

OGGETTO: VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.C. CONTESTUALE AL PIANO COMUNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE 2013 – APPROVAZIONE

A relazione del

Com'è noto, con atto deliberativo n°10 del 22 febbraio 2013 di approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio 2013, questo Consiglio Comunale ha approvato il "*Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare 2013*", adottando la contestuale Variante al vigente P.R.G.C.

Più precisamente il Piano in argomento e la relativa Variante riguardano un'area collocata lungo la strada provinciale di Rocca de' Baldi, posta al margine ed a completamento di un complesso produttivo esistente, il quale ne delimita i lati sud-est e sud-ovest.

Detto complesso, in cui un tempo erano insediate una ditta produttrice di containers ed un'azienda di servizi, oggi è interamente utilizzato dalla Ditta "Lanutti SpA", che si occupa di trasporto e di stoccaggio delle merci.

L'area, di forma allungata pseudo-trapezoidale, sviluppa una superficie complessiva di mq. 6.547 c.a. ed è composta di una porzione attualmente libera e tuttora incolta in quanto per marginalità, forma e dimensione, oggettivamente insuscettibile di concreto utilizzo e di una porzione utilizzata come strada di accesso al predetto complesso produttivo esistente.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, il "*Piano comunale delle alienazione e valorizzazioni del patrimonio comunale per l'esercizio 2013*" ha previsto l'alienazione di detta area e la sua valorizzazione trasformandone la destinazione urbanistica, mediante la contestuale Variante, da area a servizi ex art.21 L.R.56/77 e viabilità interna all'ambito in area "*BI n° 5770: Zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti*".

Come prescritto dal terzo comma dell'art.16 bis della L.R.56/77 e s.m.i, vigente alla suddetta data di sua adozione, la Variante è stata depositata in visione presso la Segreteria comunale e pubblicata per estratto all'albo pretorio informatico del Comune per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal 16 al 31 marzo 2013, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione. Nell'arco dei successivi quindici giorni - termine temporale dato dalla legge per la presentazione delle osservazioni - decorrenti dal 01 al 15 aprile 2013, non sono pervenute al Comune osservazioni scritte.

Successivamente, in data 16 aprile 2013, gli atti della suddetta Variante sono stati trasmessi alla Regione Piemonte ed alla Provincia di Cuneo per l'avvio della procedura di approvazione della stessa tramite Conferenza di servizi.

Occorre tuttavia a tal riguardo rilevare come nel frattempo, in data 12 aprile 2013, sia entrata in vigore la nuova formulazione normativa dell'art.16 bis, così come modificato dalla L.R. n°3/2013, i cui contenuti hanno cambiato le modalità di prosecuzione dell'iter di approvazione della Variante.

In data 11 maggio 2013 si è quindi tenuta, presso il Comune di Mondovì, la prima Conferenza dei servizi, nell'ambito della quale la Regione Piemonte e la Provincia di Cuneo hanno richiesto al Comune chiarimenti scritti in ordine alla conformità della variante adottata con le nuove statuizioni di cui al comma 1 dell'art.16 bis e più precisamente l'attestazione che la variante non riduca la dotazione complessiva di aree a servizi al di sotto della soglia minima

prevista dalla legge e che non interessi aree cedute in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse; nonché alla verifica da parte dell'Organo Tecnico Comunale in ordine alla possibile esclusione della Variante dal processo di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al sesto comma di detto art.16 bis, così come modificato dalla predetta L.R. n.3/2013.

Di conseguenza gli Uffici comunali e l'Organo Tecnico, ognuno per le rispettive competenze, hanno predisposto un documento contenente le predette attestazioni e verifiche trasmesso agli enti sovraordinati in data 24 maggio 2013, dal quale si evince da un lato che la Variante non riduce la dotazione complessiva delle aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla L.R.56/77 e s.m.i. e dalle normative di settore interessate e non interessa aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia della convenzione stesse; dall'altro che la stessa può essere esclusa dal processo di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica in quanto determina l'uso a livello locale di un'area di limitate dimensioni; non riduce la tutela relativa ai beni paesaggistici prevista dallo strumento urbanistico o le misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative; non incide sulla tutela esercitata ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e s.m.i. e non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente.

Nel corso della medesima Conferenza la Regione ha evidenziato l'opportunità che, in sede di attuazione degli interventi di completamento dell'area produttiva BI n°5770, il posizionamento delle aree a servizi pubblici richieste dalla norma, anche al fine di evitare eventuali criticità acustiche, venga concentrato in una *zona filtro*, da collocarsi tra l'area produttiva ed il contesto residenziale di completamento urbanistico CRI e destinarsi a verde e parcheggi eventualmente asserviti all'uso pubblico.

Successivamente, in data 04 luglio 2013, presso il Comune di Mondovì, si è tenuta, ai sensi degli artt. 14 e segg. della L. n.241/90, la seconda seduta di Conferenza dei servizi riunitasi per l'esame della Variante urbanistica in argomento.

Nell'ambito di detta seduta è stata data lettura dei pareri condizionatamente favorevoli espressi da Regione Piemonte, con nota prot. n°19095/DB0828 del 03/07/2013, e dalla Provincia di Cuneo, con D.G.P. n°80 del 18/06/2013.

