

COMUNE DI VILLAGRANCA PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE N. 36 AL P.R.G.C. VIGENTE

ai sensi del comma 5, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del / /

Agg. cartografico: 12/2021

Elaborato:

Registro delle osservazioni
e proposta di controdeduzione



Elab:

P6.0.1

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Maggio 2024

Archivio: M213_DEF_P6-0-1_CONTR-DED_00

Il Sindaco:

Agostino BOTTANO

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

Agostino BOTTANO

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

INDICE

Premessa.....	2
Considerazioni di ordine generale	3
Struttura del documento	4
Registro delle osservazioni	5
Osservazione n. 1.....	6
Osservazione n. 2.....	7

Premessa

Il progetto preliminare della variante parziale n. 36 al P.R.G.C. vigente è stato adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 5 in data 30/03/2024.

La suddetta deliberazione, ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del comune di Villafranca Piemonte per la durata di trenta giorni consecutivi, e precisamente a partire dal giorno 30/03/2024 e fino al 29/04/2024 compresi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione.

Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, e cioè dal 14/04/2024 al 29/04/2024 chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Entro la data del 29/04/2024, e quindi in tempo utile, è pervenuta all'Ufficio Protocollo del Comune di Villafranca Piemonte n. 1 osservazione.

Inoltre:

- In data 02/04/2024 prot. n. 6463 il comune di Villafranca Piemonte ho trasmesso alla Città Metropolitana di Torino il progetto preliminare della variante parziale n. 36 adottato con d.c.c. n. 5/2024, per la richiesta di pronunciamento di compatibilità previsto dal comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- in data 29/04/2024 prot. n. 8556, il comune di Villafranca Piemonte ha ricevuto la determinazione dirigenziale 2383 del 26/04/2024 del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia - Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia, con la quale è stato espresso il pronunciamento di compatibilità con osservazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento "PTC2", con allegati:
 - o il parere geologico consultivo della Direzione Azioni Integrate EE.LL
 - o Il parere di competenza, ai sensi dell'art. 12, comma 2, D.Lgs. 152/2006, sulla verifica di assoggettabilità alla VAS del Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale

È stato pertanto predisposto il presente progetto definitivo della variante parziale n. 36 al P.R.G.C. vigente controdeducendo all'unica osservazione pervenuta da parte dei privati, recependo tutte le osservazioni prodotte dalla Città Metropolitana di Torino ed integrando, dove necessario, le NTA con le indicazioni contenute nel verbale dell'organo Tecnico comunale.

Considerazioni di ordine generale

Nell'esaminare le osservazioni pervenute, per valutarne l'eventuale accoglibilità, totale o parziale, si sono posti a base delle scelte e delle valutazioni i seguenti principi di fondo:

- le osservazioni e le proposte devono presentare rilevanza ai fini del pubblico interesse;
- le osservazioni devono risultare attinenti e pertinenti alle tematiche trattate in variante ed alle aree oggetto di variazione, ed il loro eventuale accoglimento non comportare una modifica sostanziale della disciplina adottata, tale da richiedere una nuova adozione e/o l'attivazione di una nuova procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS;
- le osservazioni vanno rapportate ed analizzate in base ai presupposti ed agli obiettivi che hanno guidato la redazione del progetto preliminare;
- le osservazioni non sono da intendersi come forma di tutela degli interessi di chi le propone, ma espressione di un percorso democratico e di partecipazione per il miglioramento dello Strumento Urbanistico. Di conseguenza la scadenza del termine per la loro presentazione al protocollo comunale non va intesa in termini perentori; pertanto si è ritenuto di esaminare anche quelle giunte fuori termine.

In estrema sintesi, si propone di accogliere l'unica osservazione pervenuta. Inoltre, con riferimento al parere di compatibilità della Città Metropolitana di Torino, si propone di accogliere tutte le osservazioni, ovvero di modificare alcune previsioni secondo i suggerimenti in esse contenuti, il tutto come di seguito relazionato.

