



Città di Mondovì

Provincia di Cuneo

N. 37

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 03/03/2021

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO DI NUOVO IMPIANTO CRIII-13 N.4046 IN VIA DELLE LANGHE / VIALE RIMEMBRANZA –APPROVAZIONE

L'anno duemilaventuno il giorno tre del mese di marzo alle ore 15:35, nella solita sede delle riunioni.

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

Ai sensi del Provvedimento Sindacale n. 11 del 07/04/2020 la seduta viene svolta in forma telematica mediante videoconferenza.

Sono presenti i signori:

Nome	Carica	Presenza	
ADRIANO Paolo	Sindaco	SI	in sede
OLIVIERI Luca	Vice Sindaco	SI	in videoconferenza
CARBONI Sandra	Assessore	SI	in sede
CHIECCHIO Erika	Assessore	SI	in videoconferenza
RIZZOLA Cecilia	Assessore	SI	in sede
ROBALDO Luca	Assessore	NO	
	Totale presenti	5	
	<i>Totale assenti</i>	1	

Con l'assistenza del Segretario Generale Marina Perotti, in sede, che ha accertato l'identità dei partecipanti.

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

Riunita in seduta alla presenza in sede di 03 componente e in videoconferenza di 02 membri, tutti identificati dal Segretario, con la garanzia di una interlocuzione ordinata dei soggetti partecipanti, la loro effettiva partecipazione alle decisioni nonché la chiara, inequivoca e libera espressione delle opinioni;

Premesso che,

- in data 30 aprile 2007 con l'atto deliberativo D.C.C. n. 28 è stata approvato un *Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)* finalizzato alla costruzione di un complesso edilizio costituito da due fabbricati a destinazione terziario/commerciale (lotto A e lotto B) e tre fabbricati a destinazione residenziale/terziaria (lotti C, D ed E), sugli appezzamenti di terreno siti in Mondovì, Via Langhe/Viale Rimembranza, identificati a catasto al Foglio n°69 mappali n°97,109,110,114, 116, 218, 219, 227, ,230, 362, ricadenti in ambito urbanistico "CRIII-13 n°4046: Zona residenziale di nuovo impianto" del Piano Regolatore Generale Comunale vigente; la relativa convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 25 ottobre 2007, Rep. 259.488 Rogito Notaio Parisi;
- successivamente i proprietari del lotto A di detto Piano Esecutivo hanno presentato in data 19 gennaio 2013 al Comune di Mondovì istanza di variante allo stesso finalizzata ad una modifica dell'assetto urbanistico del lotto di proprietà suddividendolo in due lotti A1 e A2, con conseguente diversa distribuzione delle superfici coperte, il tutto senza apportare modifiche alla capacità edificatoria complessiva prevista dal P.E.C. approvato; detta variante è stata approvata con D.G.C. n. 172 del 29 agosto 2013 e la relativa convenzione stipulata in data 25 luglio 2014 con atto Rep. n.48681 Rogito Notaio Birone;
- l'ambito CRIII-13 n. 4046 in argomento è ad oggi in parte attuato, sono infatti stati realizzati su di esso il fabbricato di cui al lotto A1 a destinazione terziario/commerciale con Superficie Utile Lorda (S.U.L.) pari a mq 1.000, quello di cui al lotto B a destinazione commerciale/direzionale con S.U.L. pari a mq.784,60 ed il fabbricato di cui al lotto E a destinazione residenziale/direzionale con S.U.L. pari a mq 1.066,40;

I Sig.ri DE CARLO Matilde, Robaldo Franco per conto della Soc. "KEROCARBO srl" e Bertolotti Simona per conto della "Soc. IMMOBILIARE BERTOLOTTI srl", in qualità di proprietari dei lotti del P.E.C. non ancora attuati (lotti A2, C e D), hanno presentato al Comune di Mondovì in data 14 maggio 2019 al prot. n°17460 una nuova istanza di variante al Piano Esecutivo approvato, finalizzata ad una riduzione e diversa distribuzione delle Superfici Utili Lorde a progetto e delle relative destinazioni d'uso, nel rispetto del mix funzionale prescritto dalla relativa Scheda d'area, ossia 60% di uso terziario/commerciale e 40% di uso residenziale, con riduzione del numero di piani fuori terra dei fabbricati previsti sui predetti lotti pur mantenendo le medesime altezze massime e tipologie; il tutto senza apportare modifiche alle SUL degli ulteriori lotti già attuati;

Ai proprietari delle aree ricomprese all'interno dell'ambito CRIII-13 non figuranti tra i proponenti il P.E.C. il Comune ha dato notizia - con nota prot. n°20849 del 06 giugno 2019 - dell'avvio del relativo procedimento istruttorio, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 e segg. della legge n.241/90; gli stessi hanno inoltre sottoscritto per accettazione copia di tutti gli elaborati allegati all' istanza di variante, così come attestato dalla dichiarazione di assenso nota prot. n.13912 del 05 maggio 2020 e dagli elaborati consegnati al Comune in data 26 novembre 2020

al prot. n.36221;

