



Città di Mondovì

Provincia di Cuneo

Approvato da *lle 6c* in data *10* / *10* / *2011*
con verbale *107*

IL SEGRETARIO
IL SEGRETARIO GENERALE
F.to B. ARRIGHI CRISTO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO CRIII-01 N. 4003

Art. 43 L.R.56/77 e s.m.i.

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE

all'osservazione pervenuta

IL DIRIGENTE

Arch. G. Meineri



Il Responsabile Servizio Urbanistica

Arch. M. Aimo

OSSERVAZIONE

Prot. n°3511 del 04/02/2016

avanzata dalle Sig.re Vinai Lucia, Vernassa Irene e Vernassa Elena

CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE:

Le Sig.re Vinai-Vernassa, proprietarie degli appezzamenti di terreno identificati a catasto al Fg. 46 mapp.38, 371, 373 e 375 ed inseriti nell'ambito dell'area urbanistica CRI n°2060, sita in località Sant'Anna Avagnina e confinante su di un lato con l'area urbanistica CRIII-01 n°4003 oggetto di P.E.C., facendo riferimento alla nota prot. n. 169 del 05/01/2016 con la quale è stato loro comunicato l'avviso di avvio del procedimento per l'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area urbanistica CRIII-01 dianzi citata ed all'avvenuta presa visione dei relativi elaborati progettuali, con nota pervenuta al prot. n. 3511 del 04/02/2016, hanno rilevato come l'assetto del nuovo complesso edilizio a progetto penalizzi la loro proprietà, con particolare riferimento al fatto che mentre l'abitazione principale: *"in linea di massima non subirebbe penalizzazioni degne di considerazione in quanto l'attuale accesso alla proprietà da pubblica via non sarebbe oggetto di variazioni"*, di contro il fabbricato pertinenziale e l'adiacente area edificabile: *"verrebbero privati totalmente di un comodo potenziale accesso frontale dato lo stato di fatto esistente"*, costringendo così le osservanti a sacrificare una porzione dell'area di loro proprietà da adibirsi ad accesso per tali immobili.

Sulla scorta di tali considerazioni, le osservanti, *"per non essere eccessivamente penalizzate dall'intervento"*, hanno avanzato la seguente duplice richiesta:

- *"che venga tenuto in forte considerazione l'aspetto che l'attuale P.R.G.C. nelle immediate vicinanze del loro attuale accesso carraio prevede l'installazione di una rotatoria (ovoidale) dalle generose dimensioni, ma l'attuale progetto di PEC predilige inglobare gran parte di questa all'interno dell'area verde del Lotto C;*
- *venga valutata la possibilità di poter ottenere il passaggio all'interno della nuova viabilità del complesso in ragione di un accesso diretto all'area edificabile (Foglio 46 Mappali n.371, 373, 375, nello specifico a sx del Lotto A"*.

ANALISI:

In relazione ai contenuti di tale osservazione si evidenzia, ai fini contro-deduttivi, quanto segue:

Le modalità di accesso, tramite rotatoria dalla via pubblica delle Avagnine, alle aree urbanistiche CRI n°2060 di proprietà delle osservanti e CRIII-03 n°4072 assoggettata a P.E.C. dal vigente Piano Regolatore, non sono state compromesse dalle previsioni insediative sviluppate dal Piano Esecutivo relativo all'area CRIII-01.

Infatti, rispetto alla prima proposizione progettuale di Piano, presentata dai proprietari dell'area CRIII-01 in data 24/12/2015, in cui la previsione di detta rotatoria non compariva, dal momento che la relativa proposta di assetto territoriale interno all'area oggetto di P.E.C. prevedeva un asse viario centrale, l'Ufficio con nota prot. n. 2181 del 23/01/2016, in data antecedente all'osservazione, in considerazione del fatto che tale rotatoria di P.R.G.C. era

comunque funzionale allo sviluppo dell'area urbanistica CRIII-03 e dell'adiacente area CRI di proprietà delle osservanti, richiedeva ai proponenti il P.E.C. di non tralasciare di indicare in esso la suddetta previsione di Piano Regolatore; cosa che dai proponenti il P.E.C. veniva puntualmente ottemperata negli elaborati tecnici dagli stessi prodotti in data 10/08/2016 e pubblicati, a seguito dell'accoglimento del P.E.C., sul sito del Comune.