Si precisa infine che, nell'apportare al corpo normativo del P.R.G.C. le modificazioni conseguenti all'accoglimento delle osservazioni, si è individuata la seguente forma grafica:

- con colore ~~nero grassetto barrato~~ è stato indicato il testo vigente eliminato nel progetto preliminare adottato;
- con colore **rosso grassetto** è stato indicato il testo introdotto con il progetto preliminare adottato
- con colore ~~blu grassetto barrato~~ è stato indicato il testo eliminato a seguito della proposta di controdeduzione alle osservazioni;
- con colore verde grassetto sottolineato è stato indicato il testo introdotto a seguito della proposta di controdeduzione alle osservazioni;

Struttura del documento

Nel documento che segue sono riportati:

- una tabella riepilogativa delle osservazioni pervenute (nella quale sono indicati il numero progressivo, il/i nome/i del/i proponente/i l'osservazione, il numero di protocollo e la data di presentazione);
- singolarmente e progressivamente, per ogni osservazione:
 - o una sintesi del contenuto di ogni singola osservazione presentata a seguito della pubblicazione del progetto preliminare della Variante parziale n. 34 al P.R.G.C. vigente, evidenziando gli aspetti di maggior rilevanza;
 - o la relativa proposta di controdeduzione sulle questioni osservate;
 - o la proposta del progettista al consiglio comunale in merito all'accoglimento o meno dell'osservazione;
 - o Nel caso di accoglimento, anche solo parziale, sono individuate le integrazioni/variazioni apportate al P.R.G.C.
 - o Nel caso di accoglimento, anche solo parziale, che abbia comportato la modifica degli elaborati grafici, è stato riportato uno stralcio del progetto preliminare adottato e uno del progetto definitivo modificato a seguito dell'accoglimento della proposta di controdeduzione.

In ultimo, si precisa che la sintesi delle osservazioni richiama passaggi significativi del testo in esse contenuto, senza tuttavia pretendere di esaurirne lo spirito ed il significato.

Onde consentire una lettura esaustiva e completa si rinvia pertanto alla lettura del testo integrale delle singole osservazioni.

Registro delle osservazioni

N. OSSERV.	OSSERVANTI	PROT.	DATA	PROPOSTA
1	Bus Company Real Estate S.r.l.	8570	29/04/2024	A
2	Città Metropolitana di Torino, determinazione dirigenziale del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia - Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia n. 2383 del 26/04/2024, con allegati: <ul style="list-style-type: none"> - Parere geologico consultivo della Direzione Azioni Integrate EE.LL - Parere di competenza, ai sensi dell'art. 12, comma 2, D.Lgs. 152/2006, sulla verifica di assoggettabilità alla VAS del Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale 	8556	29/04/2024	A

Legenda:

A = proposta di accoglimento dell'osservazione

A/P = proposta di accoglimento parziale dell'osservazione

NA = proposta di non accoglimento dell'osservazione

Osservazione n. 1

Osservanti: Bus Company Real Estate S.r.l.

Protocollo: n. 8570 del 29 aprile 2024

Zona urbanistica: RC 26

Contenuto dell'osservazione (in sintesi):

L'Osservante, considerato che l'area RC 26 può ospitare anche destinazioni terziarie, secondo un concetto di *mixité* funzionale della città contemporanea, chiede che nel caso di costruzione di edifici destinati ad attività connesse e compatibili con la residenza, si possano rispettare gli indici previsti per la zona PC.

Proposta di controdeduzione:

La proposta dell'osservante risulta congruente con l'oggetto della variante e riveste un carattere di utilità in quanto è effettivamente presumibile che una destinazione principalmente terziaria necessiti di parametri differenti rispetto ad una destinazione residenziale. Si ritiene, inoltre, che l'adiacenza della zona RC 26 con la zona PC 5 possa rendere fruibile l'area oggetto di variante anche in sinergia con la zona PC, a condizione che sia rispettato l'art. 9 delle NTA in merito alle destinazioni compatibili con la zona RC 26.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Nella Tabella 3-1, in corrispondenza della zona RC 26, intervento 1(R), nella colonna "Note" è stata introdotta la seguente precisazione: *"Per gli edifici, o porzioni di essi, con destinazioni d'uso connesse alla residenza, di cui all'art. 9, punto 1-1 delle N.T.A. vigenti, i parametri volumetrici della tabella 3-0 (densità edilizia) sono sostituiti dal parametro del rapporto di copertura della Tabella 5-0 delle zone PC. Nel caso di destinazioni miste, le verifiche dei parametri urbanistici vanno comunque eseguite al lordo di tutti i fabbricati indipendentemente dalle destinazioni d'uso"*

Osservazione n. 2

Osservanti: Città Metropolitana di Torino, determinazione dirigenziale del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia - Direzione Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia n. 2383 del 26/04/2024 ed allegato Parere geologico consultivo della Direzione Azioni Integrate EE.LL

Protocollo: n. 8556 del 29/04/2024

Zona urbanistica: intera variante

Contenuto dell'osservazione (in sintesi):

La Città Metropolitana di Torino determina che il progetto preliminare della variante parziale n. 36 non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento, ed esprime le seguenti osservazioni:

1. chiede che la deliberazione di approvazione del progetto definitivo contenga:
 - La dichiarazione in merito al rispetto del Ppr
 - L'indicazione che i tempi della Città Metropolitana di Torino per l'espressione del parere sono stati ridotti a 30 giorni
 - L'indicazione che la Città Metropolitana di Torino può procedere all'espressione del proprio parere con determinazione dirigenziale
2. chiede che vengano trasmessi i progetti definitivi delle varianti nn. 33, 34, 35 e 16bis
3. chiede di aggiornare la planimetria delle aree dense, libere e di transizione inserita nella relazione illustrativa della variante 36
4. chiede di quantificare, nella relazione illustrativa, l'entità del consumo di suolo
5. chiede di stralciare dalle NTA la tabella delle destinazioni produttive di cui all'art. 4, comma 1-14, in quanto in contrasto con gli obiettivi del PTC2
6. intervento n. 4: chiede di limitare la possibilità di realizzare strutture per il welfare aziendale a pochi e puntuali singoli immobili
7. intervento n. 5: chiede:
 - di contabilizzare l'ampliamento delle PE all'interno del conteggio complessivo delle aree produttive
 - di aggiornare conseguentemente la tabella di verifica di cui all'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i.

- di stralciare il riconoscimento della PE 15, ovvero di allegare alla variante relazione geologica che attesti che sussistono i presupposti per il cambio di destinazione d'uso dell'area
- 8. intervento n. 7: si chiede di stralciare l'intervento in quanto non compatibile con la parzialità della variante
- 9. intervento 8: si chiede di verificare un possibile refuso nel conteggio degli abitanti previsti in riduzione
- 10. intervento n. 10: a titolo di apporto collaborativo si chiede di verificare se l'intervento proposto limita la viabilità in via Gramsci
- 11. intervento n. 14: si chiede di verificare in modo incontrovertibile se il Piano vigente già prevedesse il riconoscimento delle aree a servizio individuate con la presente variante (in tal caso si tratterebbe di refuso e la correzione potrebbe rientrare all'interno dell'ambito di una variante parziale) ovvero di stralciare l'intervento in quanto può essere introdotto solamente all'interno di una variante strutturale
- 12. intervento n. 15: si chiede di verificare se il riconoscimento dell'area a servizi, incrementando la superficie territoriale delle aree produttive, rispetta i limiti dei parametri di cui all'art. 17, comma 5, lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i.; in caso contrario si chiede di stralciare l'intervento
- 13. si chiede di aggiornare, per la sola parte urbanistica, anche le carte di sintesi ed allegarle al progetto definitivo della variante 36 ed allegare al progetto definitivo della variante 36

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di ACCOGLIERE le osservazioni presentate, introducendo le integrazioni/variazioni di seguito specificate.

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

1. Il comune di Villafranca Piemonte, nel predisporre la deliberazione di approvazione del progetto definitivo della variante n. 36, provvederà ad introdurre:
 - La dichiarazione in merito al rispetto del Ppr
 - L'indicazione che i tempi della Città Metropolitana di Torino per l'espressione del parere sono stati ridotti a 30 giorni
 - l'indicazione che la Città Metropolitana di Torino può procedere all'espressione del proprio parere con determinazione dirigenziale

2. il comune di Villafranca Piemonte ha trasmesso i progetti definitivi delle varianti nn. 33, 34, 35 e 16bis via PEC alla Città Metropolitana di Torino con note port. nn. 9794, 9807, 9810, 9812, 9813, 9814 e 9815 del 16/05/2024
3. nella relazione illustrativa del progetto definitivo della variante parziale n. 36 è stata inserita la corretta planimetria delle aree libere, dense e di transizione
4. la relazione illustrativa del progetto definitivo della variante parziale 36 è stata integrata con la verifica del consumo di suolo
5. è stata stralciata, dalle NTA vigenti, la tabella delle destinazioni produttive di cui all'art. 4, comma 1-14 e relativi riferimenti e contestualmente è stata aggiornata la tabella di verifica sulla parzialità della variante, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. presente sia nella relazione sia nella delibera
6. è stata eliminata dalle NTA la norma generica introdotta con il progetto preliminare che avrebbe consentito la realizzazione di strutture destinate al welfare aziendale per le zone PC e PN. In recepimento della DD 2383 del 26/04/2024 della CMT tale possibilità è stata introdotta unicamente per la zona PC 5 nella tabella 5-1 nel campo "Note"
7. nel progetto definitivo, poiché non è possibile attestare l'esecuzione ed il collaudo delle opere previste dal cronoprogramma, è stata stralciata la PE 15 (sia nelle tavole sia nella tabella riepilogativa contenuta all'art. 11, punto 2-6 delle NTA) , sono state conteggiate tutte le PE all'interno della superficie complessiva delle aree produttive ed è stata aggiornata la verifica di cui all'art. 17, comma 5, della L.R.56/77 e s.m.i.
8. è stato stralciato l'intervento n. 7 eliminando conseguentemente il testo introdotto nelle tabelle del Centro Storico in corrispondenza degli edifici 22.01.02 e 22.01.A
9. Si è potuto verificare che la discordanza nella riduzione degli abitanti tra quanto indicato in tabella 4-0 e quanto (erroneamente) indicato nella relazione illustrativa a pag. 97, è dovuto ad un refuso. Si è provveduto a correggerlo ed in ogni caso viene confermato il rispetto dell'art. 17, punto 5, lett. e) della L.R. 56/77 e s.m.i. in merito all'incremento della capacità insediativa residenziale
10. già in fase di predisposizione del progetto preliminare, nell'estendere la zona RC 26, è stata posta l'attenzione sulla viabilità di via Gramsci e si è giunti alla conclusione che l'intervento non prevede ripercussioni negative sulla viabilità, considerati, tra l'altro, la distanza che gli edifici devono tenere dai confini di proprietà e che l'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato da concertare con l'Amministrazione.

