



**COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO**  
*Provincia di Alessandria*

ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 26 del 17/09/2015**

**OGGETTO : CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE AL P.R.G.C. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 6 DEL 03/07/2015 E APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE PARZIALE N. 1/2015 AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 E SEGUENTI, L.R. N.56/1977 E S.M.I.**

L'anno duemilaquindici, addì diciassette, del mese di settembre, alle ore 21 e minuti 00, nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, dallo Statuto e dal Regolamento, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione di PRIMA CONVOCAZIONE ed in seduta PUBBLICA.

All'inizio della trattazione dell'argomento di cui all'oggetto risultano presenti i componenti di questo Organo sotto indicati:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
Mauro CABIATI	SINDACO	X	
Renzo AVONTO	CONSIGLIERE		X
Renata AVONTO	CONSIGLIERE	X	
Angelo MILANI	CONSIGLIERE	X	
Sara CABRINO	CONSIGLIERE	X	
Franca AVONTO	CONSIGLIERE	X	
Ornella STOCCO	CONSIGLIERE	X	
Bruno BAIARDO	CONSIGLIERE		X
Fabrizio BREMIDE	CONSIGLIERE		X
Matteo COSTANZO	CONSIGLIERE	X	
Ilaria OLIARO	CONSIGLIERE	X	
<b>Totale</b>		<b>8</b>	<b>3</b>

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale DR. PIERANGELO SCAGLIOTTI.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig Mauro CABIATI nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che il Comune di Villanova Monferrato è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. 21 - 11600 del 15/06/2009 ;
- che il suddetto P.R.G.C. non è stato a tutt'oggi modificato da alcuna Variante Parziale stante che il TAR Piemonte con sentenza n. 135/2015 del 08/01/2015 ha annullato le deliberazioni del Consiglio Comunale di Villanova Monferrato n. 24 del 28/09/2009 e n. 09 del 07/04/2010 che, rispettivamente, adottavano ed approvavano la Variante Parziale n. 1/2009, sostenendo che non è stata fornita adeguata motivazione e la suddetta sentenza non appare convincente in quanto le ragioni per le quali i terreni dei ricorrenti erano di nuovo stati resi agricoli non erano affatto generiche ed erano già ben esplicitate sulla relazione istruttoria che non solo evidenziava la linea ad alta tensione ma specificava, elemento non considerato dal giudice, che non era interesse del Comune aprire nuovi fronti di urbanizzazione esterni al centro abitato ma piuttosto edificare le aree interstiziali ancora libere;
- che la presente Variante Parziale n.1/2015 si innesta sul precitato strumento urbanistico generale approvato e ha lo scopo di apportare ad esso alcune modifiche che riguardano aspetti tecnici e normativi che hanno messo in evidenza senza alcun dubbio inserendo nella relazione tecnica motivazioni più che adeguate e tali da rendere impossibile l'edificabilità sui lotti di terreno di cui alla sentenza 135/2015.
- che le modifiche riguardano:
  - a) **le aree residenziali:** consistono nella eliminazione di alcune aree residenziali di tipo "B di completamento" inedificate e di un'area di tipo "C di nuovo impianto", assoggettata a PEC, inedificata e nella sostituzione delle medesime con altre aree residenziali di tipo B di superficie e di potenzialità edificatoria inferiore a quelle stralciate. Le aree eliminate vengono restituite in parte alla destinazione agricola ed in parte classificate a verde privato. Si aggiorna, inoltre, la situazione edificata eliminando le serre agricole contigue al PEC 1, non più presenti sul territorio, e si inserisce la fascia di DPA dell'elettrodotto Trino-Castelnuovo che interessa anche la superficie territoriale del PEC1;
  - b) **gli standard urbanistici:** consistono nella eliminazione di una porzione di area per standard a verde pubblico, correlata all'area di tipo C, eliminata al punto precedente e non quantificata nelle tabelle di standard urbanistici. Si individuano, inoltre, due nuove aree a parcheggio pubblico una in prossimità del polo scolastico e sportivo e una a completamento di quella esistente in prossimità del Cimitero. Contestualmente si sopprimono alcune aree a verde pubblico e parcheggi che non hanno trovato attuazione e si modifica la tipologia di una porzione d'area Vs 17 che diventa parcheggio pubblico;
  - c) **le aree produttive:** consistono nella eliminazione dell'area produttiva D2.16 (area ed edifici dell'ex Consorzio Agrario) e nella contestuale attribuzione al complesso della destinazione d'uso residenziale, tramite la disponibilità di superficie e di capacità edificatoria derivante dalla eliminazione trattata al punto a) restituendo tale area all'originaria destinazione residenziale;
  - d) **le aree a verde privato:** consistono nella eliminazione e nella nuova individuazione di aree a verde privato correlate alle modifiche precedenti;
  - e) **gli ambiti agricoli speciali:** consistono nella eliminazione di porzioni di aree correlate alle modifiche a) e d);
  - f) **la viabilità in progetto:** consistono nella individuazione di alcuni nuovi tratti di viabilità per garantire l'accesso ai nuovi lotti residenziali individuati ed alle aree per standard urbanistici previste e nella presa d'atto dell'avvenuta progettazione esecutiva di una rotatoria a servizio delle aree commerciali sulla x S.S. N. 31 del Monferrato ;

