



COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO

Provincia di Alessandria

VARIANTE
ai sensi art. 17, comma 12, lettera a),
L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i. al P.R.G.C.

approvato D.G.R. n. 21-11600 del 15/06/2009

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Delibera di Consiglio Comunale n° del

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Pasquale Barbato

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

GIUGNO 2017

MODIFICA P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 12, lettera a) L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE

Premessa

Si premette che la Variante Generale al P.R.G.C. vigente del Comune di Villanova Monferrato è stata approvata con D.G.R. n.21-11600 del 15/06/2009 dopo un periodo di stasi di circa 5 anni dalla data di approvazione del Progetto Preliminare. Nello stesso anno 2009 la nuova Amministrazione Comunale, di recente elezione, decideva di rivedere parzialmente le scelte pianificatorie formate nel 2004 e approvava con Progetto Definitivo la Variante Parziale n.1/2009 con D.C.C. n.09 del 07/04/2010.

Nelle more dell'approvazione definitiva della Variante Strutturale fu approvata la Variante Parziale al P.R.G.C. n.8 approvata con D.C.C. n.26 del 27/12/2007: le modifiche introdotte da tale Variante Parziale non risultavano recepite nel corpo della Variante Generale all'atto dell'approvazione. **Per questo motivo la V.P. n.1/2009, a titolo di aggiornamento, registrava le modifiche della suddetta VP n.8/2007.**

La variante n.1/2009 fu oggetto di un ricorso al T.A.R. Piemonte che, con sentenza n.135/2015 del 08/01/2015, accoglieva il ricorso e annullava entrambe le deliberazioni di C.C. che, rispettivamente, adottavano e approvavano la Variante Parziale.

L'amministrazione Comunale, confortata anche dalla evoluzione normativa regionale (Piano Territoriale Regionale del 2011 e L.R. n.3/2013 di modifica sostanziale alla L.R. 56/77 e s.m.i.) decideva nel 2015 di riconfermare le scelte già attuate con la Variante Parziale n.1/2009 in ragione del principio di precauzione nei confronti della conservazione del territorio, della salvaguardia e miglioramento della qualità dell'ambiente e di una utilizzazione accorta delle risorse naturali. L'Amministrazione Comunale, inoltre, aveva preso atto della argomentazione del T.A.R. che, pur considerando il fatto che nella VP n.1/2009 non ricorreva "...alcuna delle eccezioni che richiedono una specifica motivazione...", riteneva che una "...adeguata motivazione era comunque necessaria in considerazione del breve lasso di tempo intercorso dalla approvazione della precedente Variante Generale...".

Per tali motivazioni si intraprendeva il progetto della Variante Parziale n.1/2015 che fu definitivamente approvato con D.C.C. n.26 del 17/09/2015.

La rielaborazione della Variante Parziale n.1/2009 ha comportato, tuttavia, alcuni equivoci e/o errori materiali dovuti al fatto che essendo trascorsi circa 6 anni dalla data di approvazione della VP n.1/2009 non si erano tenuti nel debito conto tutti gli effetti causati dall'annullamento della Variante Parziale n.1/2009 medesima.

Modifiche indotte dalla mancata presa d'atto della VP n.8/2007 negli elaborati della Variante Generale.

Tornando a modificare gli elaborati del PRGC approvato con D.G.R. n.21-11600 del 15/06/2009, erroneamente, si è trascurato di introdurre a titolo di aggiornamento, le modifiche della VP n.8/2007. Preso atto che la sentenza del T.A.R. annullava le DCC che avevano adottato ed approvato la VP n.1/2009, si sarebbe dovuto considerare il fatto che anche l'aggiornamento cartografico e normativo indotto dalla VP n.8/2007, riportato a titolo di aggiornamento nella VP n.1/2009, doveva essere reiterato.

