

OGGETTO: PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE – VARIANTE PARZIALE N°24 AI SENSI DEL V COMMA, ART.17 DELLA L.R.56/77 E S.M.I. – PROGETTO PRELIMINARE – ADOZIONE

A relazione del .....,

Il Comune di Mondovì nel 2001 ha definito la propria programmazione commerciale con riferimento agli indirizzi ed ai criteri stabiliti dalla Regione Piemonte con la D.C.R. n.563-13414/99, che dava attuazione ai disposti della disciplina relativa al commercio al dettaglio di cui al D. Lgs. n.114/98, programmazione a suo tempo recepita dal Piano Regolatore in sede di sua definitiva approvazione nel 2004.

Successivamente si è provveduto, alla luce delle modifiche normative intervenute con la D.C.R. n.59/2006, a rivedere detta programmazione commerciale con l'atto deliberativo D.C.C. n°16/2007 di approvazione dei nuovi *“Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura di medie strutture di vendita”* e relativa *“Relazione programmatica”* in cui sono stati puntualmente e cartograficamente individuati gli addensamenti e le localizzazioni commerciali che la contestuale adozione della Variante parziale n°4 al P.R.G.C., approvata con la delibera di Consiglio Comunale n.64 del 31/10/2007, ha recepito all'interno degli elaborati cartografici e normativi di Piano Regolatore.

Nel 2012, con l'approvazione della D.C.R. n.191-43016 la Regione ha nuovamente legiferato in tema di commercio modificando i predetti indirizzi e criteri di programmazione, ne è conseguito l'atto deliberativo di Giunta Comunale n.53/2013 con cui il Comune ha approvato un documento ricognitivo delle disposizioni regolamentari comunali non più applicabili a seguito di tali modifiche normative.

Considerato che lo sviluppo delle attività commerciali e dei pubblici esercizi all'interno del contesto urbano è fonte di rivitalizzazione della città e più in particolare dei centri storici, con conseguente loro riqualificazione - ne è un esempio la possibilità di predisporre Piani di qualificazione urbana (P.Q.U.) ed accedere alle relative contribuzioni - il Comune ha quindi ritenuto di aggiornare la propria programmazione commerciale, non solo per il suo adeguamento alle suddette statuizioni normative, ma anche per rivedere le perimetrazioni degli addensamenti commerciali A1, A3 ed A4 adattando gli A1 ai perimetri dei centri storici (così come individuati sulle tavole in scala 1:2000 del vigente Piano Regolatore) ed estendendo le perimetrazione A3 ed A4 alle ulteriori zone in cui oggi sono presenti attività di carattere commerciale e/o pubblici esercizi.

Più precisamente si può sintetizzare come la revisione della programmazione commerciale preveda:

- L'ampliamento dell'addensamento storico rilevante A1/1 di Breo;
- L'ampliamento dell'addensamento storico rilevante di A1/2 Piazza;
- L'ampliamento dell'addensamento commerciale A3/1 di Largo Campana, Corso Italia, Piazza Montereale, Corso Europa fino a ricomprendere le zone di Viale Vittorio Veneto, Viale Einaudi, Piazza della Repubblica, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/1 di Piazza della Repubblica;
- L'adeguamento dell'addensamento commerciale A4/2 di Via Quadrone, Piazza Mellano e Via Del Vecchio;
- L'ampliamento dell'addensamento commerciale A4/3 di Via Torino;

- La riorganizzazione con ampliamento dell'addensamento commerciale A4/4 di Via Langhe suddividendolo in A4/4.1 Via Langhe sud e A4/4.2 Via Langhe nord, con contestuale eliminazione della localizzazione commerciale L1/6 di Via Langhe;
- L'adeguamento dell'addensamento commerciale A4/5 di Carassone;
- L'introduzione di tre nuovi addensamenti commerciali A4, due in Via Cuneo (A4/7 di Via Cuneo sud e A4/8 di Via Cuneo nord) ed uno in località Gherbiana (A4/6 Via Gherbiana, Piazza Gherbiana, Via Durando);
- Il riconoscimento della localizzazione commerciale L1/8 di Via Langhe.