- g) **il centro storico:** consiste nella modifica del tipo di intervento attribuito ad un edificio rustico al fine di consentirne il recupero;
- h) **le norme di attuazione:** consistono nelle modifiche normative correlate ai precedenti punti di Variante e nella correzione di un errore materiale all'art. 13 delle NTd'A;
- i) **aggiornamento cartografico e correzione di errori materiali:** si aggiorna la cartografia introducendo la rotatoria in progetto presente in fregio all'area commerciale sulla ex SS N. 31 del Monferrato. Si corregge un errore materiale presente nella legenda delle tavole e nelle tavole grafiche.
- che l'Arch. Rosanna Carrea di Novi Ligure appositamente incaricata, ha elaborato la variante che ai sensi dell'art. 17 comma 5 e seguenti della L.R. n. 56/1977 e ss.mm.ii si configura come variante parziale in quanto:
- a) **non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente**, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) **non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sopra comunale** o comunque non genera situazioni normative o tecniche a rilevanza sopra comunale;
- c) **non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante**, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) **non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante**, oltre i valori minimi di cui alla presente legge;
- e) **non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente** in misura superiore al quattro per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) **non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente**, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) **non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica** all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) **non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24**, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.
- che non è stata modificata la capacità insediativa residenziale del PRG approvato e che essa risulta dal seguente prospetto numerico:

**CALCOLO DELLA C.I.R.**  
**Critério analitico (art.20, punto 4 )**

a) Abitanti residenti	n. 1.760
b) Abitanti stagionali	n. /
c) Vani non occupati (anno 2003) <i>ind. diretta</i>	n. 409
d) Vani già previsti e riconfermati dalla variante	n. 362
e) Vani previsti dalla Variante	n. 623
f) Vani recupero rustici (se non compresi alle voci d) ed e)	n. /
g) Vani turistico ricettivi (se non compresi alle voci d) ed e)	n. /
<b>VANI TOTALI</b>	<b>n. 3.154</b>

- che non sono avvenuti aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga;
- che, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, la Variante Parziale risulta conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali: PTP, PTR e PPR.
- che il Comune ha redatto il “Rapporto Ambientale Preliminare”, datato aprile 2015, contenete le informazioni ed i dati necessari all’accertamento della probabilità di effetti significativi sull’ambiente conseguenti all’attuazione della Variante di piano e lo ha inviato alla Provincia di Alessandria, all’ARPA ed all’ASL quali soggetti competenti in materia ambientale;
- Che gli Enti preposti hanno fornito il parere entro i 30 giorni prescritti dalla D.G.R. del Piemonte n.12-8931 del 09/06/2008;
- Che la Provincia di Alessandria si è espressa in data 04/06/2015 prot.49015 ritenendo gli interventi proposti compatibili con la situazione ambientale preesistente;
- Che l’ARPA si è espressa in data 04/06/2015 prot.45369 nel senso di non ritenere che le previsioni della Variante fossero tali da alterare in modo significativo il quadro delle pressioni ambientali verso il territorio e, quindi, per l’esclusione della Variante dal processo di valutazione;
- Che l’ASL si è espressa in data 08/06/2015 prot.50250 ritenendo anch’essa che la natura della Variante consentisse l’esclusione della procedura di VAS;
- Che il Responsabile del Servizio Tecnico, sulla scorta dei contributi forniti dagli Enti con competenze ambientali, ha deciso con Determinazione n.50 del 19/06/2015 di escludere dal procedimento di VAS la redigenda Variante Parziale n.1/2015 dichiarando che le modifiche previste risultavano compatibili con la situazione preesistente non alterando il quadro generale delle pressioni ambientali;
- Che la Determinazione n.50/2015 è stata trasmessa con PEC in data 19/06/2015 alla Provincia di Alessandria, all’ARPA e all’ASL e pubblicata sul sito WEB del Comune di Villanova Monferrato nel periodo compreso tra il 19/06/2015 ed il 19/07/2015;
- Il Comune ha pubblicato, altresì, un avviso concernente approvazione variante parziale con dichiarazione concernente l’esclusione della Variante Parziale n. 1/2015 dal procedimento di VAS citando le motivazioni dell’esclusione e lo ha pubblicato sul sito WEB per lo stesso periodo.
- Che la Dott.ssa Geol. Lorella Tosonotti, appositamente incaricato, ha presentato la relazione geologico – tecnica a corredo della suddetta variante;