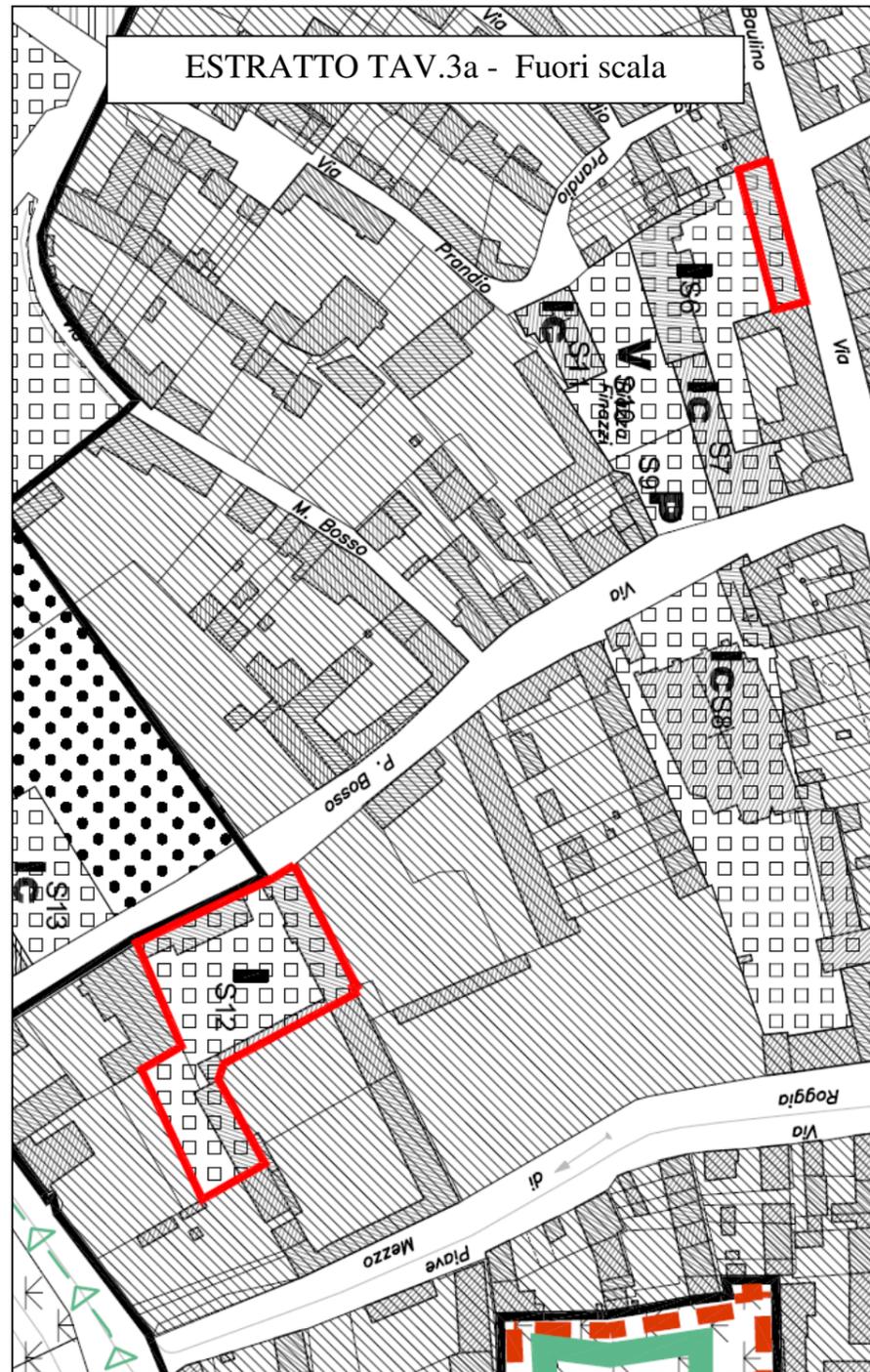
Si tratta di un errore materiale, di cui è univoco il rimedio, e si provvede ad eseguire l'operazione di aggiornamento negli elaborati della VP n.1/2015 al P.R.G.C. vigente.

Le modifiche recepite dalla VP n.8/2007 sono le seguenti:

- 1) eliminazione della destinazione d'uso di standards urbanistici per l'istruzione (scuola materna) imprimendo alla corrispondente area edificata di mq 2312 di tipo "A" la destinazione residenziale "A" disciplinata dall'art.17 delle N.T.d'A. e con tipo di intervento "Ristrutturazione edilizia".
- 2) eliminazione della destinazione d'uso di standard urbanistici per l'istruzione (scuola elementare) imprimendo alla corrispondente area edificata di mq 300 la destinazione residenziale "A" disciplinata dall'art.17 delle N.T.d'A. e con tipo di intervento "Ristrutturazione edilizia".
- 3) modifica del tipo di intervento di una porzione di edificio in Via Gillone per consentire la eventuale eliminazione di un edificio in cemento armato non compatibile con l'edificato storico: a detta porzione di edificio si attribuisce il tipo di intervento "ristrutturazione edilizia".

Allo scopo di chiarire graficamente quanto sopra illustrato si producono gli elaborati di raffronto tra la Variante Generale approvata con D.G.R. n.21-11600 del 15/06/2009 e la Variante Strutturale n.1/2015 sia per la tavola n.3a in scala 1:2000 che per la tavola n.4 in scala 1:1000.

