desiderata. <i>Ovvero in successiva integrazione:</i> l'art.61 - <u>Tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole delle NTdA:</u> del Progetto Preliminare di "Variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente" prevede l'inserimento, nella sezione A2 – comma 4, di "Fabbricati, impianti o manufatti la cui finitura esterna non sia realizzata con intonaco o mattoni a vista con finitura analoga alla tipologia tradizionale rurale, con esplicita esclusione delle serre in materiale trasparente, dovranno essere adeguatamente mascherati con quinta arborea piantumata avente altezza minima al momento dell'impianto pari ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato da occultare. In alternativa, la Commissione edilizia potrà autorizzare la piantumazione di specie vegetali arboree ed arbustive, senza limiti dimensionali, purché da scegliersi tra quelle ad accrescimento veloce. La piantumazione della dotazione di verde è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità".	
Dimensionamento della richiesta di modifica	
Dichiarato	Desunto
1. _____	1. _____
2. _____	2. _____
Parere ■ PARZIALMENTE AMMISSIBILE La proposta, che in linea di massima accoglie l'esigenza dei perseguiti criteri di	

mascheramento, è caratterizzata da una elevatissima discrezionalità. Al fine di mantenere elementi quanto più possibili oggettivi di reale verifica del risultato, si ritiene di mantenere la formulazione originaria implementata da una possibile deroga nella cui sede sarà possibile sviluppare meglio i dati fattuali.

Modifica

L'articolo 61 comma 2 lett. 4) viene integrato come segue.

- 1) *Fabbricati, impianti o manufatti la cui finitura esterna non sia realizzata con intonaco o mattoni a vista con finitura analoga alla tipologia tradizionale rurale, **con** esplicita esclusione **delle serre in materiale trasparente,** dovranno essere adeguatamente mascherati con quinta arborea piantumata **avente altezza minima al momento dell'impianto pari ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato da occultare.** **In deroga al limite minimo di altezza di impianto la Giunta Comunale può approvare - sentita la Commissione Locale per il Paesaggio - l'utilizzo di specie vegetali autoctone ad accrescimento veloce che garantiscano il mascheramento entro anni cinque.** La piantumazione della dotazione di verde è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità.*

Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere

- ☐ unanimità
☐ a maggioranza: n° ___ favorevoli
(o respinta) n° ___ contrari
n° ___ astenuti

Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale

.....

Osservazione n° 1.5		Protocollo n° 28396 del 27.07.2016	
Proponente: Federazione Provinciale Coldiretti di Cuneo			
Localizzazione proposta: <i>Articoli Norme di Attuazione</i>			
Tavola n.		Foglio n. Mappali nn.	
Articoli NTA n. 91		Scheda progetto: " _____ "	
Richiesta di modifica			
l'art.91 – Rispetto alle ferrovie delle NTdA del Progetto Preliminare di “Variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente” prevede l’inserimento di un comma 3: “Negli edifici esistenti possono essere autorizzati dal PRG aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, o 40 per cento nel caso di insediamenti agricoli produttivi già esistenti, per sistemazioni igieniche o, tecniche produttive o necessarie per rispettare la normativa in tema di “benessere animale”; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell’infrastruttura ferroviaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente”.			
Dimensionamento della richiesta di modifica			
Dichiarato		Desunto	
1. _____		1. _____	
2. _____		2. _____	
Parere			
■ NON AMMISSIBILE Si rimanda al parere della precedente osservazione n. 1.4.			
Modifica			
Non necessita di modifiche.			
Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere			
☐ unanimità ☐ a maggioranza: n° __ favorevoli n° __ contrari n° __ astenuti			
Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale			
.....			