**VISTA** la deliberazione C.C. n.6 del 03/07/2015 esecutiva ai sensi di legge, di adozione del progetto preliminare di variante parziale n. 1/2015 al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, comma 5 e seguenti, L.R.n.56/1977 e s.m.i.;

**DATO** atto che il progetto preliminare di variante parziale n. 1/2015 ai sensi dell’art.17, comma 7 della L.R.n.56/1977 e s.m.i. è stato pubblicato sul sito informatico del Comune e depositato presso la segreteria comunale per giorni 30 (trenta) consecutivi e precisamente dal 14/07/2015 al 13/08/2015 durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione e che tra il quindicesimo ed il trentesimo giorno di pubblicazione e precisamente dal 29/07/2015 al 13/08/2015, chiunque poteva presentare osservazioni o proposte facendole pervenire agli uffici comunali.

**RILEVATO** che detto progetto preliminare di variante parziale n. 1/2015 è stato trasmesso alla Provincia di Alessandria per la verifica di compatibilità ai sensi dell’art.17 della L.R.56/77 e s.m.i. e che con Decreto del Presidente della Provincia di Alessandria n.128 del 26/08/2015, ha espresso ai sensi del comma 7 dell’art.17 L.R.56/77 e s.m.i., parere positivo di compatibilità al Piano Territoriale Provinciale a condizione che:

- *“vengano definite meglio le finalità di quanto previsto al punto 6 del comma 7) dell’art.18 e le modalità amministrative per la realizzazione dei manufatti, che comunque dovranno risultare coerenti con i principi del regolamento edilizio tipo regionale, come meglio esplicitato dall’istruttoria qui allegata al presente atto”.*

**CHE** nei tempi previsti sono quindi pervenute n.3 osservazioni precisamente:

- 1) Osservazione n.1 – prot.2491 del 12/08/2015 - Sig. Franco Demichelis:  
L’osservante propone osservazioni in merito ai seguenti argomenti:
  - 1- sull’illegittimità della Variante Parziale n.1/2015 (che si articola in 3 diversi punti denominati dall’osservante a, b, c).
  - 2- sulla richiesta di riclassificazione di area sita in Comune di Villanova Monferrato presentata in data 10/02/2014.
  
- 2) Osservazione n.2 – prot.2492 del 12/08/2015 – Sig.ra Frida Demichelis e Mauro Demichelis:  
L’osservante propone osservazioni in merito ai seguenti argomenti:
  - 1- sull’illegittimità della Variante Parziale n.1/2015 (che si articola in 3 diversi punti denominati dall’osservante a, b, c).
  - 2- sull’illegittimo mutamento di destinazione del terreno di proprietà individuato al Foglio n°7, mappale 8, del PRGC del comune di Villanova Monferrato.
  
- 3- Osservazione n.3 – prot.200150072354 del 26/08/2015 Provincia di Alessandria, Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.128 del 26/08/2015:  
Il Decreto conferma la parzialità della Variante e la compatibilità al PTP condizionato a che:  
- *“vengano definite meglio le finalità di quanto previsto al punto 6 del comma 7) dell’art.18 e le modalità amministrative per la realizzazione dei manufatti, che comunque dovranno risultare coerenti con i principi del regolamento edilizio tipo regionale, come meglio esplicitato dall’istruttoria qui allegata al presente atto”.*

**ATTESO** che il tecnico estensore della variante parziale ha controdedotto alle osservazioni presentate come da specifica relazione di accompagnamento al progetto di variante;