La presente operazione di variazione e modifica del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), mediante Variante parziale ai sensi dell'art.17, comma V della L.R. 56/77 e s.m.i., consegue quindi al suddetto aggiornamento dei Criteri di programmazione commerciale ed è finalizzata ad allinearne i contenuti con lo Strumento Urbanistico Generale vigente.

Sotto il profilo più strettamente urbanistico le modifiche apportate al Piano Regolatore non incidono sulla classificazione, sull'estensione, né sulle destinazioni d'uso o sui parametri urbanistici che il vigente Piano Regolatore assegna alle singole aree.

La presente Variante, conseguendo all'adeguamento alla D.C.R. n.191-43016 del 20/12/2012 dei criteri commerciali ed alla revisione delle relative perimetrazioni, comporta la necessità di adeguamento dei contenuti dell'apparato normativo all'art.6 bis delle Norme tecniche d'attuazione.

Le modifiche dalla programmazione commerciale recepite dalla Variante risultano nel loro complesso coerenti con il vigente Piano Regolatore dal punto di vista dell'oggettiva caratterizzazione fisico-funzionale dei luoghi ed assumono un carattere non sostanziale, ma puntuale e limitato a singoli ambiti del contesto urbano, nei quali la Variante non apporta variazioni alla classificazione o ai parametri urbanistici delle singole aree definiti dal vigente Piano Regolatore.

Dal punto di vista normativo la Variante rispetta i parametri ed i criteri dell'art.17 comma V della L.R.56/77 e s.m.i. in tema di varianti parziali, come meglio dettagliato ed argomentato nella Relazione illustrativa, in quanto le modifiche introdotte:

- non modifica l'impianto strutturale del vigente P.R.G.C., con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- come attestato dall'allegato *prospetto numerico* (Allegato A) redatto dall'Ufficio comunale competente: non riduce e non aumenta la quantità di aree a servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R.56/77 e s.m.i. per più di 0,5 mq. per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R.56/77 e s.m.i.; non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente; non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2%;
- non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente;
- non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24 L.R. n.56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Dal punto di vista tecnico la verifica e la dimostrazione dei suddetti aspetti trova puntuale riscontro nella Relazione illustrativa di Variante e nell'allegato A al presente atto deliberativo, predisposti dall'Ufficio comunale competente.

In ottemperanza ai disposti di cui all'VIII comma dell'art.17 della L.R.56/77 e s.m.i., nonché alla D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016, la Verifica preliminare di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante in argomento viene svolta con procedimento integrato, ciò significa che con il presente atto deliberativo il Comune adotta la Variante parziale comprensiva del relativo Documento Tecnico di Verifica (D.T.V.) di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. il cui procedimento si conclude, con l'emissione del provvedimento di verifica, prima dell'atto deliberativo di approvazione della Variante medesima.

Parimenti, in ottemperanza ai disposti del Regolamento regionale per l'attuazione del Piano Paesaggistico del Piemonte (Ppr) recentemente approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n.4/R, la Relazione illustrativa di Variante è comprensiva di uno specifico capitolo che illustra il rapporto tra i contenuti della Variante e quelli del Ppr e si conclude con la dichiarazione espressa che la stessa è coerente e rispetta le norme del Piano paesaggistico regionale.

Occorre infine evidenziare come, in conformità all'art. 16, comma 4. Lettera d-ter) del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., il Comune di Mondovì, con l'atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 18 dell'11/07/2016, ha definito i criteri e le modalità per la quantificazione del contributo straordinario di urbanizzazione fissato in base al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso e come la Variante in argomento non sia assoggettata al pagamento di tale contributo in quanto Variante di iniziativa pubblica.

Si conclude evidenziando come la proposta di Variante in oggetto sia stata esaminata dalla I Commissione Consiliare Tecnica nella seduta del ....., la quale ha su di essa espresso parere.....