Detti elaborati contengono anche una progettazione di fattibilità finalizzata a verificare la realizzabilità esecutiva del suddetto nodo viario, adeguandone il dimensionamento alle mutate esigenze funzionali derivanti dal fatto che sulla rotatoria in argomento non vengono più ad insistere sia le previsioni edificatorie derivanti dal P.E.C., che gli accessi dei retrostanti fabbricati esistenti e la stessa costituisce quindi unicamente l'accesso per l'adiacente ambito di nuovo impianto CRIII-03 e per la proprietà Vinai- Vernassa.

In relazione a quanto sopra è pertanto corretto far sì che la previsione di P.R.G.C. relativa a tale soluzione di accesso sia garantita non solo a livello progettuale nell'ambito degli elaborati tecnici di P.E.C., ma anche all'interno del relativo schema di convenzione, con l'impegno per i proponenti il Piano ed i loro aventi causa, a cedere o asservire all'uso pubblico, in permanenza delle previsioni insediative ed infrastrutturali del vigente Piano Regolatore e delle determinazioni che al suo riguardo saranno assunte dal Comune in sede di valutazione delle proposizioni insediative relative all'area urbanistica CRIII-03, le aree necessarie alla realizzazione della suddetta rotatoria, secondo le indicazioni di fattibilità di cui alle tavole di P.E.C. e della relativa bozza del tipo di frazionamento.

Sotto altro profilo, la soluzione distributiva interna proposta dal P.E.C. appare comunque logica e razionale, dal momento che offre agevole accesso non solo alle aree interne di Piano ma anche ai fabbricati esistenti nelle aree adiacenti già compromesse, potendo di conseguenza fornire accesso diretto anche all'adiacente area edificabile CRI in posizione funzionale al potenziale sviluppo insediativo della stessa.

Per le suddette ragioni, considerato altresì che la viabilità interna prevista dal P.R.G.C. all'interno dell'area CRIII-01 non ha carattere prescrittivo né funzione pubblica, si può ragionevolmente concludere che, con il recepimento delle predette indicazioni, la proposta di P.E.C. non penalizza la proprietà delle osservanti.

PROPOSTA CONTRODEDUTTIVA:

In relazione a quanto sopra evidenziato e per le motivazioni ivi riportate si propone quindi di accogliere le richieste formulate dalle osservanti e di approvare le seguenti modifiche ed integrazioni allo Schema di convenzione – Allegato C al P.E.C.:

- integrazione al penultimo paragrafo dell'art.6, relativo agli impegni dei soggetti sottoscrittori, con l'aggiunta della seguente frase : *“In permanenza delle previsioni di Piano Regolatore relative alla rotatoria ovoidale posta tra le aree CRIII-01 e CRIII-03 ed in relazione alle determinazioni che al suo riguardo saranno assunte dal Comune in sede di valutazione delle proposizioni insediative relative all'area urbanistica CRIII-03, i soggetti sottoscrittori proprietari delle aree su cui insiste parte della suddetta rotatoria si impegnano, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, alla cessione gratuita al Comune di Mondovì o all'asservimento all'uso pubblico, in sede di stipula della convenzione relativa al PEC in ambito CRIII-03, delle aree puntualmente individuate con le sigle 140d, 209f, 211 e 256d nella Bozza di frazionamento contenuta nell'Allegato A del presente P.E.C. e censita a Catasto terreni del Comune di Mondovì al Foglio n. 46 mapp. ...”*;

- adeguamento del primo paragrafo dell'art. 10, relativo all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da adibire a pubblici servizi e viabilità, con l'aggiunta dell'asservimento dell'area SPI 1/b;

adeguamento dell'art. 11, relativo alla quantità di superficie delle aree oggetto di monetizzazione;

nonché l'adeguamento dei seguenti elaborati grafici di P.E.C.:

- Elaborato 2.0: Planimetria Piano Esecutivo Convenzionato con insediamento edilizio, profili e sezioni d'insieme e individuazione delle aree a servizi necessarie e/o monetizzabili;
- Elaborato 3.1.1: Progetto di massima Opere di Urbanizzazione primaria a scomuto "Scarico Acque Reflue";
- Elaborato 3.1.2: Progetto di massima Opere di Urbanizzazione primaria a scomuto "Marciapiede su Via delle Avagnine";
- Elaborato 4.0: Progetto di massima-Opere di Urbanizzazione di interesse comune al P.E.C.;
- Elaborato 5.0: Riferimenti tipologici per l'attuazione dell'insediamento previsto;
- Allegato A - Relazione Tecnica Illustrativa.

ALLEGATO :

Copia dell'osservazione prot. n.3511 del 04/02/2016.