Entrando nel dettaglio delle previsioni urbanistiche della presente Variante al Piano Esecutivo, essa contempla la realizzazione:

- sul lotto A2: di un fabbricato ad uso commerciale con superficie di vendita massima mq. 150 e S.U.L. pari a 400,00 mq., ad un piano fuori terra ed altezza massima non superiore a m. 7,60;
- sul lotto C: di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale con S.U.L. residenziale pari a mq. 480,00 e S.U.L. commerciale e superficie di vendita massima pari a mq. 400,00, a due piani fuori terra e sottotetto abitabile ed altezza massima non superiore a m.12,30;
- sul lotto D: di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale, con S.U.L. residenziale pari a mq. 864,00 e S.U.L. commerciale e superficie di vendita massima pari a mq. 500,00, a tre piani fuori terra ed altezza massima non superiore a m. 12,30.

Quanto sopra per una Superficie Utile Lorda complessiva, comprensiva dei lotti già attuati, pari a complessivi mq. 5.495,00, inferiore a quella massima ammessa dal P.R.G.C. per l'ambito urbanistico CR/III/13 oggetto del S.U.E. ed inferiore a quella prevista dal P.E.C. vigente (mq. 5.569,30);

Sotto il profilo commerciale, la suddetta proposta è stata favorevolmente valutata dal competente ufficio comunale Servizio Attività Economiche nel corso delle sedute di Conferenza Interna dei Servizi del 05 agosto 2020 e del 23 settembre 2020, il tutto a condizione che nel lotto C venga rispettato l'impegno di cui all'art.6 della bozza di convenzione e più precisamente che l'ingresso dell'attività commerciale ivi prevista ricada all'interno della perimetrazione dei 100 mt. dall'ultimo esercizio commerciale compreso nel limitrofo addensamento A1/4.1;

Per quanto attiene gli aspetti connessi alla viabilità, la proposta di Variante in argomento è stata esaminata con parere favorevole dal Servizio comunale Polizia Urbana in sede di Conferenza interna dei Servizi tenutasi in data 12 giugno 2019;

In ordine all'assetto, all'impostazione ed alla tipologia dei fabbricati previsti a progetto, la Variante al Piano nel suo complesso è stata valutata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13 maggio 2020. Si fa tuttavia presente che, trattandosi di Piano la cui attuazione è prevista mediante il rilascio di Permessi di costruire, la progettazione esecutiva dei singoli lotti verrà ulteriormente valutata in sede di presentazione dei singoli Permessi;

Sotto gli aspetti di carattere ambientale la presente Variante al Piano è stata sottoposta 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°74 del 12 giugno 2020, di esclusione della stessa dal procedimento di V.A.S. a condizione che essa recepisca le vincolanti prescrizioni indicate ai punti 3.1 e 3.2 della suddetta Relazione istruttoria dell'O.T.C. I proponenti hanno quindi consegnato al Comune, con nota prot. n°19417 del 01 luglio 2020, gli elaborati di Variante al Piano modificati a recepimento di dette vincolanti prescrizioni;

In ordine infine all'esecuzione delle opere di urbanizzazione pubblica funzionali all'attuazione del P.E.C. scomputabili dal pagamento dalla quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, di cui al progetto approvato con D.G.C. n.13 del 22 gennaio 2009, consistenti nella realizzazione dei sottoservizi (rete idrica pubblica, rete di raccolta e smaltimento acque bianche), delle aree destinate a parcheggio pubblico lungo Via Langhe, dei

marciapiedi lungo Viale Rimembranza, Via Langhe e di collegamento tra i predetti assi stradali, dell'illuminazione pubblica, nonché nella sistemazione dell'area adibita a parcheggio pubblico lungo Viale Rimembranza, in sede di tavolo tecnico interno al Dipartimento Tecnico tenutosi in data 05 marzo 2020, l'ufficio comunale competente non ha ritenuto di dover richiedere ulteriori opere funzionali all'attuazione della Variante in oggetto oltre a quelle già previste e da ultimare nell'ambito del Piano originario;

Per quanto attiene il soddisfacimento degli standard pubblici ai sensi dell'art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i. il Piano Esecutivo ha previsto la cessione di aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico funzionali allo sviluppo dell'ambito urbanistico in argomento anche in relazione al contesto in cui lo stesso si colloca e l'asservimento ad uso pubblico di aree destinate a verde in quantità ampiamente eccedenti lo standard minimo di legge. La presente Variante al P.E.C. avanza la proposta di monetizzazione di una limitata porzione, pari a mq. 688, delle aree a standard a suo tempo asservite ad uso pubblico, detta proposta è sottoposta in questa sede all'accoglimento da parte dell'Amministrazione comunale ai sensi dell'art.6 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G.C.;

