

Comune di Sanfre' (Cuneo)

**Delibera C.C. n. 3 del 12.02.2024 avente per oggetto:**

**“URBANISTICA: Variante Parziale n. 21 al P.R.G.C. ai sensi dell’art. 17 - comma 5 delle L.R. n. 56/1977, come modificato dall’art. 34 della L.R. 3/2013. - Approvazione progetto definitivo.”**

Documento allegato

**OGGETTO:**

**Variante parziale n. 21 al Vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i. - Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva.**

Il Segretario comunale ricorda ai Consiglieri comunali che coloro i quali si ritengono in conflitto di interessi hanno l'onere di astenersi fin dall'inizio della discussione.

La Consiglieria comunale Letizia Martino ritiene di astenersi e pertanto lascia il proprio posto fra i banchi del Consiglio e prende posto fra il pubblico prima della trattazione.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Il Sindaco invita ad esporre la variante parziale l'Ing. Francesco Oddenino, estensore della medesima, giusta determinazione di incarico del servizio tecnico n. 112 del 27/06/2023.

Premesso che la variante, come meglio argomentato e precisato nella relazione tecnica, è da ritenersi parziale ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto le modifiche introdotte:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono 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 aumentano 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 previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento con un minimo di superficie utile lorda comunque ammessa;
- f) non incrementano 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;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

Sinteticamente le proposte di variante sono di seguito elencate:

1. aggiornamento della perimetrazione della localizzazione commerciale L2-P.C.1 e modifica parziale delle destinazioni d'uso interne;
2. stralcio di area residenziale – lotto libero in ambito R.C.2.
3. modifica area R.C.7. Borgata Lombardini
4. stralcio di area residenziale – lotto libero in ambito R.C.4.
5. stralcio di viabilità pubblica in ambito R.C.5.
6. ampliamento di area residenziale in ambito R.C.8
7. stralcio di indicazione di area a PEC e inserimento di area satura
8. inserimento di area residenziale – lotto libero in ambito R.C.4.
9. suddivisione ambito a PEC P.C.2.3.

10. modifica cartografica lotto libero in area R.C.4.
11. inserimento di area a standard
12. modifica normativa e cartografica lotto 14 in area A.E.6

oltre alle modifiche cartografiche viene effettuata una modifica normativa riguardante le zone attuate a piano esecutivo convenzionato con convenzione scaduta;

La capacità insediativa residenziale del PRG vigente è la seguente:

| <b>CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DEL PRGC VIGENTE</b> |                            |               |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------|
| STRUMENTO URBANISTICO                                              | ESTREMI DI APPROVAZIONE    | NUM. ABITANTI | MC             |
| PRGC VIGENTE                                                       | DGR 32-7402 DEL 12/11/2007 | 3.930         | 353.700        |
| VARIANTE N. 16 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E SMI                    | DCC N. 7 DEL 16/04/2009    | 0             | 0              |
| VARIANTE N. 17 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E SMI                    | DCC N. 8 DEL 16/04/2009    | 0             | 0              |
| VARIANTE N. 18 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E SMI                    | DCC N. 32 DEL 28/09/11     | 0             | 0              |
| VARIANTE N. 19 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E SMI                    | DCC N. 2 DEL 20/03/2014    | 0             | 0              |
| VARIANTE N. 20 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI                    | DCC N. 2 DEL 19/04/2016    | 0             | 0              |
| VARIANTE N. 21 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI                    | IN ITINERE                 | 0             | 0              |
| <b>TOTALE</b>                                                      |                            | <b>3.930</b>  | <b>353.700</b> |

La variante inoltre rispetta i parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga, come di seguito evidenziato nei prospetti relativi agli oggetti di variante interessati da tali verifiche e come dettagliato e argomentato nella relazione illustrativa;

#### **Verifiche relative alle aree a servizi ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera c) e d)**

|                                                                                                                                                                    |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Dotazione complessiva di aree a servizi del PRGC alla data di approvazione regionale                                                                               | 126.705 mq              |
| Riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree a servizi (art. 21 e 22 L.R. 56/77) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica | 1.965 mq<br>(0.5*3.930) |

