A) Allegato alla Deliberazione Consiliare N. 32 del 29 SET. 2014
IL SEGRETARIO COMUNALE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
- 1036 -
ARCHITETTO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
1486
ARCHITETTO
FABIO GALLO

COMUNE DI MONASTEROLO DI SAVIGLIANO

VARIANTE 2012

"OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI"

OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DEL DEPOSITO E DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE 2012 AL P.R.G. VIGENTE ADOTTATO CON D.C. N° 01 DEL 07/04/2014 E RELATIVE CONTRODEDUZIONI ASSUNTE CON D.C. N° __ DEL _____

OSSERVAZIONE NR. 1 PROTOCOLLO NR. 1777 DEL 04/06/2014
PRESENTATA dal Geom. Cavallera Enrico in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

L'osservazione segnala la necessità di focalizzare l'attenzione su due differenti tematiche emerse in sede di prima applicazione (in quanto è scattata la salvaguardia) e valutazione del Progetto preliminare di variante: come prima cosa si richiede di valutare la fattibilità delle vasche di raccolta e accumulo delle acque meteoriche previste come opere di mitigazione ambientale in ragione delle caratteristiche geo-idrologiche del comune; per secondo si segnala la mancanza di un (*) asterisco all'interno della tabella di zona inerente l'area R5.5d.

- - - - - - - - - -

L'osservazione E' ACCOLTA, precisando quanto segue. Relativamente al primo rilievo si recepisce quanto richiesto, intervenendo sulla norma di carattere ambientale introdotta in sede di variante (art. 40), ridefinendo la prescrizione atta a prevedere la realizzazione di vasche per la raccolta delle acque meteoriche per il loro reimpiego per fini compatibili, demandando alla fase esecutiva delle previsioni di piano le necessarie valutazioni geo-idrologiche atte a constatare l'eventuale ~~in~~opportunità di realizzare tali strutture poiché determinanti problematiche afferenti alla presenza sul territorio comunale di falde acquifere poste a poca profondità e dunque con effetti negativi sia di carattere ambientale, della

risorsa idrica, che costruttivi. In merito alla segnalazione della mancanza di un asterisco (richiamante una norma specifica introdotta dalla Variante), nella tabella di zona dell'area R5.5d, si provvede a porre rimedio con l'esatta compilazione della tabella dell'area richiamata in quanto la mancanza segnalata deriva da un'imprecisione verificatasi in sede di battitura e dunque configurandosi sicuramente come errore materiale al quale deve porsi rimedio.

OSSERVAZIONE NR. 2 PROTOCOLLO NR. 1820 DEL 06/06/2014
PRESENTATA dalla Sig.ra Milca Solaro di Monasterolo

L'osservazione ribadisce (in quanto già segnalato in sede di osservazioni al Documento Programmatico) che i fondi censiti a Catasto al Fg VI mappali 926,1431, oggetto di previsioni connesse alla Variante 2012, risultano essere gravati da alcune servitù afferenti ad un pozzo e di accessi al sedime del canale.

- - - - - - - - - -

L'osservazione E' ACCOLTA in quanto con le modifiche di variante non possono essere ovviamente mutati diritti e servitù in essere gravanti sui fondi, ancorché oggetto di eventuali previsioni urbanistiche.

OSSERVAZIONE NR. 3 PROTOCOLLO NR. 1826 DEL 09/06/2014
PRESENTATA dal Sig. Parizia Pier Giovanni

L'osservazione chiede di rivedere le previsioni attinenti i terreni di proprietà dello scrivente, costituenti parte della zona residenziale di nuovo impianto R5.5d individuata con la presente variante. In particolare viene richiesto: che le superfici riconosciute in ambito R5 vengano riclassificate quale area R3.1, come i terreni posti in prossimità facenti parte sempre della proprietà, prevedendo la demolizione e ricostruzione dei volumi presenti mediante permesso di costruire convenzionato e dunque in modo autonomo dalle altre proprietà e dal principio perequativo; che venga rimosso l'obbligo di demolizione dell'immobile a est (Fg. 8 partic.158) in quanto di recente edificazione e riutilizzabile come accessorio alle abitazioni esistenti e future.