VARIANTE GENERALE AL PRGC
 Approvata con DGR n.21-11600 del 15/06/2009



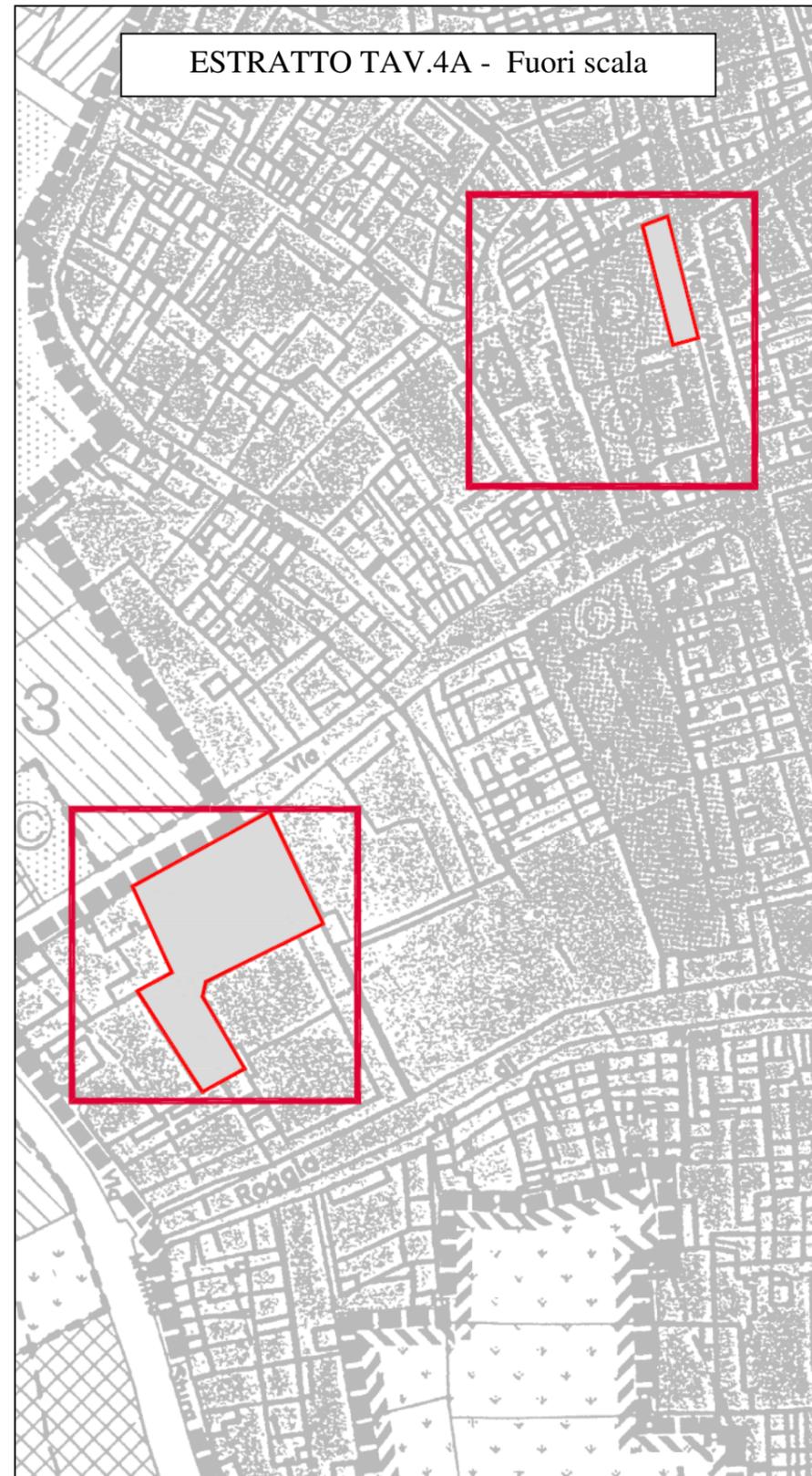
AREE RESIDENZIALI
 (ART. 17 N.T.d'A.)

 Zona A di vecchio impianto (ART.18 N.T.d'A.)

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED
 ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

 Aree per servizi ed attrezzature in insediamenti
 residenziali (ART.21 comma 1, L.R. 56/77 s.m.i.)