- diminuzione di spazi pubblici di cui alla Variante n.17:
- diminuzione di spazi pubblici di cui alla Variante n.18:
- variazione di spazi pubblici di cui alla Variante n. 19:
- variazione di spazi pubblici di cui alla Variante n. 20:
- variazione di spazi pubblici di cui alla presente Variante (21):

Variazione rispetto alla Variante Generale n.3

Dalle tabelle sopra riportate si evince che la variazione alla dotazione delle aree a servizi rientra in quella prevista ai sensi di legge:

$$-1.523 \text{ mq} < 1.965 \text{ mq concessi}$$

il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge

|                          | DATI DI LEGGE<br>18 MQ/AB |        |   | DATI DEL PRGC |        |
|--------------------------|---------------------------|--------|---|---------------|--------|
| DOTAZIONE AREE A SERVIZI | Mq                        | 32.688 | < | Mq            | 96.035 |

|                                             | DATI DI LEGGE |        |   | DATI DEL PRGC<br>ORIGINALE |        | DATI DEL PRGC<br>AGGIORNATI<br>ALLA<br>PRESENTE<br>VARIANTE |        |
|---------------------------------------------|---------------|--------|---|----------------------------|--------|-------------------------------------------------------------|--------|
| AREE PER L'ISTRUZIONE                       | Mq            | 19.650 | < | Mq                         | 10.835 | Mq                                                          | 10.835 |
| AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE | Mq            | 19.650 | < | Mq                         | 20.485 | Mq                                                          | 20.485 |
| AREE A PARCO GIOCO E SPORT                  | Mq            | 49.125 | < | Mq                         | 64.815 | Mq                                                          | 64.053 |
| AREE A PARCHEGGIO                           | Mq            | 9.825  | < | Mq                         | 30.570 | Mq                                                          | 29.809 |

**Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive – Art. 17 comma 5 lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Aree produttive vigenti alla stesura del PRGC (variante n.3)

| Sigla identificativa area produttiva | Estensione in mq | Rapporto Copertura | sup. Copribile in mq. |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| P.C.1                                | 13673            | 3/5                | 8204                  |
| P.C.2.1                              | 13825            | 1/3                | 4608                  |
| P.C.2.2.                             | 46453            | 3/5 p 1/2 con pec  | 23227                 |
| P.C.2.3                              | 34637            | 3/5 p 1/2 con pec  | 17319                 |
| P.C.3                                | 59929            | 1/2                | 29965                 |
| P.C.4                                | 59856            | 1/2                | 29928                 |
| P.C.5                                | 8934             | 3/5                | 5360                  |
| P.E.C                                | 2514             | 1/2                | 1508                  |
| P.E.2                                | 21330            | 1/2                | 12798                 |
| P.E.3                                | 2167             | 1/2                | 1300                  |
| P.E.4                                | 23737            | 1/2                | 14242                 |
| P.E.5                                | 3236             | 1/2                | 1942                  |
| area produttiva speciale             | 32061            | 10%                | 3206                  |
|                                      |                  |                    |                       |
| <b>totale</b>                        | <b>322352</b>    |                    | <b>153607</b>         |

Aree produttive vigenti alla stesura della presente variante (ex.art.17 comma 5 n.21 L.R.56/77 e s.m.i.)

| Sigla identificativa area produttiva | Estensione in mq | Rapporto Copertura | sup. Copribile in mq. |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| P.C.1                                | 13673            | 3/5                | 8204                  |
| P.C.2.1                              | 13825            | 1/3                | 4608                  |
| P.C.2.2.                             | 46453            | 3/5 p 1/2 con pec  | 23227                 |
| P.C.2.3                              | 34637            | 3/5 p 1/2 con pec  | 17319                 |
| P.C.3                                | 59929            | 1/2                | 29965                 |
| P.C.4                                | 59856            | 1/2                | 29928                 |
| P.C.5                                | 8934             | 3/5                | 5360                  |
| P.C.6                                | 18189            | 45%                | 8185                  |
| P.E.C                                | 2514             | 1/2                | 1508                  |
| P.E.2                                | 21330            | 1/2                | 12798                 |
| P.E.3                                | 2804             | 1/2                | 1682                  |
| P.E.4                                | 23737            | 1/2                | 14242                 |
| P.E.5                                | 3236             | 1/2                | 1942                  |
| area produttiva speciale             | 32061            | 10%                | 3206                  |
|                                      |                  |                    |                       |
| <b>totale</b>                        | <b>341178</b>    |                    | <b>162174</b>         |

