



Città di Mondovì

Provincia di Cuneo

N. 3

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 13/01/2021

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO IN AMBITO BM N.2207 E BC. 2209 DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE SITO VIA TRIESTE – ADOZIONE

L'anno duemilaventuno il giorno tredici del mese di gennaio alle ore 15:00, nella solita sede delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente ordinamento, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

Sono presenti i signori:

Nome	Carica	<i>Presenza</i>
ADRIANO Paolo	Sindaco	SI
OLIVIERI Luca	Vice Sindaco	SI
CARBONI Sandra	Assessore	SI
CHIECCHIO Erika	Assessore	SI
RIZZOLA Cecilia	Assessore	SI
ROBALDO Luca	Assessore	SI
	Totale presenti	6
	<i>Totale assenti</i>	0

Con l'assistenza del Segretario Generale Marina Perotti.

Il signor Paolo Adriano assume la presidenza in qualità di Sindaco, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e passa alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che,

Il Sig. Renaudo Marco, per conto della Soc. RENAUDO F.lli, ha presentato al Comune di Mondovì in data 10 giugno 2020 al prot. n. 17140 un'istanza di approvazione di un *Piano di Recupero (P.d.R.)* ai sensi dell'art.43 della L.R.56/77 e s.m.i, finalizzato alla costruzione di un complesso in parte commerciale ed in parte artigianale sugli appezzamenti di sua proprietà siti in Mondovì, Via Trieste, identificati a catasto al Foglio n. 69 mapp.li nn. 37 e 870.

Detti appezzamenti, di superficie territoriale pari a complessivi mq.17.200, ricadono in ambito urbanistico che il Piano Regolatore Generale vigente classifica come porzione delle aree: "*BM n°2207 - Zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti*" e "*BC n° 2209 - Zona destinata ad attività terziarie e commerciali in ambito urbano consolidato*", normate rispettivamente dagli artt.38 e 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C vigente, per i quali è assegnato un indice fondiario di edificabilità pari a 1,20 mq./mq.

Occorre premettere come nel suddetto ambito insiste ad oggi una struttura realizzata al grezzo in attuazione del precedente Piano di Recupero - presentato dalla Ditta "Ianus" ed approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n.30 del 30 aprile 2007, nonché variato in data 11 febbraio 2011 con D.G.C. n.20 - ad oggi inefficace in quanto sono decorsi i termini di sua validità. Detto Piano prevedeva anch'esso la costruzione di un complesso in parte commerciale ed in parte artigianale, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica funzionali alla tipologia di insediamento commerciale a suo tempo prevista (centro commerciale M-CC), consistenti in viabilità, marciapiedi, illuminazione pubblica, aree verdi e reti di sottoservizi ad oggi quasi interamente ultimate.

Entrando ora nel dettaglio delle previsioni urbanistiche del presente Piano di Recupero, esso suddivide l'ambito in argomento in due distinti comparti: il comparto A, a destinazione commerciale, in cui è previsto il completamento della porzione della struttura ad oggi realizzata ed il suo ampliamento per l'insediamento di una media struttura di vendita ad offerta extralimitare di tipo M-SE3 con Superficie Utile Lorda pari a mq. 3.379,00 e Superficie di vendita massima pari a 1.790,00 mq. ed il comparto B, a destinazione produttivo/artigianale, in cui è prevista la realizzazione di una S.U.L. pari a mq. 2.860,00; il tutto per una Superficie Utile Lorda complessiva di mq. 6.239,00, ampiamente inferiore a quella ammessa dal vigente Piano Regolatore.

Sotto il profilo più strettamente edilizio occorre precisare come il progetto di Piano di Recupero preveda la realizzazione di un unico complesso edilizio ad un solo piano fuori terra ed altezza massima m. 9,00 nel comparto A a destinazione commerciale ed a due piani fuori terra con altezza massima non superiore a m 10,00 nel comparto B a destinazione produttivo/artigianale; esso rispetta i limiti e le prescrizioni impartite dal vigente P.R.G.C.

Il comparto in argomento ha accesso da Via Trieste ed il tratto viario privato di collegamento con Via delle Langhe viene utilizzato unicamente per l'uscita dei veicoli.

La presente proposta di Piano di Recupero è stata favorevolmente valutata dai Servizi comunali Polizia Urbana e Servizio alle Imprese, nonché della Soc. Mondo Acqua gestore delle reti dei

sottoservizi di acquedotto e fognatura, nel corso delle sedute di Conferenza interna dei Servizi del 05 agosto 2020 e del 02 settembre 2020.