- - - - - - - - - -

L'osservazione E' PARZIALMENTE ACCOLTA secondo le seguenti precisazioni.
Si prevede di accogliere favorevolmente la richiesta effettuata in merito alla possibilità di recuperare per utilizzi compatibili e/o accessori di servizio alla residenza il fabbricato se-

gnalato, identificato a Catasto al Foglio 8, particella 158, in quanto struttura di recente realizzazione non presentante connotati di allevamento e dunque facilmente convertibile per destinazioni consone ad un ambito residenziale senza che si determinino problematiche ambientali di sorta. Per quanto altro segnalato nell'osservazione si devono rigettare le richieste non accogliendole. In particolare non si concorda con la considerazione di riclassificare l'ambito riconosciuto come area "R5 – Aree di Nuovo Impianto" in zona "R3 – Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita" poiché le strutture oggi presenti sono connotate da destinazione d'uso del tutto non confacenti, e pertanto incongruenti, con la futura destinazione residenziale; che tra l'altro risulta essere quella propria degli ambiti R3. Si deve poi considerare che la nuova previsione insediativa è subordinata alla completa demolizione di queste strutture, oggi ovviamente prive di una qualsivoglia capacità residenziale, riconducendo l'ambito in oggetto quale zona libera a tutti gli effetti. Per tali ragioni non si può ritenere la volumetria esistente direttamente trasformabile in capacità insediativa residenziale rendendo inappropriata la proposta di riconversione in area residenziale satura e pertanto confermato, secondo la disciplina Regionale (L.R. 56/77 e s. m. ed i.), la zona di nuovo impianto. In riferimento alla presenza di urbanizzazioni, se è pur vero che i terreni di proprietà degli scriventi potrebbero essere facilmente allacciabili alle attuali reti, bisogna tener conto che questi sono solo parte di una più ampia programmazione urbanistica (zona R5.5 posta nei pressi del Rio Rinino), che è stata per facilità di attuazione suddivisa in singoli comparti, e dunque richiede una valutazione da affrontare nella sua interezza, sopratutto per quanto attiene alle urbanizzazioni ed infrastrutture così come evidente già dal disegno urbanistico proposto negli elaborati di P.R.G.. Infine per quanto attiene al principio perequativo messo in atto, al fine di reperire un'importante area a servizi pubblici di completamento dell'ampio polo sportivo – scolastico che caratterizza il tessuto edilizio del concentrico di Monasterolo di Savigliano, si ritiene che la scelta possa portare, a sua completa attuazione, ad un importante perseguimento di fine pubblico secondo una modalità attuativa innovativa per lo Strumento Urbanistico Comunale. Si deve poi riconoscere come questa scelta sia notevolmente sostenuta dalle valutazioni di carattere ambientale effettuate in sede di procedimento V.A.S., ove i soggetti con competenze in materia ambientale consultabili hanno valutato positivamente questa formula compensativa improntata sui nuovi principi della pianificazione sostenibile.

OSSERVAZIONE NR. 4 PROTOCOLLO NR. 1844 DEL 10/06/2014
PRESENTATA dai Sig.ri Rabbia Renato e Pairona Margherita

L'osservazione chiede di eliminare il lotto censito a catasto al Fg.6 mappale 119 dalla zona residenziale R3.1, all'interno della quale è stato completamente incluso, in quanto utilizzato come orto/frutteto e non avendo necessità differenti; l'attuale previsione comporterebbe oltremodo un aumento dei tributi.

- - - - - - - - - -

L'osservazione E' ACCOLTA provvedendo ad eliminare eventuali possibilità edificatorie concesse per le zone R3, aree a capacità insediativa esaurita in cui è stato riconosciuto, classificando il lotto di terreno in questione quale area a verde privato inedificabile.

OSSERVAZIONE NR. 5 PROTOCOLLO NR. 1873 DEL 12/06/2014
PRESENTATA dalle Sig.re Carena Teresa e Carena Caterina

L'osservazione richiede di valutare la riduzione dell'area produttiva P1.10 stralciando dal piano la superficie in proprietà delle scriventi riportandole in zona agricola.

