

# COMUNE DI VERNANTE

## VARIANTE PARZIALE N.8

### **“OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI”**

#### OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DEL DEPOSITO E DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N.8 AL P.R.G. VIGENTE ADOTTATO CON D.C. N° 2 DEL 26/03/2015 E RELATIVE CONTRODEDUZIONI ASSUNTE CON D.C. N° 20 DEL 15/06/2015

OSSERVAZIONE NR. 1 PROTOCOLLO NR. 2951 DEL 30/04/2015  
PRESENTATA dal Sig. Marro Roberto

L'osservazione dopo una prima premessa di carattere introduttivo agli argomenti oggetto di osservazione evidenzia cinque punti specifici da analizzare e a cui dare risposta che possono essere sintetizzati come segue (per un maggior dettaglio si rimanda al testo depositato in Comune al protocollo precedentemente richiamato): 1) si osserva se non sarebbe stato più opportuno concedere a tutti i possessori delle aree T1 la medesima possibilità scaturita dalla variante per la zona oggetto di modifica mediante intervento normativo sull'art. 16 delle N. di A. (suggerendo una “richiesta” ai sensi del comma 12 dell'art.17 della L.R.56/77 e s.m.i.) al fine di evitare disparità di trattamento tra cittadini e rispondendo ai presupposti sulla concorrenza ed ancora viene ipotizzata una variante al disposto normativo vigente per sopperire all'eventuale problematica di “innesco” di situazioni legate a problematiche di insediamento di attività non compatibili con l'intorno; 2) viene richiesta l'attivazione di una variante che prenda in considerazione tutte le istanze (nr.21) che sono state presentate all'Amministrazione Comunale sempre al fine di evitare disparità di trattamento; 3) viene richiesto se con la variante in oggetto dovranno essere apportate eventuali modifiche al piano commerciale del Comune; 4) viene ancora richiesto se contestualmente alla variante vengono apportate eventuali modifiche al Regolamento Edilizio; 5) si richiede in ultimo se la variante vale solamente per le nuove costruzioni o anche per quelle in essere evidenziando che “forse” manca uno stato attuale sia a livello cartografico che fotografico dell'area e delle relative urbanizzazioni come previsto dall'art.17,c.6.

-----

L'osservazione NON E' ACCOLTA, precisando quanto segue. Relativamente al primo rilievo si precisa, come già esplicitato in sede di formazione e redazione della variante in esame, che non è possibile generalizzare la modifica normativa effettuata a tutte le aree terziarie presenti all'interno dello strumento urbanistico in quanto, seppure le destinazioni commerciali e artigianali siano previste genericamente in dette zone, la ratio della norma vuole ponderare caso per caso dove ammettere o meno questa ulteriore possibilità d'insediamento; ovviamente questa condizione è determinata dal fatto di voler ponderare in modo circoscritto l'opportunità di coesistenza delle differenti destinazioni d'uso sia all'interno della medesima area che, e soprattutto, con il contesto territoriale circostante. Oltre a tale aspetto pianificatorio e di gestione del territorio comunale vi sono limitazioni di carattere tecnico procedurale che, per conseguire quanto richiesto, potrebbero rendere necessario intervenire con procedimenti urbanistici differenti da quello utilizzato configurabili con un carattere generale; sicuramente risulta inapplicabile la proposta di operare con modifiche che non costituiscono variante di cui al comma 12, art.17 della L.R.56/77 e s.m.i. in quanto l'oggetto di modifica (trattasi infatti di modificare il piano vigente a tutti gli effetti con un apposito procedimento che si scosta decisamente da una mera richiesta alla Regione Piemonte) non trova riscontro nelle possibilità operative di tale disposto normativo. Si ritiene poi ancora utile precisare che, ancorché su un'area terziaria venga effettuata la modifica concernente la possibilità di insediare attività artigianali commerciali, occorrerà rispettare, in sede edilizia e di applicazione del P.R.G., tutta una molteplicità di norme e rispondere a determinati adempimenti che non sempre troveranno piena soddisfazione e applicazione, dunque rendendo concretamente non fattibile quanto richiesto.

In merito alla seconda osservazione si ritiene che la scelta di operare con un procedimento singolo e specifico per il caso in esame sia stato opportunamente ponderato dall'Amministrazione Comunale con atto deliberativo (D.G. n. 86 del 02/12/2014).

Per quanto attiene al terzo e quarto punto si precisa che la variante in se non determina alcun adempimento ulteriore di intervento sulla strumentazione comunale di pianificazione, in quanto direttamente applicabile al termine dell'iter procedurale intrapreso come previsto dalla normativa vigente; ovviamente l'Amministrazione Comunale potrà verificare se risulti necessario e/o opportuno operare variazioni ovvero integrazioni agli altri strumenti che assieme al P.R.G. disciplinano l'attività urbanistico / edilizia ed ancora quella di carattere commerciale.

In ultimo, in risposta al quinto punto di osservazione, è evidente che assegnando una destinazione d'uso ad un ambito urbanistico specifico, senza puntualizzare limitazioni di sorta, questa potrà trovare pieno impiego in modo assolutamente libero sull'intera zonizzazione senza far alcuna distinzione sull'epoca di costruzione delle strutture, in quanto fattore assolutamente ininfluenza; ovviamente sono fatti salvi i limiti di densità edilizia globali previsti sull'intera area e che pertanto non sono legati ad alcuna specifica categoria di destinazione, tanto meno sul parametro dell'epoca di autorizzazione, realizzazione e qualsivoglia riferimento temporale. Per quanto precedentemente asserito il rilievo concer-

nente la richiesta di fornire in sede di variante una consistenza edilizia risulta essere per tale fine ininfluenza, poiché, come detto, occorrerà in sede attuativa verificare il rispetto dei parametri e delle superfici previsti sull'intera zona; ciò sarà compito in primis del progettista nonché dei vari uffici preposti a rilasciare i titoli autorizzativi. In ultimo, in merito alla richiesta di produrre una documentazione sulle urbanizzazioni presenti in loco (come richiesto all'art.17,c.6 della L.U.R.) si rimanda a quanto precisato puntualmente al punto quattro della parte prima del documento "Relazione" ove si attesta che tale adempimento non è necessario per il presente caso poiché con la modifica predisposta non si produce alcuna nuova previsione insediativa, ma semplicemente si opera su un ambito urbanistico previsto dal piano regolatore vigente senza determinare alcun incremento di superfici areali o costruttive; tale valutazione è stata anche condivisa dalla Provincia di Cuneo (in qualità di Ente preposto a verificare il rispetto di questa ed altre condizioni da osservare per poter classificare le varianti quali parziali) che ha lasciato decorrere i termini temporali per la pronuncia ai sensi di legge, ritenendosi dunque confermata la regolarità tecnica della "Variante Parziale n.8" del Comune di Vernante (risultano rispettate tutte le condizioni ed i parametri di cui al c.6, art.17 della L.U.R. atti a classificare la variante quale parziale) nonché sancendo la compatibilità di quest'ultima con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali approvati.