In ordine all'assetto, all'impostazione ed alla tipologia del complesso edilizio previsto a progetto, il Piano nel suo complesso è stato inoltre valutato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26 agosto 2020. Si fa presente che, trattandosi di Piano con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive del prodotto edilizio che si intende conseguire, la sua attuazione è prevista mediante il rilascio di Permessi di Costruire ovvero, ai sensi del primo comma lettera b) dell' art. 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., mediante la presentazione di apposite Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.), riferiti ciascuno ai predetti comparti nei quali il piano è suddiviso.

Sotto i diversi aspetti di carattere ambientale il Piano è stato sottoposto alla fase di verifica preliminare di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) la quale si è conclusa - acquisiti da parte del Comune i contributi dei soggetti competenti in materia ambientale e redatta da parte dell'Organo tecnico comunale (O.T.C.) la Relazione istruttoria finalizzata all'assunzione del provvedimento conclusivo - con la delibera di Giunta Comunale n.160 del 01 ottobre 2020, esecutiva dal 19 ottobre 2020, di esclusione dello stesso dal procedimento di V.A.S. a condizione che esso recepisca le vincolanti prescrizioni indicate ai punti 3.1 e 3.2 della suddetta Relazione istruttoria. Il proponente il Piano ha quindi consegnato al Comune, con nota prot. 32663 del 30 ottobre 2020, gli elaborati modificati a recepimento di dette vincolanti prescrizioni.

In ordine all'esecuzione di opere di urbanizzazione pubblica, scomputabili dal pagamento dalla quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, il Piano in argomento dimostra di aver recepito le indicazioni date dal Dipartimento Tecnico nell'ambito del tavolo tecnico tenutosi in data 27 agosto 2020 relativamente alle esigenze di completamento delle opere di urbanizzazione pubblica previste nell'ambito del precedente Piano di Recupero - elencate all'art.12 della convenzione Rogito Segretario Generale Bruno Arnone Caruso Rep n. 6776 del 23 gennaio 2009 e s.m.i., e definite dal progetto approvato con D.G.C. n. 132 del 20 giugno 2013 - prevedendo la realizzazione ed integrazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo Via Trieste, in continuità con la tecnologia ad oggi utilizzata dal Comune per la realizzazione dei punti luce.

L'esecuzione della suddetta opera di urbanizzazione, interamente a carico del soggetto proponente il Piano di Recupero, dovrà essere iniziata entro 30 giorni dalla presentazione della S.C.I.A. o dal rilascio del Permesso di costruire relativo al primo dei comparti in attuazione e portata a compimento entro e non oltre un anno dalla suddetta data.

Per quanto attiene il soddisfacimento degli standard pubblici ai sensi dell'art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i. il Piano in argomento, prevede l'asservimento all'uso pubblico di mq. 4.067,00 per la realizzazione di parcheggi e verde, il tutto per una superficie complessivamente inferiore a quella a suo tempo asservita nel precedente Piano di Recupero (mq. 5.435,00), in quanto quantificata in rapporto alle nuove previsioni di insediamento commerciale.

Si conclude evidenziando come il presente strumento urbanistico esecutivo contempli l'allaccio alle reti dei sottoservizi di acquedotto, fognatura e scarico acque meteoriche previste e realizzate nell'ambito del Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 30/2007.

Sotto il profilo procedimentale si rileva come il progetto di Piano di Recupero in argomento con il relativo schema di convenzione sono stati visionati preliminarmente da questa Giunta

Comunale nella seduta del 01 ottobre 2020 nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Ciò premesso, al fine di poter dare avvio all'iter procedurale previsto dall'art.40 della legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i., è quindi ora necessario procedere con la formale adozione del presente Piano di Recupero e del relativo schema di convenzione.