Osservazione n° 2		Protocollo n° 28523 del 28.07.2016	
Proponente:			
Cittadini vari: Panero Monica et al. (prima intestataria)			
Localizzazione proposta:			
<i>Corso Trento - Comparto 6bis dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica"</i>			
Tavole nn.		Foglio n. 145, Mappale nn. 129, 160	
Articoli NTA n°			
Richiesta di modifica			
Si obietta la pubblica utilità dell'adozione della <i>Variante Parziale</i> n. 12 con riferimento all'argomento n. 18, in quanto:			
A. <i>"l'altezza massima di edificabilità pari ad 11 metri a livello di gronda è del tutto inappropriata per il comparto urbanistico di corso Trento. Quasi tutti gli edifici della zona sono ad uso residenziale, con sviluppo in altezza contenuto in due piani abitabili";</i> B. <i>"nella zona non c'è alcun bisogno di potenziare gli spazi destinati alle attività commerciali e di servizio";</i> C. <i>"L'area interessata dalla variante è attualmente in stato di totale abbandono e forte degrado, anche sanitario...(vi è il) dovere di garantire sicurezza e pulizia dei propri immobili, che sono attinenti al pubblico interesse";</i> D. <i>"non è sostenuta da alcuna motivazione plausibile di pubblica utilità ma potrebbe dare origine ad un provvedimento di approvazione volto a favorire ingiustificatamente interessi privati"</i>			
Dimensionamento della richiesta di modifica			
Dichiarato		Desunto	
1. _____		1. _____	
2. _____		2. _____	
Parere			
■ NON AMMISSIBILE A. L'altezza massima edificabile nei termini descritti dall'osservazione è stata deliberata in precedente <i>Variante Parziale n. 1</i> ed esula dall'argomento della presente variante che anzi procede alla limitazione di tale parametro per la quota sul fronte strada. L'istituto dell'osservazione non è pertanto sede adeguata ad una revisione di tale parametro in quanto lederebbe i principi di partecipazione e risulterebbe incardinata in un procedimento erraneo.			

B.



Dall'immagine sopra riportata si può notare come le aree immediatamente circostanti il centro storico siano potenziali catalizzatori di servizi in quanto dispongono dell'attrattività tipica del centro storico affiancata ad una maggiore possibilità di reperimento degli standards urbanistici correlati. Per quanto concerne altresì gli insediamenti commerciali/terziari, una maggior frammentazione sul territorio può garantire una riqualificazione delle aree interessate, non essendo necessariamente a discapito delle attività commerciali del centro.

- C. L'osservazione pur correlata all'area non concerne i contenuti della variante. E' stata cura degli uffici dell'Amministrazione sollecitare un intervento, da parte degli organi preposti, in data 23.08.2016 prot. n. 31244.
- D. *"Le scelte amministrative pianificatorie sulla destinazione dei suoli, non richiedono una specifica motivazione, salvi i casi in cui sussiste in capo al privato un'aspettativa qualificata (omissis). La valutazione dell'idoneità delle aree a soddisfare, con riferimento alle possibili destinazioni, specifici interessi urbanistici, rientra nei limiti dell'esercizio del potere discrezionale rispetto al quale, a meno che non siano riscontrabili errori di fatto o abnormi illogicità, non è neppure configurabile il vizio di eccesso di potere per disparità di trattamento".*

[http://www.quotidianoentilocali.ilsole24ore.com/print/ABOzJ20/0?refresh_ce=1]

Nella fattispecie si ritiene che la considerazione che viene mossa dagli stessi osservanti che qualifica l'area in argomento in *"totale stato di abbandono e forte degrado"* debba essere il vero obiettivo che **nel pubblico interesse l'Amministrazione persegue**, ovvero agevolare la riqualificazione di un tassello di città in una posizione strategica che potrebbe garantire ottimi sviluppi sia con destinazione residenziale che con destinazione terziaria, infatti le specifiche caratteristiche urbanistiche del lotto sotto il profilo tecnico-giuridico, di localizzazione *-per ciò che attiene la posizione prossima al centro storico e ad un importante spazio di parcheggio -* e dimensionali, si prestano ad una progettazione passibile di flessibilità, utile a favorire la realizzazione di un funzionale intervento di natura non residenziale.