11. intervento n. 14: per la predisposizione del progetto definitivo della variante parziale 36 si sono consultati gli atti originali del P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n. 5-5293 del 18.02.2002, per verificare se vi erano indicazioni in merito ai Servizi (chiese, cappelle e centri sociali nelle frazioni) che, nella tabella riepilogativa, erano segnati genericamente con la sigla Se IC15 e quantificati in 6.800 mq. Dalla lettura dei documenti è risultato che la maggior parte dei servizi indicati nel progetto preliminare della variante n. 36 erano effettivamente stati riconosciuti già nel 2002. In particolare, sul P.R.G.C. del 2002 risultano già cartografati i seguenti servizi:

- Se IC18 (chiesa di Mottura)
- Se IC19 (chiesa di Madonna Orti)
- Se IC20 (chiesa dei Bussi)
- Se IC21 (chiesa di San Nicola)
- Se IC22 (chiesa di San Giovanni)
- Se IC23 (chiesa di Cantogno)
- Se IC24 (chiesa di San Michele)
- Se IC25 (chiesa di San Luca)
- Oltre alla scuola della frazione di Mottura non identificata nel progetto preliminare

Mentre non figurano, a volte anche perché la cartografia non li ricomprende, i seguenti servizi:

- Se IC17 (cappella Fortuna)
- Se IC26 (cappella delle Madonnine)
- Se IC27 (chiesa S.S. Annunziata)
- Se IC28 (cappella San Bartolomeo)
- Se IC29 (cappella San Sudario)

Nel progetto definitivo si è quindi provveduto:

- Ad eliminare i servizi che non erano originariamente presenti negli elaborati del P.R.G.C. approvato nel 2002
- Ad aggiungere l'area servizio della scuola di Mottura riconosciuta nel P.R.G.C. del 2002
- Ad aggiornare la tabella riepilogativa delle aree per servizi

Si precisa che la superficie delle aree per servizi presenti sulle tavole del P.R.G.C. del 2002 è inferiore alla superficie, desunta con calcolo informatizzato, delle medesime aree per servizi cartografate nella presente variante, per ovvi motivi legati alla precisione dello strumento informatico.

Nello specifico, a fronte di una superficie per servizi SeIC 15 prevista nel 2002 pari a 6.800 mq, nella presente variante parziale 36 la superficie complessiva delle analoghe aree per servizi (dalla Se IC 17 alla Se IC 25 comprese) ammonta a complessivi 16.721 mq, comportando un incremento pari a 9.921 mq.

La differenza tra la quantificazione delle due superfici, in ogni caso, è da ritenersi un refuso, la cui correzione, come tale, è assentibile con una variante parziale allo strumento urbanistico vigente.

Nella relazione illustrativa e nelle tabelle delle NTA sono state eliminate le aree a servizi individuate nel progetto preliminare ma non presenti nelle tavole di P.R.G.C. del 2002 e, per quelle confermate, sono stati inseriti gli stralci del P.R.G.C. del 2002. La correzione è stata apportata anche nelle tabelle riepilogative delle aree per servizi

12. intervento n. 15: all'interno della relazione illustrativa è stata fornita specifica verifica del rispetto dei limiti dei parametri di cui all'art. 17, comma 5, lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i. e pertanto l'intervento è stato confermato
13. al progetto definitivo della variante parziale 36 sono state allegate anche le carte di sintesi aggiornate unicamente nelle previsioni urbanistiche