Acquisito il parere favorevole espresso sotto il profilo della regolarità tecnica dal responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con votazione palese ed unanime

DELIBERA

1) Di adottare, ai sensi degli artt.40 e 43 della legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i., il Piano di Recupero in argomento ed il relativo schema di convenzione, che prevede la realizzazione di un complesso edilizio costituito da due comparti uno ad uso commerciale ed uno ad uso produttivo/ artigianale sui terreni indicati in premessa e classificati dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente come porzione delle aree: *“BM n°2207 - Zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti”* e *“BC n° 2209 - Zona destinata ad attività terziarie e commerciali in ambito urbano consolidato”*, il tutto come meglio specificato dai seguenti elaborati tecnici costituenti il Piano in argomento:

- Tav. 1.1 : inquadramento territoriale – estratto mappa e sovrapposizione intervento su base catastale;
- Tav. 1.2 : Inquadramento territoriale – estratto P.R.G.C. e sovrapposizione intervento su base P.R.G.C.;
- Tav. 2.1 : stato attuale – pianta piano terreno e piano copertura;
- Tav. 2.2 : stato attuale – prospetti e sezioni di rilievo;
- Tav. 2.3 : stato attuale – planimetria generale di rilievo e distanze dai confini e dalle costruzioni;
- Tav. 2.4 : stato attuale alla data di presentazione – documentazione fotografica;
- Tav. 2.4/bis : stato attuale alla data di presentazione – documentazione fotografica;
- Tav. 2.5: pianta – stato attuale;
- Tav. 2.6 : prospetti e sezione – stato attuale;
- Tav. 3.1.1 : progetto dell'area – inquadramento generale;
- Tav. 3.1.2 : progetto dell'area – inquadramento generale – sovrapposizione PRGC;
- Tav. 3.1.3 : progetto dell'area – inquadramento dei comparti di realizzazione;
- Tav. 3.2.1 : progetto dell'area – pianta copertura;
- Tav. 3.2.2 : progetto dell'area – pianta piano primo;
- Tav. 3.2.3 : progetto dell'area – pianta piano terreno;
- Tav. 3.2.4 : progetto dell'area – prospetti e sezione generali dell'intervento;
- Tav. 3.2.5 : prospetto con tipologie dei materiali;
- Tav. 3.2.6 : pianta – sovrapposizione intervento;
- Tav. 3.2.7 : Prospetti e sezione – sovrapposizione intervento;
- Tav. 4.1 : progetto comparto A e B – planimetria riassuntiva zone urbanistiche di P.R.G.C.;
- Tav. 4.2 : aree fondiarie comparti 1 e 2;
- Tav. 4.3: Progetto comparto A e B – planimetria aree asservite ad uso pubblico;
- Tav. 4.4 : progetto comparto A e B – planimetria superfici standard urbanistici;

- Tav. 4.5 : progetto comparto A e b – planimetria parcheggi;
- Tav. 4.6 : progetto comparto A e B – planimetria urbanizzazioni – fognatura;
- Tav. 4.7 : Progetto comparto A e B – planimetria urbanizzazioni – acquedotto;
- Tav. 5.1 : progetto comparto A e B – planimetria generale;
- Tav. 5.2 : progetto comparto A e B – verifica superfici aero illuminanti;
- Tav. 5.3 : progetto comparto A e B – pianta copertura;
- Tav. 5.4 : progetto comparto A e B – pianta piano terreno;
- Tav. 5.5 : progetto comparto A e B – prospetti e sezione;
- Allegato 6.1 : Relazione tecnica e Norme di attuazione
- Allegato: Verifica di assoggettabilità V.A.S. – Documento tecnico;
- Allegato 7.1 : Elenchi catastali e titolo di proprietà;
- Progetto architettonico sottoservizi ed allacci – Relazione tecnica specialistica allegato a P.d.R. Ianus ed a successivo Permesso di costruire a firma Arch. M. Borio ed Ing. F. Mulattieri;
- Perizia asseverata relativa alle superfici sul lotto;
- Bozza di convenzione.

2) Di disciplinare i rapporti tra i proponenti il Piano di Recupero 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.

3) Di dare atto, ai sensi dell'art. 23, primo comma, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., che il suddetto Piano di Recupero 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 Segnalazione certificata d'inizio di attività (S.C.I.A.), previa verifica da parte dell'Ufficio comunale competente in ordine alla conformità delle proposte avanzate con i contenuti degli elaborati di P.d.R..

4) Di dare atto che ai sensi dell'art.40 della L.R.56/77 e s.m.i. il presente Piano di Recupero verrà pubblicato sul sito informatico del Comune per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazione nel pubblico interesse.

Con successiva unanime votazione favorevole resa in modo palese la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, a sensi di legge, per motivi di urgenza.

IL SEGRETARIO GENERALE

Marina Perotti *

IL PRESIDENTE

Paolo Adriano *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