AL COMUNE DI MONDOVI'

Dipartimento Tecnico - Area Gestione del Territorio

OGGETTO: Note a seguito dell'avvenuta presa visione del Piano Esecutivo Convenzionato in ambito CRIII-01 n. 4003 del Piano Generale Comunale vigente.

Con la presente, lo scrivente Geom. Ivano Serra, Libero Professionista regolarmente Iscritto c/o il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Mondovì al n. 626, con proprio Studio Tecnico in Località Pascomonti 11 - 12084 Mondovì (CN), C.F. SRRVNI79D10F351I, per conto e per nome di:

- Vinai Lucia (madre), nata a Monastero di Vasco (CN) il 28/05/1944, C.F. VNILCU44E68F326Y, Proprietaria per 4/6;
- Vernassa Irene (figlia), nata a Mondovì (CN) il 25/06/1963, C.F. VRNRNI63H65F351H, Proprietaria per 1/6.
- Vernassa Elena (figlia), nata a Mondovì (CN) il 02/08.1971, C.F. VRNLNE71M42F351O, Proprietaria per 1/6;

VISTO

- l'istanza depositata in data 24/12/2015 in relazione al P.E.C. in ambito CRIII-01 n.4003 del P.R.G.C. vigente;
- la ricevuta Comunicazione di avvio procedimento Prot. 169 del 05/01/2016;
- l'avvenuta presa visione del progetto PEC coadiuvati dalla cortese disponibilità della Responsabile del Procedimento Comunale l'Arch. Manuela Aimò;

CHIEDO

che venga sapientemente valutata la non indifferente penalizzazione che il nuovo complesso edilizio avrà nei confronti dell'attuale proprietà Vinai/Vernassa nel caso in cui questo venisse realizzato secondo i principi stabiliti nel attualmente progetto depositato. Le tre comproprietarie possiedono fabbricato civile oltre accessori (Foglio 46, Mappale 38, Subalterni 1, 2, 3, 5), fabbricato pertinenziale (Foglio 46, Mappale 38, Subalterno 4) e area edificabile (Foglio 46, Mappali 371, 373, 375); l'intero compendio a Nord/Est confina con il lato più lungo dell'area individuata per il nuovo PEC.

CONSIDERAZIONI

La realizzazione del PEC secondo l'attuale progetto depositato comporterebbe che:

- l'abitazione (Foglio 46, Mappale 38, Subalterni 1, 2, 3, 5) in linea di massima non subirebbe penalizzazioni degne di considerazione in quanto l'attuale accesso alla proprietà da pubblica via non sarebbe oggetto di variazioni;
- il fabbricato pertinenziale (Foglio 46, Mappale 38, Subalterno 4) e l'area edificabile (Foglio 46, Mappali 371, 373, 375) verrebbero privati totalmente di un comodo potenziale accesso frontale dato lo stato di fatto esistente.

Si evidenzia che con questa soluzione realizzativa del PEC, la proprietà Vinai/Vernassa si troverebbe nella sfavorevole situazione di dover sacrificare circa 4,00 m circa per 50,00 m circa di proprietà

interna da adibire a viabilità e accesso al fabbricato pertinenziale (ad oggi oggetto di studio per una totale rivisitazione e cambio di destinazione d'uso a civile abitazione) e all'area edificabile.

La proprietà Vinai/Vernassa per non essere eccessivamente penalizzata dall'intervento edile chiede che:

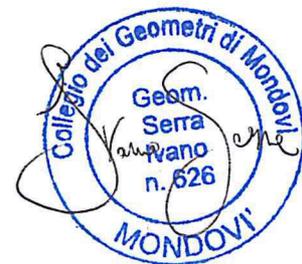
- venga tenuto in forte considerazione l'aspetto che l'attuale P.R.G.C. nelle immediate vicinanze del loro attuale accesso carraio prevede l'installazione di una rotatoria viaria (ovaloidi) dalle generose dimensioni, ma l'attuale progetto PEC predilige inglobare gran parte di questa all'interno dell'area verde del Lotto C;
- venga valutata la possibilità di poter ottenere il passaggio all'interno della nuova viabilità del complesso in ragione di un accesso diretto all'area edificabile (Foglio 46, Mappali 371, 373, 375), nello specifico a sx (Ovest) del Lotto A.

Restiamo in attesa di cortese riscontro, rendendoci disponibili a trovare un comune ed equilibrato punto d'incontro.

Cordiali saluti.

Mondovì, 02.02.2016

Geom. Ivano Serra



Letto e sottoscritto

Vinai Lucia

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vinai Lucia".

Vernassa Irene

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Irene Vernassa".

Vernassa Elena

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Elena Vernassa".