| PRGC VIGENTE (variante generale n.3 del 2007) |                                                                                  |                                                                                     |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | superficie territoriale di attività produttive, direzionali, turistico ricettive | 8% superficie territoriale di attività produttive, direzionali, turistico ricettive |
| mq                                            | 322352                                                                           | 25788,16                                                                            |
|                                               | superficie coperta di attività produttive, direzionali, turistico ricettive      | 8% superficie coperta di attività produttive, direzionali, turistico ricettive      |
| mq                                            | 153607                                                                           | 12288,56                                                                            |

**VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI (mq.)**

|                     | Superficie territoriale | Superficie coperta |
|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Variante n.16       | 0                       | 0                  |
| Variante n.17       | 0                       | 0                  |
| Variante n.18       | 0                       | 0                  |
| Variante n.19       | 18189                   | 8185               |
| Variante n.20       | 0                       | 0                  |
| Variante n.21       | 637                     | 319                |
| <b>TOTALE (mq.)</b> | <b>18826</b>            | <b>8504</b>        |

Con la presente la modifica delle aree produttive risulta conforme ai parametri dell'art. 17 comma 5 lettera f) della L.R.56/77 e s.m.i.;

Con la presente variante non vengono ad essere modificate le aree turistico ricettive, direzionali che comportino un aumento della superficie territoriale o della superficie copribile;

Richiamata l'approvazione in fase preliminare della Variante avvenuta con D.C.C. n.10 del 24/07/2023;

Dal momento in cui non ricorrono le condizioni di cui al comma 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e la presente variante è stata assoggettata al procedimento di VAS svolgendo la fase di Verifica di Assoggettabilità, mediante la predisposizione della Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, contemporaneamente all'adozione preliminare così come precisato nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016;

Dato atto che con Verbale del 02/02/2023 l'Organo Tecnico Comunale ha deciso di escludere la presente variante dal procedimento di VAS;

Acquisito il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 e all'art. 147 bis, 1° comma, del D.Lgs 267/2000, rilasciato dal responsabile del servizio, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, allegato all'originale del presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Con votazione unanime espressa in forma palese per alzata di mano,

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

- Di considerare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- Di adottare, ai sensi dell'art. 17, comma 5 della LR 56/77 così come modificata dalla LR 3/2013 e s.m.i., il progetto definitivo della Variante parziale n. 21 al piano regolatore generale comunale (P.R.G.C.), redatto da ing. Francesco Oddenino – Studio Gilardi in premessa descritto, costituito dai seguenti elaborati:
  - Esame delle osservazioni e relazione tecnica
  - Norme tecniche di attuazione
  - Tav. 13 planimetria di progetto assetto del territorio comunale in scala 1:5.000,
  - Tav. 14 planimetria di progetto assetto del capoluogo in scala 1:2.000,
  - Tav. 18 planimetria di progetto assetto della borgata Lombardini e della Borgata Martini in scala 1:2.000;
- Di dare atto che la relazione illustrativa comprende degli estratti delle tavole schematiche delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante attestante i requisiti di cui all'art. 17, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Di dare atto che gli ambiti oggetto di modifica sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni;
- Di dichiarare che per quanto è a conoscenza dell'Amministrazione Comunale, non risulta che la presente variante sia, in toto o per qualche aspetto, incompatibile con progetti sovra comunali;
- Di dare atto che la presente variante è stata assoggettata alla procedura di V.A.S. con lo svolgimento della Verifica di Assoggettabilità contestualmente alla fase di adozione preliminare così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 e l'Organo Tecnico, sulla base dei pareri pervenuti, ha ritenuto di escludere tale variante dalla valutazione ambientale strategica secondo quanto in premessa precisato;

- Di precisare che le previsioni contenute nella presente variante sono coerenti con le previsioni del P.P.R. e le prescrizioni in questo contenute ai sensi della D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017 (Approvazione Piano Paesaggistico Regionale).

SUCCESSIVAMENTE, con separata votazione unanime espressa in forma palese per alzata di mano, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Il Consiglio comunale termina alle ore 20.25.