**CHE** le controdeduzioni in merito alle osservazioni presentate esplicitano il seguente esito:

- 1) Sig. Franco Demichelis: (Respinta per quanto riguarda il punto 1; Parzialmente accolta per quanto riguarda il punto 2)
- 2) Sigg. Frida Demichelis e Mauro Demichelis: (Respinta)
- 3) Provincia di Alessandria. (Accolta)

**UDITO** l’intervento del Sindaco teso a ribadire ai Consiglieri le motivazioni della variante n. 1/2015 nonché delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute nei termini di legge. Successivamente prende la parola il Consigliere Ilaria Oliaro richiedendo al Sindaco assicurazioni in merito alle motivazioni tecniche che giustificano la variante n. 1/2015 tenuto conto che il TAR ha annullato la precedente variante proprio perché i motivi tecnici non hanno fornito adeguata motivazione. Il Sindaco dà rassicurazioni.

**DATO ATTO** che per portare a compimento il procedimento amministrativo occorre approvare definitivamente la variante di che trattasi;

**VISTA** la circolare del Presidente della Giunta Regionale 5 agosto 1998 n° 12/PET.

**VISTO** il parere favorevole del responsabile del servizio tecnico in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell’art. 49 D.Lgs. 267/2000;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal segretario comunale in ordine alla regolarità tecnico amministrativa ai sensi dell’art. 49 D.Lgs. 267/2000;

**VISTO** l'esito della votazione:

- consiglieri presenti e votanti n° 8
- voti favorevoli n° 6
- voti contrari/astenuti n° 2 (consiglieri Oliaro e Costanzo)

## **D E L I B E R A**

- 1) **DI APPROVARE** le controdeduzioni alle osservazioni presentate dai privati Sig. Franco Demichelis, Sigg. Frida Demichelis e Mauro Demichelis e da parte della Provincia di Alessandria, predisposte dall'Arch. Rosanna Carrea allegate alla presente deliberazione sì da costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2) **DI APPROVARE** il Progetto Definitivo di Variante Parziale n. 1/2015 al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., costituita dai seguenti elaborati che si allegano alla presente:
  - **Relazione Illustrativa** comprensiva degli allegati;
  - **Testo integrato delle Norme Tecniche di Attuazione;**
  - **Relazione geologica e geologico-tecnica;**
  - **Tavola n.2** - Tavola di P.R.G.C. (scala 1:5.000);
  - **Tavola n.3a** - Sviluppo territori urbanizzati e urbanizzandi – Concentrico (scala 1:2.000);
  - **Tavola n.3b** - Sviluppo territori urbanizzati e urbanizzandi – Aree Industriali (scala 1:2.000);
  - **Tavola n.4** - Sviluppo relativo al Centro Storico (scala 1:1.000);
  - **Tavola n.6** - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione sulla base della planimetria di P.R.G.C. (scala 1:5.000);
- 3) **DI DARE ATTO** che la variante parziale in oggetto diventa efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte, ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.R.56/77 e s.m.i.;
- 4) **DI STABILIRE** che, ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., la presente deliberazione unitamente agli elaborati tecnici sarà trasmessa alla Regione Piemonte assessorato all'urbanistica ed alla Provincia di Alessandria dipartimento ambiente e territorio;

**DI DICHIARARE** con separata ed unanime votazione (presenti n. 8 favorevoli n. 6 astenuti n. 2 Consiglieri Oliaro e Costanzo) la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.18.08.2000 n.267.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

**IL PRESIDENTE**  
( Mauro CABIATI)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
( DR. PIERANGELO SCAGLIOTTI)

---

Si attesta la regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

**IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO TECNICO**  
( GEOM. PASQUALE BARBATO )

Si attesta la regolarità tecnico-amministrativa ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
( DR. PIERANGELO SCAGLIOTTI)

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Io sottoscritto Segretario Comunale, attesto che copia del presente verbale viene pubblicato all'Albo Pretorio on line di questo Comune accessibile al pubblico dal sito [www.comune.villanovamonferrato.al.it](http://www.comune.villanovamonferrato.al.it) (art. 32 L.69/2009) dal \_\_\_\_\_ per rimanervi per 15 giorni consecutivi decorrenti dal giorno successivo a quello di pubblicazione.

Li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
( DR. PIERANGELO SCAGLIOTTI)

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**Divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_**

pard  è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 - del D.lgs 267/2000)

perché decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (Art.134 c.3 D.Lgs. 267/00)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
( DR. PIERANGELO SCAGLIOTTI)