

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO CRIII-27
AREA N°4062 DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE VIGENTE SITO IN VIA ROSA BIANCA -
APPROVAZIONE

La Giunta Comunale

Premesso che,

Il Sig. Marelli Roberto per conto della Ditta "MARELLI COSTRUZIONI srl" ha presentato in data 09 agosto 2011 al prot. n°18441 un'istanza di approvazione di *Piano Esecutivo Convenzionato* per la costruzione di un complesso edilizio residenziale sugli appezzamenti di sua proprietà siti in Mondovì, località Via Rosa Bianca, identificati a catasto al Foglio n°99 con i mappali n°597, 608, 622 e 696.

Detti appezzamenti di terreno, di superficie territoriale pari a complessivi mq. 20.776,00, ricadono in ambito urbanistico che il Piano Regolatore Generale vigente classifica come area: "*CR.III/27 n° 4062 - zona residenziale di nuovo impianto*", normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C, alla quale è assegnato un indice territoriale di edificabilità pari a 0,10 mq./mq.

Entrando nel dettaglio delle previsioni urbanistiche di detto Piano Esecutivo, esso prevede la realizzazione sull'ambito CRIII-27 di un *complesso edilizio costituito da sedici fabbricati ad uso residenziale* la cui capacità edificatoria ammonta a complessivi mq. 2.077,00 di Superficie Utile Lorda, pari a quella massima ammessa dal P.R.G.C. vigente per l'ambito urbanistico CR.III-27 oggetto del S.U.E.; detti fabbricati saranno di tipologia uni-bifamiliare isolata (ad eccezione dei lotti C e D accorpati), a due piani fuori terra, piano interrato ed altezza massima non superiore a m. 7,50, il tutto secondo i limiti e le prescrizioni impartite dal vigente P.R.G.C.

L'assetto, l'impostazione e le caratteristiche dei fabbricati previsti all'interno del P.E.C. sono stati valutati dalla Commissione Locale Paesaggio in quanto porzione dell'ambito insiste su area sita nei 150 mt. dal Torrente Ellero e quindi tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004; sul presente Piano Esecutivo è stata quindi rilasciata, ai sensi dell'art.146 del medesimo decreto legislativo, apposita autorizzazione paesaggistica n°01/2014, prot. n°4692 del 18/02/2014.

In relazione alle variazioni recentemente intervenute all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. che assoggettano i P.E.C. alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), il presente Piano è stato sottoposto alla fase di verifica preliminare che si è conclusa - acquisiti i contributi dei soggetti competenti in materia ambientale ed a seguito della predisposizione da parte dell' Organo Tecnico Comunale della Relazione istruttoria finalizzata all'assunzione del provvedimento conclusivo - con la delibera di Giunta Comunale n°220 del 07/11/2013, esecutiva dal 09 dicembre 2013, di esclusione del Piano Esecutivo in argomento dal procedimento di V.A.S. a

condizione che il medesimo recepisca le vincolanti prescrizioni indicate ai punti 3.1 e 3.2 della suddetta Relazione dell'O.T.C.

Il proponente il Piano ha quindi consegnato al Comune, in data 10/12/2013, gli elaborati di Piano Esecutivo modificati ed integrati a recepimento delle predette vincolanti prescrizioni e la relativa bozza di Convenzione, integrata con l'inserimento dell'art. 6bis "Prescrizioni ed impegni in ordine alle conclusioni emerse dalla fase di verifica V.A.S".

Tra le predette modifiche è opportuno evidenziare come il Piano Esecutivo preveda che l'edificazione all'interno dell'area oggetto di P.E.C. sia contraddistinta da un carattere organico ed uniforme per l'intero complesso edilizio e residenziale, mediante l'utilizzo di caratteri formali e tipologico-compositivi degli edifici basati sulla tradizione costruttiva locale, così come meglio specificato dai contenuti dell' "Elaborato i" e delle Norme Tecniche d'attuazione del P.E.C., nonché dal predetto art.6 bis della bozza di convenzione.