La destinazione urbanistica imposta dal P.R.G.C. prevede inoltre un iter

procedurale che, per tramite dell'approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo, determina un regime di particolare vigilanza sull'esito progettuale finale e del conseguente "<i>prestigio architettonico</i>". La proposta progettuale individua altresì un mix funzionale in area assolutamente congrua la cui possibile realizzazione - come già motivato dal Consiglio Comunale in sede di adozione - favorisce le "<i>esigenze delle attività produttive con conseguenti risvolti positivi per il settore occupazionale ed il tessuto economico-sociale</i>" e inoltre contrariamente a quanto evidenziato nell'"osservazione", non determina "<i>ulteriore consumo del suolo</i>" ma - al contrario - un volitivo riutilizzo di un'area già urbanizzata. Le motivazioni testé descritte sono indifferenti all'obiettivo di "<i>favorire ingiustificatamente interessi privati</i>", circostanza che peraltro trova ora evidente bilanciamento nell'applicazione del c.d. "<i>contributo straordinario</i>" di cui all'articolo 16 del d.P.R.380/2001 s.m.i.;
Modifica Non necessita di modifiche.
Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere ☐ unanimità ☐ a maggioranza: n° __ favorevoli (o respinta) n° __ contrari n° __ astenuti
Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale

Osservazione n° 4		Protocollo n° 30001 del 10.08.2016	
Proponente: Bertolotti Gianni			
Localizzazione proposte: <i>Loc. Santa Lucia</i>			
Tavole nn.		Foglio n. Mappale n.	
Articoli NTA n° 51 comma 5			
Richiesta di modifica <i>Si richiede di non accogliere quanto previsto dalla variante in relazione all'argomento n. 26 concernente la possibilità di realizzare piani interrati in deroga alle distanze dai confini di zona.</i>			
Dimensionamento della richiesta di modifica			
Dichiarato		Desunto	
1. _____		1. _____	
2. _____		2. _____	
Parere ■ NON AMMISSIBILE Come accennato nella relazione illustrativa della <i>Variante parziale</i> n. 12 con riferimento allo specifico argomento n. 26, la maggior specificazione/chiarimento dell'articolato effettuata con la medesima, deriva da una difficoltà di lettura delle modifiche apportate dalla precedente <i>Variante Parziale n. 10</i>, con riferimento alla possibilità, peraltro già concessa con la stessa Variante n. 10 (su cui non erano state presentate osservazioni), di realizzare piani interrati sino al limite del confine di zona, ovvero implicitamente in deroga alle distanze. Si veda meglio la relazione illustrativa della precedente Variante n. 10 che, all'argomento n. 9, tratta di alcune modifiche apportate allo specifico comparto, tra le quali anche quella relativa alla possibilità di realizzare piani interrati fino al limite del confine di zona dell'area agricola adiacente. Si riporta estratto della relazione della <i>Variante parziale</i> n. 10 con riferimento allo specifico argomento n. 9: <i>"Con istanza presentata dai Sigg. Panero Guido residente in Fossano via Torino 70, Ferrero Luciana residente in Fossano via Santa Lucia 101, Bertolotti Giovanni residente in Fossano via San Giuseppe 11, Bertolotti Riccardo residente in Trinità via Ghiacciaia 8, Bertolotti Sergio residente in Fossano via Santa Lucia 101, pervenuta in data 31/05/2012 prot. 17859 veniva richiesta l'eliminazione della strada pubblica posta sul lato nord, <u>l'edificazione dei piani interrati degli edifici fino al limite del confine di zona, l'innalzamento dell'altezza alla gronda su tutto l'ambito del comparto.</u></i> <i>Omissis...</i> <i>Le ragioni della variante:</i> <i>L'area di cui trattasi è sita in Località Santa Lucia e si estende per una superficie territoriale pari a mq. 17.430 individuati dal P.R.G.C. vigente tra la "Aree residenziali di nuovo impianto". Tale comparto è stato inserito quale bacino di potenziale ampliamento del centro frazionale con previsioni urbanistiche che ne vincolano l'attuazione alla realizzazione di un esteso spazio da destinarsi a verde pubblico, alla realizzazione di un'ampia strada pubblica di futuro collegamento a Via della Creusa, nonché altre prescrizioni normative.</i> <i>L'ambito è comunque inserito in uno spazio fortemente caratterizzato da ruralità ancorchè negli ultimi anni, grazie ai buoni collegamenti ciclo-viari al centro di Fossano, abbia visto la costruzione di varie abitazioni uni-bifamiliari.</i>			

Nel progetto di Variante sono previste:

- 1- *L'eliminazione esclusivamente cartografica della previsione di strada pubblica posta sul lato nord del Comparto;*
- 2- *La possibilità di realizzazione di piani interrati degli edifici fino al limite del confine di zona dell'area agricola adiacente;*
- 3- *La possibilità di innalzare l'altezza di gronda di 0,50 cm. su tutto il comparto, ad eccezione dei fabbricati previsti nei lotti prospicienti l'area in dismissione a verde pubblico lungo Via S. Lucia per i quali si prevede una possibilità di incremento di altezza pari a mt. 2,00.*

In relazione ai punti sopra illustrati si precisa che essi scaturiscono dalle seguenti valutazioni:

- 1- *Data la situazione urbanistica attuale la strada individuata quale pubblica all'interno del Comparto, pur costituendo il potenziale innesto di collegamento con la Strada comunale della Creusa, non rappresenta per l'Amministrazione una priorità, tanto più perché l'eventuale collegamento non risulta ancora agli atti in quanto limitato esclusivamente da un vincolo di inedificabilità affidato alla limitrofa area agricola normale dettato dal "Rispetto all'abitato". Tale situazione di fatto evidenzia una previsione viabilistica assai proiettata nel futuro condizionando però l'eventuale primo tronco connesso al comparto in oggetto ad una sistematica manutenzione e gestione della strada stessa sin da subito.*
- 2- *La possibilità di consentire la realizzazione di piani interrati sino ai limiti del confine di zona verso le aree agricole garantisce una maggior fruibilità degli spazi interrati senza ingenerare un incremento di consumo di suolo in superficie.*
- 3- *Allo stesso modo l'aumento dell'altezza di gronda consente, a parità di cubatura, una minore impronta a terra degli edifici in progetto.*
Per quanto concerne l'incremento di 0,50 cm. si ritiene esso sia dovuto quale rettifica normativa in ragione dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio che stabilisce, allo stato attuale, una modalità di calcolo riferita alla quota del piano di campagna attuale o a quello sistemato, solo nel caso in cui quest'ultimo sia a quota inferiore. Modalità di calcolo per l'appunto differente e successiva alle prescrizioni previste per il Comparto in oggetto frutto di valutazioni previgenti.
Omissis.."

Peraltro all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C. n. 59) presentato, gli stessi osservanti avevano sottoscritto quanto segue:

I Sigg. Panero Guido, Bertolotti Giovanni, Bertolotti Riccardo, Bertolotti Sergio e Ferrero Luciana, con la presente autorizzano, verso le porzioni dei mappali di loro proprietà confinanti con il perimetro del comparto (F°. 125 mapp. n. 331, 374 e 371), la sopraelevazione del piano di campagna attuale alle quote previste dallo S.U.E. e la possibilità di realizzare un mur o in cls a confine di altezza adeguata al contenimento del terreno di riporto ed avente un'altezza di circa cm 100 dal piano di campagna agricolo con soprastante cancellata.

senza nulla avere a che rilevare in merito.

Al di là peraltro della contrastante, non univoca e incostante volontà del soggetto proponente l'osservazione, occorre rilevare che l'argomento in questione attiene materia di natura civilistica che ben potrà essere risolta in fase esecutiva. Sotto il profilo del merito la modifica normativa proposta, oggetto di osservazione, è invece di natura strettamente urbanistica e acclara l'interpretazione che bilancia l'interesse generale con quello privato. L'interesse generale è insito nel preservare le fasce di rispetto di decoro fra zone di differente destinazione urbanistica – di natura quindi eminentemente percettiva e quindi irrilevanti rispetto alla realizzazione di volumi interrati – e l'interesse privato consistente nel meglio utilizzare la proprietà in propria disponibilità.