Propongo, quindi,

- **Di dare atto** che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- **Di adottare** ai sensi dell'art.17, V comma, della L.R.56/77 e s.m.i. il Progetto Preliminare della Variante Parziale n°24 al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n°15-13798 del 02/11/2004, avente ad oggetto : *“Recepimento nel P.R.G.C. dei contenuti della revisione dei criteri di programmazione commerciale”* e costituito dai seguenti elaborati:
  - P 1.1: RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE;
  - ELABORATI GRAFICI DEL P.R.G.C. VIGENTE:  
Elaborato grafico di “Raffronto tra PRGC vigente e Variante n°24” (estratto tavole);  
P2.1: Norme Tecniche d'Attuazione (art.6 bis NTA);
  - ELABORATI GRAFICI DELLA VARIANTE:  
P3.2/5: Progetto – Territorio – Scala 1: 5000;  
P3.2/9: Progetto – Territorio – Scala 1: 5000;  
P3.3/2: Planimetria di progetto – Concentrico – Scala 1:2000;  
P3.3/3: Planimetria di progetto – Concentrico – Scala 1:2000;  
P3.3/4: Planimetria di progetto – Concentrico – Scala 1:2000;  
P3.3/5: Planimetria di progetto – Concentrico – Scala 1:2000;  
P3.3/6: Planimetria di progetto – Concentrico – Scala 1:2000;

P3.3/7: Planimetria di progetto – Concentrico – Scala 1:2000;  
P2.1: Norme Tecniche d'Attuazione (art.6 bis NTA).

- **Di adottare** ai sensi dell'art.17, VIII comma, della L.R.56/77 e s.m.i. il “Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)” della Variante parziale n.24 in argomento;
- **Di dare mandato** all'Ufficio comunale competente di avviare la procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante parziale n.24 al P.R.G.C. vigente trasmettendo il Documento tecnico adottato ai soggetti competenti in materia ambientale;
- **Di dare atto:**
  - che gli elaborati della Variante non comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni, in quanto l'oggetto di variante non contiene previsioni insediative di cui all'art.17 comma 6 secondo periodo della L.R.56/77 e s.m.i.;
  - che la presente Variante:
    - non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione”;
    - non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
    - come attestato dall'allegato *prospetto numerico* (Allegato A) redatto dall'Ufficio comunale competente: non riduce e non aumenta la quantità di aree a servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R.56/77 e s.m.i. per più di 0,5 mq. per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R.56/77 e s.m.i.; non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente; non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2%;
    - non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente;
    - non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24 L.R. n.56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;
  - che, ai sensi del IV comma dell'art.5 della L.R.52/00, le modifiche alla classificazione acustica prodotte dalla presente Variante sono congrue con il vigente Piano di classificazione acustica del territorio comunale, approvato con delibera C.C. n°9 del 15/03/2004 e saranno rese formalmente conformi a detto Piano, con l'adeguamento dei relativi elaborati, nell'ambito della sua procedura di revisione;
  - che le aree oggetto della presente Variante non ricadono tra quelle individuate e perimetrare ai sensi della L. 64/74, ad eccezione della zona di Gherbiana per la quale occorre precisare come, in relazione ai disposti della D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014 “Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica”, trattandosi di Variante parziale non è richiesta l'acquisizione del preventivo parere del settore decentrato della Regione per la prevenzione del rischio idrogeologico;
  - che la Variante in argomento è conforme con la pianificazione sovracomunale;
  - che la Variante rispetta le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e tutte le altre norme del Piano paesaggistico regionale approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017 n.233-35836;
  - che, dall'applicazione dei criteri approvati con D.C.C. n. 18 dell'11/07/20016, effettuata dall'Ufficio comunale competente ed acquisita agli atti del procedimento, la Variante in

argomento non è assoggettata al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione previsto dall'art.16, comma 4. Lettera d-ter) del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.