Per quanto attiene il soddisfacimento degli standard ex art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., complessivamente quantificati in mq. 5.518,00, il Piano Esecutivo avanza le seguenti proposte, favorevolmente valutate dagli uffici comunali in sede di conferenza dei servizi tecnici:

- la *cessione gratuita* al Comune lungo Via Rosa Bianca di mq. 305,00 (area S1) per la realizzazione del marciapiede pubblico con aiuola alberata e di mq. 3.572,00 (aree S2 ed S3) per la realizzazione delle aree a servizi pubblici da destinarsi a percorso pedonale e verde, in adiacenza al previsto futuro svincolo a rotatoria su Via Rosa Bianca (con onere di manutenzione a prato a carico dei proponenti fino alla realizzazione della stessa);
- *l'asservimento all'uso pubblico* di mq. 1.040,00 (area S4) da destinarsi a parcheggio e verde interna al PEC, collocata in adiacenza della futura rotatoria;
- la *monetizzazione* della rimanente porzione di area a servizi pubblici, pari a complessivi mq. 601,00.

Il Piano propone la *cessione gratuita* al Comune di un'area pari a mq. 683,00 (area Sv1) necessaria per la collocazione del futuro svincolo a rotatoria previsto dal P.R.G.C. su Via Rosa Bianca (anch'essa con onere di manutenzione a prato a carico dei proponenti fino alla realizzazione della rotatoria) e di una porzione di area a servizi esterna all'ambito di P.E.C., pari a mq. 58, posta a completamento della predetta area in cessione gratuita S3 .

L'accesso ai lotti del presente P.E.C. avverrà in parte dalla strada vicinale esistente di cui si prevede l'ampliamento ed in parte dalla nuova viabilità di accesso privata con sbocco su Via Rosa Bianca (Sv2), dalla quale è tra l'altro consentito l'accesso all'area a parcheggio e verde asservita all'uso pubblico sino ai lavori di eventuale realizzazione della rotatoria prevista dal P.R.G.C. su Via Rosa Bianca. Il proponente si è infatti impegnato a realizzare, a proprie spese e cura e su richiesta del Comune, contestualmente ai lavori di realizzazione della rotatoria, un collegamento diretto della medesima con la predetta area asservita ad uso pubblico.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione pubblica il Piano Esecutivo in oggetto prevede:

1. la realizzazione lungo Via Rosa Bianca in corrispondenza del P.E.C. di un marciapiede pubblico ed adiacente aiuola alberata, con conseguente adeguamento dell'illuminazione pubblica;
2. la prosecuzione del predetto marciapiede pubblico ed adiacente aiuola alberata lungo Via Rosa Bianca, con conseguente adeguamento dell'illuminazione pubblica, dal PEC sino in corrispondenza all'incrocio con Via San Bernolfo;

Dette opere, parzialmente scomputabili dal pagamento dalla quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione (al 50% per le opere di cui al punto 1 ed al 70% per le opere di cui al punto 2), dovranno essere iniziate entro 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. o dal rilascio del permesso di costruire relativo al primo dei lotti in attuazione e dovranno essere portate a compimento entro e non oltre: - due anni dalla stipula della convenzione per le opere di cui al punto 2; - tre anni dalla stipula della convenzione per le opere di cui al punto 1.

In ordine alle proposizioni di urbanizzazione privata dell'area, il Piano Esecutivo contempla l'allacciamento alle reti pubbliche di fognatura, in Corso Europa, e di acquedotto, in Via Rosa Bianca. Per quanto attiene le acque meteoriche, il Piano in argomento ha previsto il loro collettamento e scarico nel Torrente Ellero mediante apposita condotta; nonché la realizzazione, all'interno dei singoli lotti edificabili, di apposite cisterne interrato di raccolta di dette acque, finalizzate al loro riutilizzo per l'irrigazione del verde privato.

Nell'ambito del P.E.C. è stata individuata, nel piano interrato degli edifici, la superficie da destinarsi a parcheggio privato finalizzata al soddisfacimento della L.122/89 (Tognoli).

Alla luce di quanto sopra esposto il presente Piano Esecutivo Convenzionato è stato positivamente valutato dagli Uffici comunali, Tecnico e Polizia Municipale, nonché dalla Soc. Mondo Acqua, in sede di Conferenze dei Servizi Tecnici del 27/01/2012, del 10 e del 17/02/2012, del 27/04/2012, del 03/08/2012 e del 30/11/2012, dalla Commissione Locale Paesaggio nella seduta del 06/06/2012 ed è stato visionato preliminarmente da questa Giunta nelle sedute del 19/04/2012 e del 05/06/2013.