Modifica
Non necessita di modifiche.
Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere ☐ unanimità ☐ a maggioranza: n° ___ favorevoli (o respinta) n° ___ contrari n° ___ astenuti
Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale

Osservazione n° 6		Protocollo n° 30319 del 12.08.2016	
Proponente: Pirra Graziella, f.lli Pirra Pierantonio e Giovanni			
Localizzazione proposte: <i>Via Pietragalletto</i>			
Tavole		Foglio n. Mappali nn.	
Articoli NTA n.			
Richiesta di modifica <i>Si propone la rettifica dell'innesto tra via Pietragalletto e la nuova viabilità prevista dal P.E.C. n. 54, con l'eliminazione della rotatoria e la sua sostituzione con un incrocio tradizionale.</i>			
Dimensionamento della richiesta di modifica			
Dichiarato		Dichiarato	
1. _____		1. _____	
2. _____		2. _____	
Parere ■ NON AMMISSIBILE L'osservazione implica una revisione complessiva della viabilità e necessità pertanto di predisporre uno studio specifico sulla mobilità inerente il compendio, circostanza che esula dall'argomento trattato dalla presente Variante.			
Modifica Non necessita modifica.			
Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere ☐ unanimità ☐ a maggioranza: n° __ favorevoli (o respinta) n° __ contrari n° __ astenuti			
Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale 			

Osservazione n° 7	Protocollo n° 30323 del 12.08.2016 Successiva integrazione Protocollo n° 35164 del 23.09.2016	
Proponente: Rosso Franco - Serra Luisa		
Localizzazione proposte: <i>Via Pietragalletto</i>		
Tavole	Foglio n. 51 Mappali nn. 21 e 281	
Articoli NTA n.		
Richiesta di modifica <i>Viene richiesto:</i> <i>A. Inserimento dell'area tra i "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale";</i> <i>B. Esclusione dell'applicazione del contributo straordinario sull'area in oggetto;</i> <i>C. Al compendio non venga attribuito alcun indice di utilizzazione territoriale, ma la sola possibilità di trasformare l'area in un piazzale, limitatamente alla superficie netta dalla viabilità di progetto</i>		
Dimensionamento della richiesta di modifica		
Dichiarato	Dichiarato	
1. _____	1. _____	
2. _____	2. _____	
Parere ■ PARZIALMENTE AMMISSIBILE A. L'area, in considerazione della stretta pertinenza con area produttiva consolidata ed edificata di proprietà del medesimo soggetto che ha formulato l'osservazione, può essere ricompresa tra i <i>"Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale"</i> ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.; B. La previsione del <i>"contributo straordinario"</i> ha carattere legislativo (e non regolamentare di livello comunale) poichè codifica a livello nazionale un istituto vigente ai sensi dell'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 lett. d-ter) e che come tale non può essere omesso. Tuttavia il calcolo di tale contributo è demandato alla sede esecutiva del relativo titolo abilitativo che dovrà verificarne l'eventuale effettiva <i>"valutazione del maggior valore generato"</i> alla luce della normativa in allora vigente; C. La richiesta formulata dalla Ditta proponente di azzeramento degli indici edificatori mantiene la possibile impermeabilizzazione del suolo, trattandosi della realizzazione di un parcheggio pertinenziale ad attività esistente, ma evita l'edificazione ed il conseguente impatto percettivo planovolumetrico e per questo è da vedersi con favore. E' anche da evidenziare che tale destinazione conforta a maggior ragione la natura pertinenziale dell'intervento e quindi l'assenza di elementi di natura speculativa. L'accoglimento dell'annullamento delle potenzialità edificatorie incide evidentemente in maniera sostanziale sul <i>"contributo straordinario"</i> che comunque sarà da valutare alla luce della normativa vigente all'atto del rilascio del titolo abilitativo.		
Modifica La modifica alla presente osservazione riguarda sia la parte cartografica, che quella		

normativa. Nella fattispecie le **Tavole 2C** e conseguentemente la **Tavola 1C** sono modificate con la conversione da "Area produttiva di nuovo impianto" ad area dei "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" con l'introduzione del simbolo grafico relativo alle specifiche prescrizioni normative che, nello specifico **art. 42 comma 7** riporterà:

"L'area sita in Via Pietragalletto è soggetta al rispetto di un indice di utilizzazione fondiaria (UF) e rapporto massimo di copertura (Rc) pari a 0 (zero)".

Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere

- ☐ unanimità
- ☐ a maggioranza: n° __ favorevoli
(o respinta) n° __ contrari
n° __ astenuti

Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale

.....