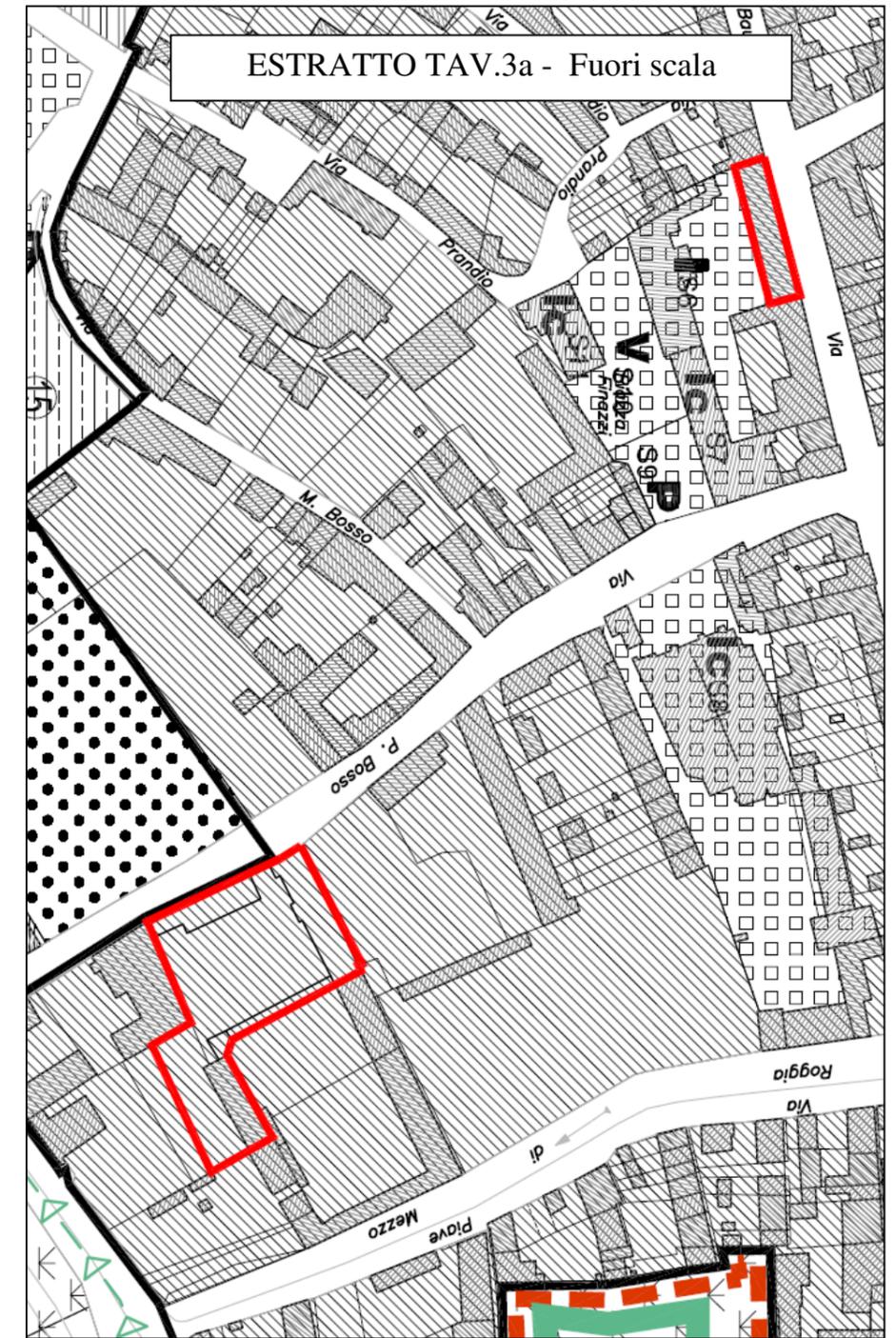
VARIANTE PARZIALE AL PRGC N.8/2007
 Approvata con DCC n.26 del 27/12/2007



ESTRATTO TAV.4A - Fuori scala

Eliminazione Standard S12 e standard S6 (parte)

VARIANTE PARZIALE N.1/2015 AL PRGC
 Approvata con DCC n.26 del 17/09/2015
 AGGIORNAMENTO STANDARD URBANISTICI IS 6 E IS 12
 (come da VP n.8/2007)



ESTRATTO TAV.3a - Fuori scala

AREE RESIDENZIALI
 (ART. 17 N.T.d'A.)

 Zona A di vecchio impianto (ART.18 N.T.d'A.)

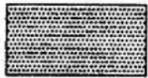
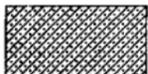
AREE PER SERVIZI SOCIALI ED
 ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

 Aree per servizi ed attrezzature in insediamenti
 residenziali (ART.21 comma 1, L.R. 56/77 s.m.i.)

VARIANTE PARZIALE AL PRGC N.8/2007
 Approvata con DCC n.26 del 27/12/2007



ESTRATTO TAV.5 - fuori scala

-  Ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso
-  Demolizione con ricostruzione