- - - - - - - - - -

L'osservazione NON È ACCOLTA in quanto la richiesta non tratta un oggetto di variante. Non risulta infatti possibile, nella presente fase di elaborazione della variante, introdurre nuove previsioni poiché verrebbe meno la fase di pubblicazione, con possibilità di presentare osservazioni in merito, ed ancora poiché sarebbero in tal modo introdotte modifiche che non sono state oggetto delle valutazioni effettuate in sede di V.A.S.. Comunque si segnala che l'osservazione verrà tenuta in debita considerazione per future modifiche al P.R.G.C..

OSSERVAZIONE NR. 6 PROTOCOLLO NR. 1913 DEL 16/06/2014
PRESENTATA dal Geom. Rocca Patrizio in qualità di tecnico incaricato dalla Compagnia Petrolifera Piemonese s.r.l.

L'osservazione avente per oggetto l'area ove è sito il distributore di carburanti lungo la strada Provinciale da Monasterolo per Savigliano, richiede le seguenti modifiche: Includere tutta l'area di proprietà della Compagnia Petrolifera Piemontese s.r.l. in una zona produttiva – commerciale; in alternativa alla precedente richiesta viene proposto di identificare l'immobile in oggetto come zona adibita ad impianto per la distribuzione di carburanti attribuendovi indici edificatori e destinazioni d'uso così da impedire la generica possibilità di insediamento di distributori all'interno delle fasce di rispetto; in ultima analisi ed in subordine alle osservazioni precedenti viene proposto di modificare l'art.28 delle N. di A. consentendo che gli impianti possano occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale sino ad un massimo del doppio della profondità della fascia stessa.

- - - - - - - - - -

L'osservazione NON È ACCOLTA in quanto la richiesta non tratta un oggetto di variante.

Non risulta infatti possibile, nella presente fase di elaborazione della variante, introdurre nuove previsioni poiché verrebbe meno la fase di pubblicazione, con possibilità di presentare osservazioni in merito, ed ancora poiché sarebbero in tal modo introdotte modifiche che non sono state oggetto delle valutazioni effettuate in sede di V.A.S.. Si tiene comunque a puntualizzare quanto segue. In merito alla prima richiesta si precisa che è difficilmente attuabile la possibilità di riconoscere un'area a carattere produttivo - commerciale in zona isolata in quanto si tratterebbe comunque di una previsione insediativa che contrasta quelli che sono gli indirizzi della Pianificazione, esempio di concentrazione e addensamento delle edificazioni, che vengono valutati in sede di modifica agli strumenti urbanistici. La richiesta infatti ben si discosta da quanto oggi in essere ed autorizzato avente destinazione completamente differente e per la quale la stessa normativa statale ne ammette l'insediamento in zone avulse da ambiti urbanizzati in quanto l'obiettivo è quello di fornire un servizio pubblico che per logica è strettamente connesso alla viabilità ancorché ci si trovi in presenza di centri o nuclei abitati. Per quanto attiene la seconda alternativa di modifica non si ravvisa la necessità di individuare cartograficamente le aree per la distribuzione di carburanti poiché lo strumento urbanistico è dotato di apposita e funzionale norma atta a regolamentarne gli insediamenti rendendo superflua la localizzazione grafica. In oltre non pare opportuna la richiesta di porre a prescindere delle limitazioni di insediamenti; lasciando alle fasi di richiesta autorizzativa le necessarie valutazioni circa il rispetto delle normative di settore ed il soddisfacimento di tutti i requisiti necessari. In ultimo non risulta necessario porre mano alla norma di P.R.G. che regolamenta le aree di distribuzione carburanti (art. 28) dato che, oltre alle possibilità localizzative, sono dettagliatamente descritte tutte le destinazioni ammesse, con i relativi indici edificatori, complementari a quella principale e risultanti le medesime di quelle in richiesta; ed ancora poiché la lettura del disposto afferente la possibilità di insediamento in fascia di rispetto stradale è basato sulla ratio di concedere una deroga, visto appunto la funzione specifica direttamente connessa alla viabilità, per aree ove l'edificazione è interdetta. Tutto ciò è retto dal presupposto di evitare un inutile spreco di territorio che sarebbe necessario al fine di porsi al di fuori delle fasce di rispetto. Ciò non toglie che l'insediamento, localizzandosi in tali ambiti, non possa estendersi oltre al limite di inedificabilità per soddisfare esigenze contingenti; ovviamente il risparmio del consumo di suolo è una prerogativa importante di cui tener conto.