Osservazione n° 8.1	Protocollo n°31996 del 30.08.2016
Proponente: Provincia di Cuneo	
Localizzazione proposte:	
Tavole	Foglio n. Mappali nn.
Articoli NTA n.	
Richiesta di modifica <i>In merito alla modifica normativa introdotta all'art. 22, comma 5, lettera c), attinente la definizione dell' intervento di ristrutturazione edilizia, si ritiene opportuna una verifica del testo in rapporto alla definizione prevista all' art. 24, in particolare al comma 4, lettera a), della LR 56/77 e smi per gli edifici storico-artistici e/o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.</i>	
Dimensionamento della richiesta di modifica	
Dichiarato 1. _____ 2. _____	Dichiarato 1. _____ 2. _____
Parere ■ NON AMMISSIBILE Il testo della Norma di Attuazione oggetto di osservazione, relativo alla definizione del concetto di "ristrutturazione edilizia" : <i>"Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente";</i> riprende testualmente quanto previsto dall'articolo 3 comma 1 lett.d) secondo periodo del d.P.R.380/2001 s.m.i. così come modificato dall'art. 30, comma 1, lettera a), della legge 9 agosto 2013, n. 98 n. 98 del 2013 che testualmente recita: <i>"Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22</i>	

[gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente";

Pertanto la Legge Regionale 56/77 s.m.i., all'articolo 24 comma 4 lett a) punto 2, con modifica determinata dalla L.R. 25 marzo 2013 n.3/2013 prevede

"4. Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli articoli 38, 41, 41 bis e di cui all'articolo 43, comma 8, nonché dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), nel rispetto dei seguenti principi:
a) **gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici**, sono soggetti, secondo le modalità di cui al comma 5:
1) a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma 8;
2) quando puntualmente previsto dal PRG, agli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, **senza demolizione e ricostruzione**";

con ciò precludendo la possibilità di demolizione prevista dal dettato normativo statale. Quest'ultimo infatti consente la demolizione e ricostruzione degli " *gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004*" che tuttavia - come è noto - soggiacciono ai pareri obbligatori e vincolanti dei rispettivi organi di tutela.

E' il caso di osservare che il dettato normativo nazionale è dell'agosto 2013 mentre la normativa regionale è precedente (marzo 2013).

E' noto che il "governo del territorio", ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, è inserito fra le materie di legislazione concorrente per cui - per principio di prevalenza - potrebbe intendersi efficace la norma regionale ancorchè precedente, riguardando materia di natura urbanistica ed essendo maggiormente cautelativa rispetto a quella nazionale.

E' tuttavia da sottolineare che la norma statale sopravvenuta pare da leggersi nella ormai consolidata propensione favorevole dello Stato per gli interventi edilizi che rendano, comunque, più agevole e semplice il ripristino di manufatti che necessitino interventi soprattutto strutturali.

E' inoltre da sottolineare che, ulteriore linea interpretativa dell'articolo 24 della Legge Regionale 56/77 s.m.i., pare inquadrare l'argomento in esame nell'ambito della "tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali", materia che, ai sensi dell'articolo 117 comma 2 lett. s), è di competenza esclusiva dello Stato.

Giova quindi ricordare che il Consiglio di Stato (Ad. Plen 07/04/2008 n.2) – per un caso di conflitto fra una norma regionale ed il d.P.R.380/2001 - ha dato per prevalente il Testo Unico dell'Edilizia (il d.P.R. 380/2001 s.m.i.) sulle normative regionali previgenti *"poichè costituisce una norma di principio in armonia con i criteri della trasparenza, efficacia, celerità ed economicità dell'azione amministrativa"*.

Pur nell'incertezza interpretativa determinata dall'attuale assetto costituzionale, per quanto sopra riportato pare potersi leggere una prevalenza dei principi fondamentali di competenza statale in materia di *efficacia, celerità ed economicità dell'azione amministrativa* e di *ambiente*. Pertanto, in ossequio al principio di cedevolezza di tutte le norme regionali di fronte alle norme di principio che siano fissate dallo Stato nella stessa materia, si ritiene corretto il richiamo normativo statale nella Norma di Attuazione del P.R.G.C.

Modifica

Non necessita modifica.

Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere

- ☐ unanimità
☐ a maggioranza: n° __ favorevoli
(o respinta) n° __ contrari
n° __ astenuti

Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale

.....