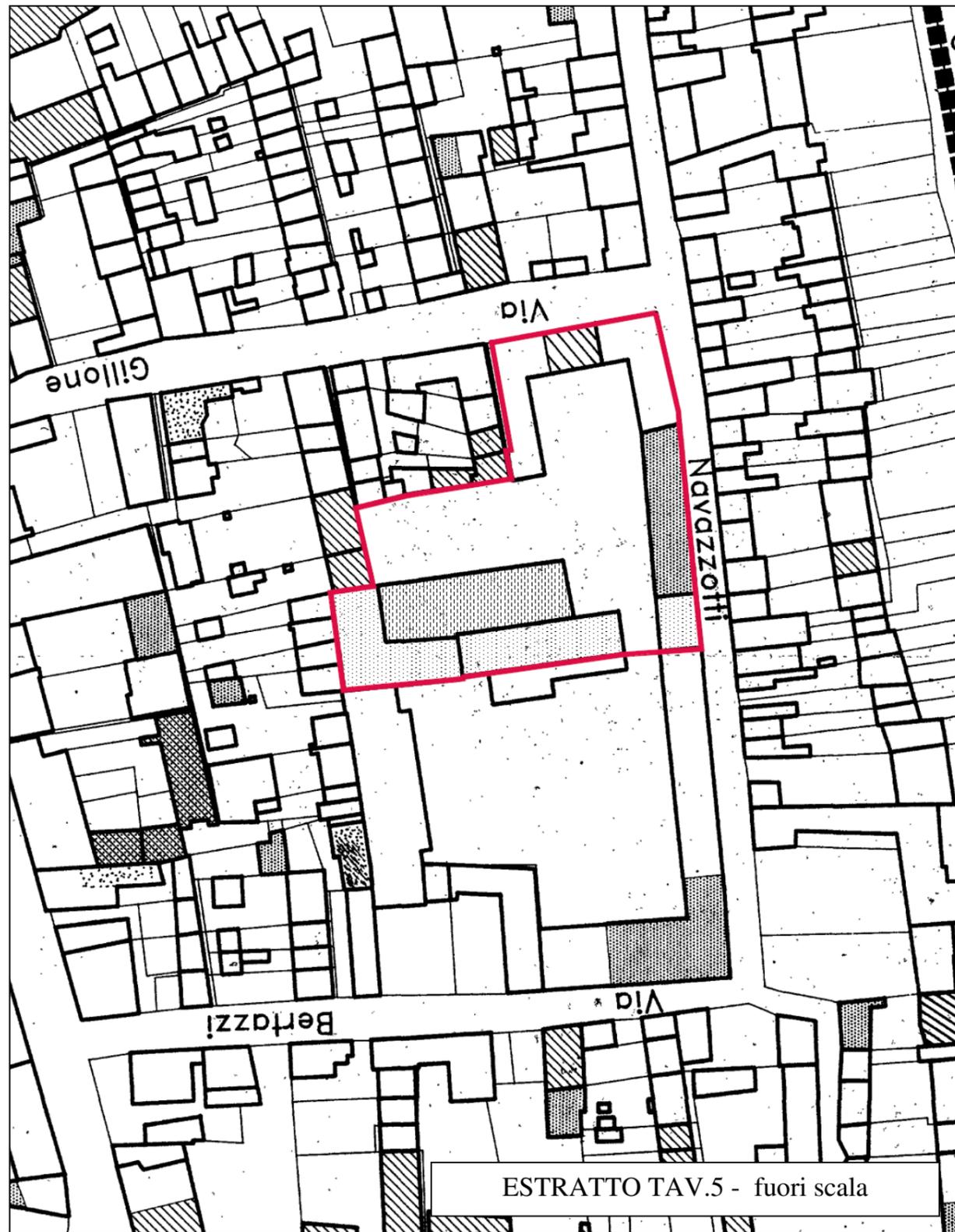
VARIANTE PARZIALE AL PRGC N.1/2015
 Approvata con DCC n.26 del 17/09/2015