Di conseguenza lo stesso ed il relativo schema di convenzione sono stati accolti dal Sindaco in data 02 gennaio 2014, pubblicati sul sito del Comune per la durata di quindici giorni consecutivi 03 gennaio 2014, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione e, nello stesso periodo, esposti in pubblica visione presso il Dipartimento Tecnico – Settore Gestione del Territorio.

Nei quindici giorni successivi alla scadenza di deposito del Piano, ossia dal 19 gennaio al 02 febbraio 2014, non sono pervenute osservazioni e proposte scritte, pertanto, a completamento dell'iter procedurale previsto dall'art.43 della legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i., è ora necessario procedere alla formale approvazione del Piano Esecutivo stesso, mediante puntuale atto deliberativo.

Visto il seguente parere espresso a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267:

“Per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere: **FAVOREVOLE**

Data **IL RESPONSABILE F.to Meineri**”;

Con votazione unanime

DELIBERA

1) **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art.43 delle legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i. e della legge n°106 del 12/07/2011, il Piano Esecutivo Convenzionato indicato in oggetto ed il relativo schema di convenzione, che prevede la realizzazione di un complesso edilizio costituito da sedici fabbricati uni-bifamiliari ad uso residenziale sui terreni classificati dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente quale ambito “*CRIII-27 n°4062 – Zona residenziale di nuovo impianto*”, il tutto come meglio specificato dai seguenti elaborati tecnici costituenti il Piano in argomento:

- Allegato A - Relazione Tecnica Illustrativa (Relazione Tecnica - Documentazione Fotografica - Planimetria del P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G. - Progetto di Massima delle Tipologie Edilizie - Verifica Parametri Dimensionali - Perizia Asseverata – Comunicazione Società Terna S.p.A. relativa a D.p.A. elettrodotto - Bozza di Frazionamento - Autocertificazione Proprietà - Visure Catastali);
- Allegato B - Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato C - Schema di Convenzione relativo al S.U.E.;
- Elaborato 1.0 - Planimetria dello Stato di Fatto su mappa catastale aggiornata e quotata e su Tavola 3.3/06 del vigente P.R.G. con base catastale aggiornata;
- Elaborato 2.0 - Individuazione delle aree a servizi necessarie e/o monetizzabili, in funzione delle loro potenzialità anche di viabilità generale;
- Elaborato 3.0 -Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato con insediamento edilizio e schematizzazioni tipologie;
- Elaborato 3.1 - Inserimento delle tipologie edilizie nel PEC;
- Elaborato 4.0.1 - Progetto di massima Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo;
- Elaborato 4.0.2 - Progetto di massima Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo: Relazione Tecnico Illustrativa;
- Elaborato 4.0.3 - Progetto di massima Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo: Computo analitico di massima dei costi di realizzazione;
- Elaborato 5.0 - Progetto di massima opere di urbanizzazione di interesse comune al P.E.C.;
- Elaborato 5.1 - Progetto di massima - Allacciamenti privati alle urbanizzazioni esistenti ;
- Elaborato 6 - Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005;
- Elaborato i – Riferimenti tipologici per l'attuazione dell'insediamento previsto;
- Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- Relazione di analisi agronomica ambientale e approfondimenti progettuali dell'infrastruttura verde;

2) **DI DARE ATTO**, ai sensi dell'art. 22, 3° comma, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., che il suddetto Piano Esecutivo contiene precise disposizioni

plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive circa l'insediamento residenziale che intende realizzare e che pertanto in forza di tale disposto normativo lo stesso potrà essere attuato anche attraverso l'istituto della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), previa verifica da parte dell'Ufficio comunale competente in ordine alla conformità delle proposte avanzate con i contenuti degli elaborati di P.E.C.;

- 3) **DI DISCIPLINARE** i rapporti tra i proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato ed il Comune di Mondovì, secondo lo schema di convenzione urbanistica ad esso allegato, riconoscendo che lo stesso soddisfa i contenuti previsti dall'art.45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 e successive modifiche ed integrazioni.