Osservazione n° 8.2		Protocollo n°31996 del 30.08.2016	
Proponente: Provincia di Cuneo			
Localizzazione proposte:			
Tavole		Foglio n. Mappali nn.	
Articoli NTA n. 42			
Richiesta di modifica <i>Argomento 11 – Modifica dell'area normativa da “Area agricola – zona di rispetto dell'abitato” in “Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale”.</i> <i>Essendo l'attività esistente in Loc. Maddalene prospiciente la SP 169, già dotata di accesso dalla strada provinciale, la nuova area destinata a zona di manovra per lo spostamento e transito automezzi dovrà servirsi dell'accesso esistente.</i>			
Dimensionamento della richiesta di modifica			
Dichiarato		Dichiarato	
3. _____		3. _____	
4. _____		4. _____	
Parere ■ AMMISSIBILE L'osservazione in argomento evidenzia una criticità che, pur essendo in parte prevista dalle vigenti norme, rende opportuna una ulteriore precisazione che va senza dubbio a vantaggio della sicurezza stradale.			
Modifica Si procede alla modifica dell'articolo 42 come di seguito descritto:			
1. <u>Specifiche opportunità di intervento</u> Nelle aree destinate agli usi previsti è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia o del titolare nel rispetto dei seguenti parametri:			
Sm	Superficie minima di intervento	=	1.000 mq di SF produttiva o inferiore se esistente = data del 20 luglio 1998 per un alloggio 1.400 mq di SF produttiva per due alloggi
SUL	Superficie residenziale massima	=	180 mq di SUL residenziale per un alloggio = 250 mq di SUL residenziale per due alloggi
Rapporto tra SUL residenziale e SUL produttiva		=	La SUL residenziale non potrà superare il 50% di SUL produttiva esistente o da realizzare contestualmente all'intervento. La SUL residenziale va computata nella complessiva realizzabile in ogni lotto.
La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (o alloggi) all'attività produttiva.			
Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente.			
I fabbricati originariamente realizzati con destinazione esclusivamente residenziale, per quanto non previsto nel presente articolo, applicheranno			

integralmente il disposto di cui all'articolo 38 delle presenti norme "aree residenziali a capacità insediativa esaurita".

Il trasferimento nel nuovo centro di quartiere dell'espansione urbana perequata o, in subordine, in eventuali ambiti di trasformazione urbana limitrofi a Viale Regina Elena della struttura di vendita insediata nell'area produttiva su Viale Regina Elena, individuata in cartografia con apposita simbologia, consente la predisposizione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata secondo gli indici di seguito riportati. Tale intervento di rinnovo urbano non costituisce variante strutturale al presente PRG.

ST	Superficie territoriale	= Area della struttura di vendita e dei relativi parchi pubblici.
Ut	Indice utilizzazione territoriale	= 0,80 mq di SUL/mq di ST, aumentabili fino a 1,00 di SUL/mq di ST, come previsto per le aree di ristrutturazione urbanistica al 9° comma dell'art. 47.
Altri parametri		= Vedi standard e parametri previsti per le aree di ristrutturazione edilizia all'art. 47.
Usi Residenziali		= Massimo 70% della SUL
Usi direzionali, terziari, assicurativi e usi commerciali		= Minimo 30% della SUL
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 10 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL e parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 47 delle presenti norme
Parcheggi pubblici quota aggiuntiva per usi non residenziali		= SUL x (standard uso previsto - standard uso abitativo)

Per ciò che riguarda gli obblighi afferenti le aree di cessione, l'area sita in **via Crova di Vaglio Loc. Loreto** può avvalersi di quanto già ceduto, in proporzione alla superficie, in applicazione della Variante n. 4 al P.R.G.C. con contestuale Piano Particolareggiato approvata con D.G.R. 26 gennaio 1005 n. 118-42843.

Per quanto concerne **l'area del Centro Frazionale di Maddalene** è previsto l'obbligo di realizzazione di controviale **con unico accesso**.

Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere

- ☐ unanimità
- ☐ a maggioranza: n° __ favorevoli
(o respinta) n° __ contrari
n° __ astenuti

Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale

CORREZIONE ERRORI MATERIALI

Correzione n° 1	
Proponente: Ufficio Gestione del Territorio	
Elaborato da modificare: <i>NORME DI ATTUAZIONE</i>	
Tavole nn.	Foglio n. Mappale n.
Articoli NTA n° 22	
Errore Materiale	
Nella relazione illustrativa all'Arg. 10 riferito alla trasformazione del tipo di intervento da "Risanamento conservativo" a "Ristrutturazione edilizia", è prevista una specifica prescrizione di VAS di cui si riporta estratto: <i>"Considerato il carattere tipologico degno di tutela e la presenza di elementi visivi e strutturali caratterizzanti, quali i rinforzi angolari nonché la distribuzione dei volumi e delle altezze, in rapporto al cattivo stato di conservazione della struttura, l'intervento di ricostruzione è ritenuto assentibile con il vincolo del mantenimento dei contrafforti.[...]"</i> Tale prescrizione di cui è stata data introduzione nella relazione illustrativa e negli elaborati cartografici, non è specificamente stata introdotta nell'elaborato N.T.A.	
Dimensionamento della richiesta di modifica	
Dichiarato	Desunto
3. _____	3. _____
4. _____	4. _____
Parere	
■ AMMISSIBILE Per mancato coordinamento degli elaborati della variante.	
Modifica	
Pertanto sarà da integrare l'art. 22 con l'aggiunta del comma 9 che recita: Per il fabbricato sito in Loc. Piovani al fg. 61 map. 184 individuato da specifica simbologia, l'eventuale intervento di ricostruzione è condizionato al vincolo del mantenimento dei contrafforti (rinforzi angolari).	
Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere ☐ unanimità ☐ a maggioranza: n° __ favorevoli (o respinta) n° __ contrari n° __ astenuti	
Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale 	

Correzione n° 2	
Proponente: Ufficio Gestione del Territorio	
Elaborato da modificare: <i>NORME DI ATTUAZIONE</i>	
Tavole nn.	Foglio n. Mappale n.
Articoli NTA n° 35 comma 4	
Errore Materiale	
La relazione illustrativa all'Arg. 30 relativo alla riduzione della distanza dalla strada, prevede quindi specifica deroga alla distanza con l'introduzione in cartografia e nelle N.T.A. di opportuna simbologia. Tuttavia non è stato coordinato l'elaborato N.T.A. con l'inserimento, all'art. 35 comma 4, della prescrizione già regolamentata nella cartografia.	
Dimensionamento della richiesta di modifica	
Dichiarato	Desunto
1. _____	1. _____
2. _____	2. _____
Parere	
■ AMMISSIBILE Per mancato coordinamento degli elaborati della variante.	
Modifica	
Introdurre pertanto all'art. 35 comma 4 dopo la tabella la seguente prescrizione specifica: "Per l'area in Via Verdi individuata dal simbolo specifiche prescrizioni, la distanza dalla strada è derogata sino a m. 2,00."	
Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere ☐ unanimità ☐ a maggioranza: n° ____ favorevoli (o respinta) n° ____ contrari n° ____ astenuti	
Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale 	

Correzione n° 4	
Proponente: Ufficio Gestione del Territorio	
Elaborato: <i>CARTOGRAFIA</i>	
Tavole nn. 2C - 1C	Foglio n. Mappale n.
Articoli NTA n°	
Errore Materiale	
Nella relazione illustrativa con riferimento all'Arg. 17 relativo all'introduzione di un'area sanitaria, è previsto l'inserimento in cartografia della clausola temporale che è stata opportunamente introdotta nelle Norme di Attuazione, ma che tuttavia non è stata inserita negli elaborati cartografici.	
Dimensionamento della richiesta di modifica	
Dichiarato	Desunto
1. _____	1. _____
2. _____	2. _____
Parere	
■ AMMISSIBILE	
Per mancato coordinamento degli elaborati della variante.	
Modifica	
Nelle tavole 2C e 1C introdurre la codifica grafica (stella) relativa alla clausola temporale con riferimento all'argom. 17.	
Votazione espressa dal Consiglio Comunale in merito al parere	
☐ unanimità	
☐ a maggioranza: n° __ favorevoli	
(o respinta) n° __ contrari	
n° __ astenuti	
Modifiche introdotte da emendamenti approvati in Consiglio Comunale	
.....	