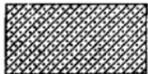


ESTRATTO TAV.4 - fuori scala

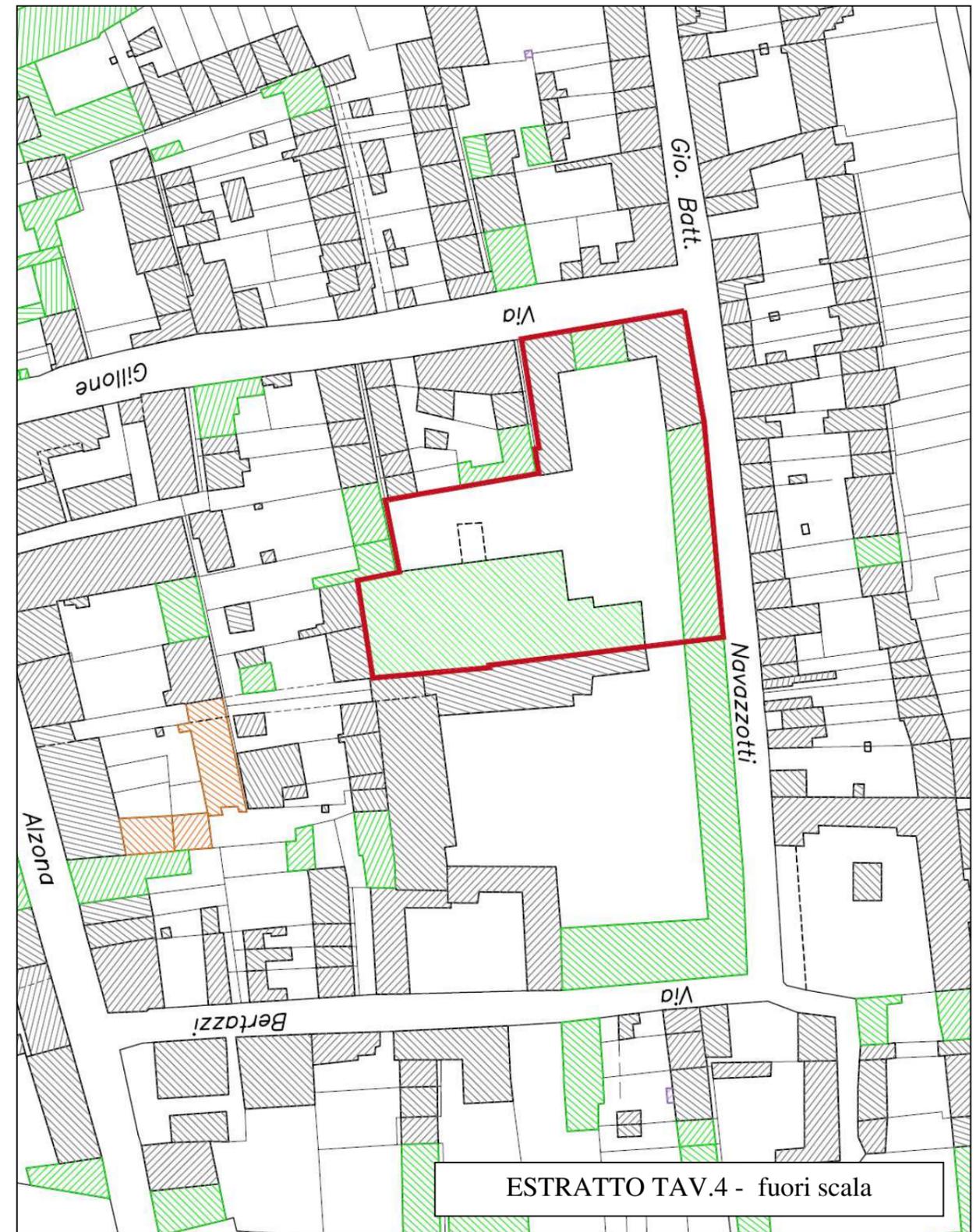
-  Manutenzione straordinaria; Risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia di tipo A (circolare PRG n°5/SG/URB/84)
-  Ristrutturazione edilizia (ART.4, comma11,N.T.d'A.)

VARIANTE PARZIALE AL PRGC N.8/2007
Approvata con DCC n.26 del 27/12/2007



-  Ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso
-  Demolizione con ricostruzione

VARIANTE PARZIALE AL PRGC N.1/2015
Approvata con DCC n.26 del 17/09/2015



-  Manutenzione straordinaria; Risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia di tipo A (circolare PRG n°5/SG/URB/84)
-  Ristrutturazione edilizia (ART.4, comma11,N.T.d'A.)

Si aggiorna quindi la cartografia nelle pertinenti tavole della VP n.1/2015, n.2, n.3a, n.4.
Le compensazioni relative alle modifiche degli standard urbanistici erano state effettuate e dimostrate nella VP n.8.

Erronea individuazione della superficie di aree residenziali nella VP n.1/2015

Si riscontra all'interno della tabella in cui sono elencate le zone B di completamento un errore nella quantificazione dei lotti residenziali 12,13,14, e 15.

Si riportano le quantificazioni esatte della superficie fondiaria dei 4 lotti e la relativa volumetria ammissibile nel prospetto che segue:

N° Area	Superficie Fondiaria mq	Volumetria ammissibile mc
12	1890	2079
13	3425	3767
14	1780	1958
15	1390	1529

Coerentemente si aggiorna la tabella contenuta a pag.10 della Relazione Illustrativa della VP n.1/2015, tramite aggiornamento delle superfici fondiarie, della volumetria ammissibile e dei relativi totali. Si aggiornano anche le "Verifiche" a pag.14 e 15 della Relazione Illustrativa della VP n.1/2015 precisando che le modifiche introdotte dalla Variante sono ampiamente compensate rispetto alle aree eliminate dalla medesima VP.

Estratto lotti "n" previsti in Variante Parziale 1/2015

n. lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile (mq x 1,10 mc/mq)	Abitanti teorici (90mc/mq)	
1	2255	2480	28	
2	2953	3248	36	
3	ELIMINATO	==	==	
4	ELIMINATO	==	==	
5	1981	2179	24	
6	1974	2171	24	
7	1000	1100	12	
8	5280	5808	65	(1) nota eliminata
9	1568	1725	19	
10	623	685	7	

11	797	877	10	
12	1890	2079	23	
13	3425	3767	42	
14	1780	1958	22	
15	1390	1529	17	
16 *	4360	4360 **	48	Vedi note “*” e “**”
	1.148	500	6	
TOTALE	33059	35165	383	