In relazione ai contenuti dei predetti pareri, l'Ufficio comunale competente ha quindi recepito all'interno degli elaborati di Variante al P.R.G.C, nella tabella normativa dell'art.39 delle Norme Tecniche d'Attuazione relativo all'ambito BI, le richieste avanzate dalla Regione Piemonte in ordine alla collocazione della predetta *zona filtro* a servizi pubblici, da reperirsi non solo per interventi di completamento e sostituzione edilizia, ma anche per interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti; nonché dal Settore Viabilità della Direzione Mobilità ed Infrastrutture della Provincia di Cuneo, il quale, fatto presente che non potranno essere previsti nuovi accessi sulla strada provinciale, ha segnalato la necessità di una sistemazione dell'accesso esistente, ai sensi del D.M. 19/04/2006, da autorizzarsi da parte della Provincia contestualmente all'attuazione dei S.U.E. od al rilascio di eventuali permessi di costruire convenzionati.

Più precisamente nella predetta tabella normativa è stata quindi inserita la seguente dicitura: *“In ambito BI n°5770 le aree a servizi di cui alla lettera a) dell'art.39 dovranno essere reperite per gli interventi di completamento e sostituzione edilizia, nonché per gli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti e dovranno essere concentrate in un'area filtro da*

destinarsi a verde e parcheggi, da cedere al Comune o asservirsi all'uso pubblico, collocata in adiacenza alle aree di completamento residenziale CRI n°3293 e n°3479 in posizione di agevole ed immediata accessibilità pubblica nonché utile fruibilità. Si dovrà inoltre prevedere la sistemazione, ai sensi del D.M. 19/04/2006, dell'accesso esistente sulla strada provinciale di Rocca dè Baldi, previa autorizzazione da parte dell'ente competente”.

Occorre infine aggiungere come la Regione Piemonte abbia richiesto che, nell'ambito della presente deliberazione, sia dia atto dell'insussistenza di vincoli ad uso civico e di vincoli archeologici sulle aree oggetto di Variante.

In sede di Conferenza l'Ufficio comunale competente ha segnalato a tal riguardo di aver verificato che le aree oggetto di Variante non rientrano tra i mappali individuati come beni ad uso civico in base al Decreto Ministeriale del 16/01/1941. Per quanto attiene invece l'assenza di vincoli e/o cautele di tipo archeologico, lo stesso ha precisato di aver richiesto, con nota prot. n°14176 del 15/05/2013, alla Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte di esprimersi al riguardo entro un congruo termine temporale e che ad oggi non è pervenuto al Comune alcun riscontro. I partecipanti alla Conferenza, considerate anche le caratteristiche del luogo, hanno quindi concordato di dare atto nella presente delibera che la competente Soprintendenza, interessata dal Comune, non ha comunicato la sussistenza di vincoli sulle aree in argomento.

Si evidenzia infine come la Variante al P.R.G.C. contestuale al Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare 2013, così come modificata in recepimento delle richieste avanzate dalla Conferenza dei Servizi, è stata sottoposta all'esame della I Commissione Consiliare Permanente tecnica la quale, nella seduta del 24 luglio 2013, ha espresso su di essa parere

Propongo, quindi,

1. DI DARE ATTO:

- Che la Variante in argomento, ai sensi del primo comma dell'art.16 bis della L.R.56/77 e s.m.i., non riduce la dotazione complessiva delle aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla L.R.56/77 e s.m.i. e dalle normative di settore interessate e non interessa aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia della convenzione stesse;
- Che la presente Variante, ai sensi del sesto comma dell'art.16 bis della L.R.56/77 e s.m.i., è esclusa dal processo di VAS in quanto determina l'uso a livello locale di un area di limitate dimensioni; non riduce la tutela relativa ai beni paesaggistici prevista dallo strumento urbanistico o le misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative; non incide sulla tutela esercitata ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e s.m.i. e non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;
- Che le aree oggetto della Variante in argomento non rientrano tra i mappali individuati come beni ad uso civico di cui al Decreto Ministeriale del 16/01/1941 e su di esse la competente Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte, interessata dal Comune con nota prot. n°14176 del 15/05/2013, non ha comunicato la sussistenza di vincoli sulle aree in argomento;

- Che nell'arco dei quindici giorni di termine temporale per la presentazione delle osservazioni a seguito della pubblicazione della Variante in oggetto, decorrenti dall'01 al 15 aprile 2013, non sono pervenute al Comune osservazioni scritte;
 - Che la Regione Piemonte, con nota prot. n°19095/DB0828 del 03/07/2013, e la Provincia di Cuneo, con D.G.P. n°80 del 18/06/2013, nell'ambito delle sedute di Conferenza dei servizi convocate, ai sensi del secondo comma dell'art.16 bis della L.R.56/77 e s.m.i., in data 11 maggio e 04 luglio 2013, si sono espresse favorevolmente in ordine alla Variante in argomento;
2. DI APPROVARE, ai sensi dell'art.16 bis della L.R.56/77 e s.m.i., la Variante al vigente P.R.G.C. contestuale al "*Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare 2013*" costituita dai seguenti elaborati:
- P 1.1: RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
 - ELABORATI GRAFICI DEL P.R.G.C. VIGENTE:
Elaborato grafico di "Raffronto tra PRGC vigente e Piano valorizzazione 2013" (estratti);
 - ELABORATI GRAFICI DELLA VARIANTE:
P2.1: Norme tecniche d'attuazione: Estratto (tab. normativa dell'area BI (art.39));
P3.2/4 : Progetto – Territorio – Scala 1: 5000;
P3.3/1 : Progetto – Concentrico – Scala 1: 2000.