* lotto residuo di PEC realizzato

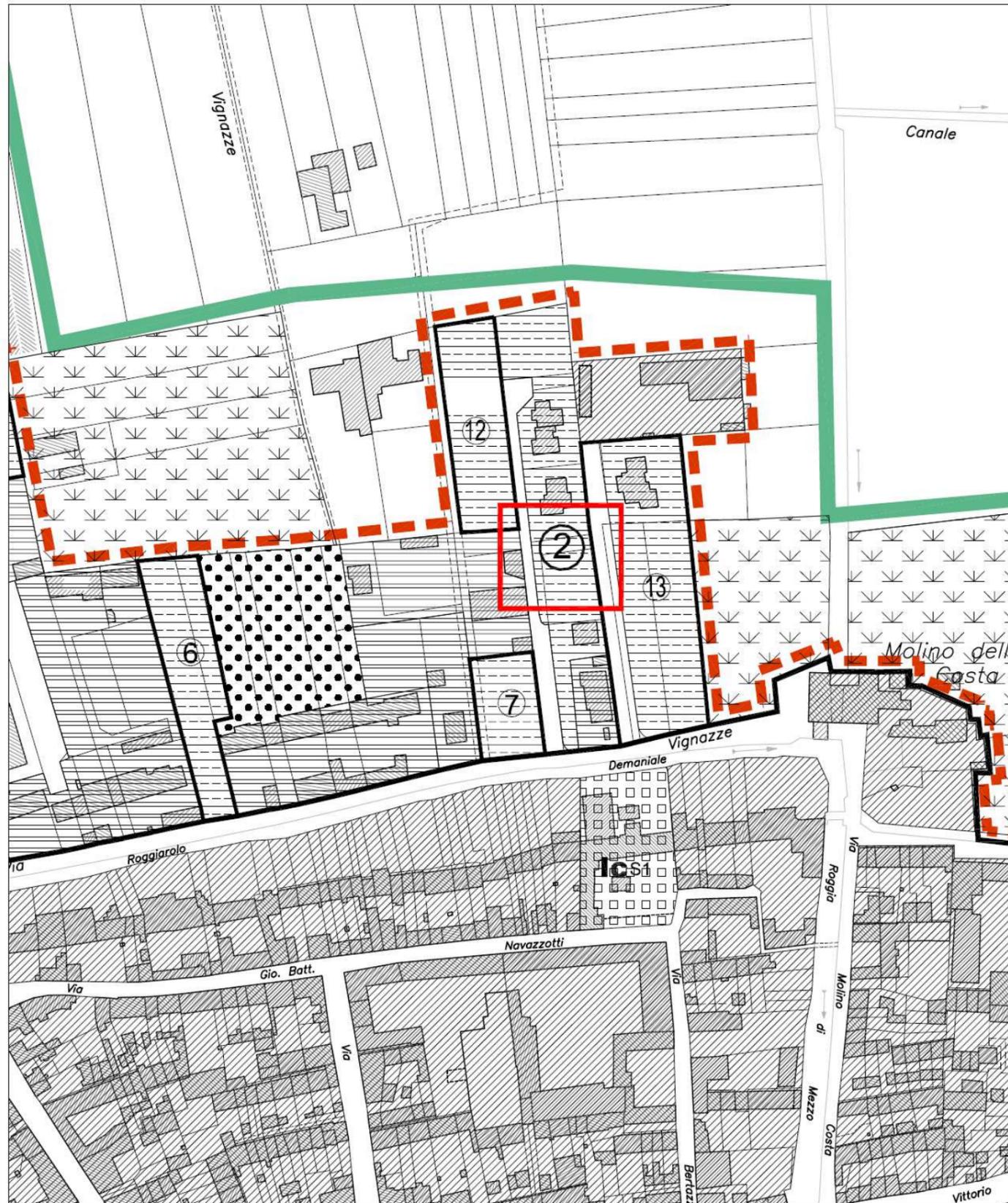
** indice 1 mc/mq derivato dal precedente PEC

Erronea individuazione del lotto di completamento B in Via Vignazze individuato quale SUE 2 nella Variante Generale

In vigenza della Variante Generale approvata con DGR 21-11600/2990 è stato presentato ed approvato il PEC n.2 (DCC n.____del_____) sito in Via Vignazze. Il PEC è stato in massima parte attuato per quanto alla viabilità ed alle edificazioni. Con l’occasione della VP n.1/2015 l’Amministrazione decideva, in ragione della avvenuta urbanizzazione dell’area, di trasformarla in area B di completamento così come risulta dalla cartografia della VP n.1/2015. A completamento dell’operazione si sarebbe dovuta modificare la numerazione del lotto, eliminare la scheda di PEC n.2 dalle schede normative presenti nelle NTA del PRG, aggiornare le verifiche quantitative della VP n.1/2015. Per puro errore materiale le correzioni di cui sopra non sono state eseguite. Al fine di porre univoco rimedio fra l’enunciazione della cartografia del PRG e l’illustrazione della VP1/2015, si provvede a quanto sopra come segue:

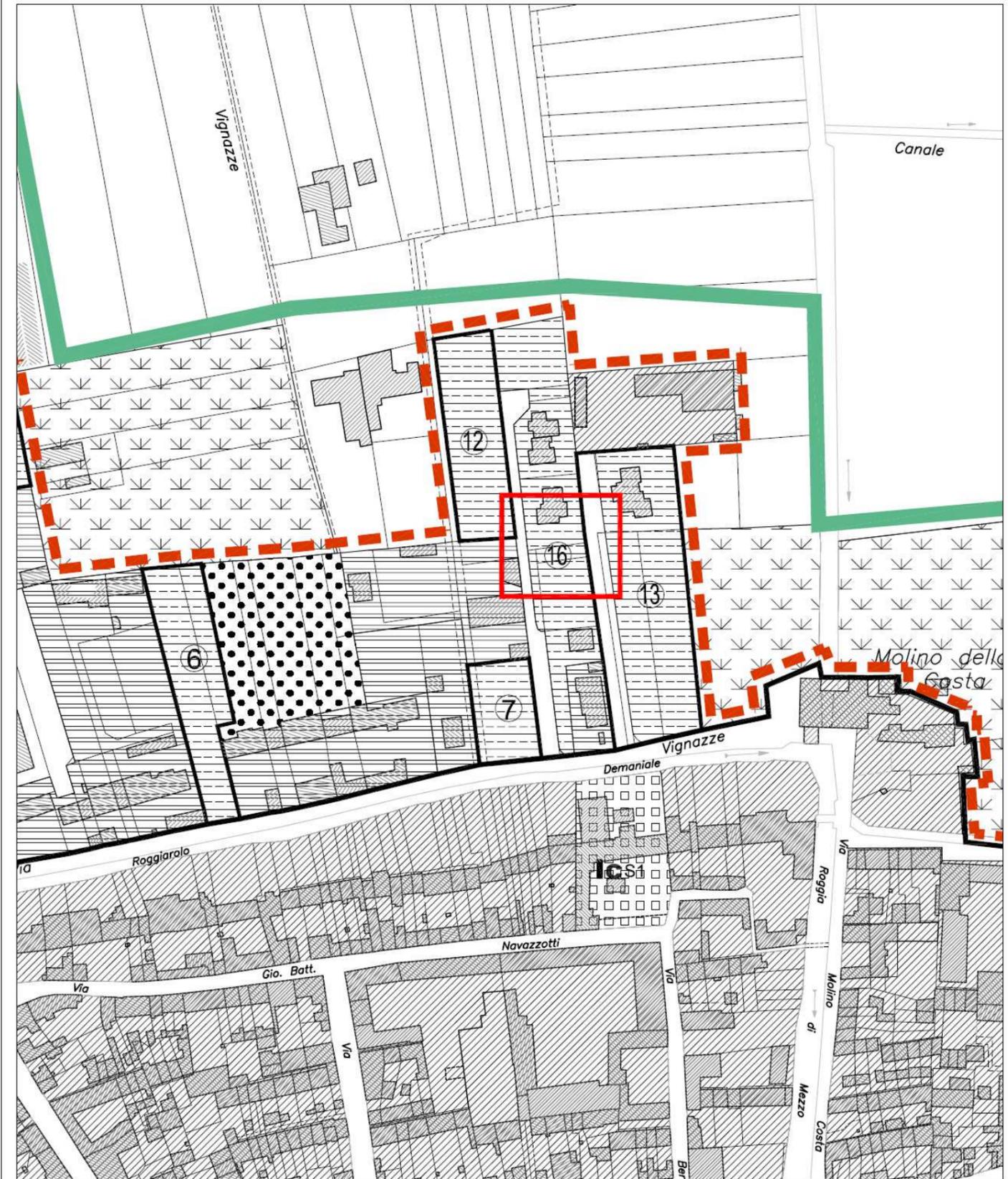
- a) si elimina la scheda normativa n.2 delle zone C di nuovo impianto;
- b) si sostituisce la dizione 2 “cerchiato SUE nella cartografia con il lotto n.16;
- c) si correggono le modifiche delle aree residenziali eliminando il SUE 2 e aggiungendo il lotto n.16,
- d) si corregge coerentemente la sezione “Verifiche”.

ESTRATTO TAV. 3a VP 1/2015



SCALA 1:2000

ESTRATTO TAV. 3a VP 1/2015
modificata dalla presente VARIANTE Art.17, comma 12, lett. a)



SCALA 1:2000

Conclusioni

In ordine alla possibilità consentita dall'art.17, comma 12, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i. che recita:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;

SI APPORTANO

le correzioni descritte in precedenza agli elaborati cartografici, illustrativi e normativi della Variante Parziale n.1/2015 debitamente