Sotto il profilo procedimentale il progetto di Variante al Piano Esecutivo in argomento con il relativo schema di convenzione, visionato preliminarmente da questa Giunta nella seduta del 12 giugno 2020, è stato accolto dal Sindaco del Comune di Mondovì in data 24 dicembre 2020, pubblicato sul sito del Comune per la durata di quindici giorni consecutivi dal 22 gennaio 2021, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione e, nello stesso periodo, esposto in pubblica visione presso il Dipartimento Tecnico – Area Gestione del Territorio. Nei quindici giorni successivi alla scadenza di deposito del Piano, ossia dal 07 febbraio 2021 al 21 febbraio 2021, non sono pervenute al Comune osservazioni e/o proposte scritte;

Ciò premesso, a completamento dell'iter procedurale previsto dall'art.43 della legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i., è quindi necessario procedere alla formale approvazione della Variante al Piano Esecutivo 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;

Previa identificazione, da parte del Presidente e del Segretario, in modo inequivoco dell'espressione della volontà in modo libero ed informato da parte di tutti i partecipanti compresi i membri in videoconferenza;

Con votazione palese ed unanime,

DELIBERA

- 1) di dare atto che nel termine temporale dei quindici giorni successivi alla scadenza di deposito del Piano, previsti per la presentazione delle osservazioni al Piano Esecutivo Convenzionato in argomento, ossia dal 07 febbraio 2021 al 21 febbraio 2021, non sono pervenute al Comune osservazioni e/o proposte scritte.
- 2) di approvare, ai sensi dall'art. 43 della legge regionale 05 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., la variante al Piano Esecutivo Convenzionato, approvato con D.C.C. n°28 del 30 aprile 2007 e variato con D.G.C. n.172 del 29 agosto 2013, sui terreni classificati dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente quale ambito "CR.III-13 n°4046 - zona residenziale

di nuovo impianto”, il tutto come meglio specificato dai seguenti elaborati tecnici costituenti la stessa:

Elaborati della Variante:

- Tav. 1 – Estratti P.R.G.C. e mappa catastale;
- Tav. 2 – P.E.C. vigente: Planimetria generale;
- Tav. 3 – Progetto – Zonizzazione;
- Tav. 4 – Progetto – Planimetria generale;
- Tav. 5 – Progetto – Planivolumetrico e sezioni;
- Tav. 6 – Progetto – Calcolo superficie utile lorda, superficie coperta e aree destinate a parcheggio;
- Tav. 6A – Progetto – Aree destinate a parcheggio pubblico (ai sensi dell’Art. 21 della L.R. 56/77);
- Tav. 7 – Progetto – Piante e Sezioni di massima dei fabbricati Lotti A2, C e D ;
- Tav. 8 – Inserimento del progetto nel P.R.G.C. vigente ;
- Relazione tecnico-illustrativa ;
- Norme tecniche di attuazione ;
- Schema di convenzione ;
- Documentazione fotografica ;
- Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ;
- Elaborato grafico Addensamento (A4).

3) di dare atto che:

- l’elaborato “Schema di convenzione” modifica gli articoli 2, 3, 4, 6, 8, 10 e 15 ed aggiunge l’art.10 bis alla convenzione stipulata con atto Rogito Notaio Parisi Rep. n. 259.448 in data 25 ottobre 2007 e variata atto Rogito Notaio Birone Rep. n. 48681 in data 25 luglio 2014, mentre rimangono invariate tutte le pattuzioni contenute nei restanti articoli della convenzione;
- i predetti elaborati sostituiscono quelli corrispondenti facenti parte del P.E.C. approvato con D.C.C. n°28/2007 e variato con D.G.C. n.172/2013, quindi rimangono invariati e confermati gli ulteriori elaborati del Piano Esecutivo e più precisamente:
 - Tav.7 - Progetto Opere di urbanizzazione: Allacciamenti alle reti fognaria, elettrica, gas e telefonica;
 - Tav.1.1.1 - Progetto Opere di urbanizzazione: Rete di approvvigionamento idrico;
 - Tav.1.2 - Progetto Opere di urbanizzazione: Rete di approvvigionamento idrico;
 - Tav.2.1 - Progetto Opere di urbanizzazione: Rete di raccolta e smaltimento acque bianche;
 - Tav.2.2 - Progetto Opere di urbanizzazione: Rete di raccolta e smaltimento acque bianche;
 - Tav.3.1 - Progetto Opere di urbanizzazione: Aree adibite a parcheggio pubblico;
 - Tav.7.4.1 - Progetto Opere di urbanizzazione: Viabilità pubblica;
 - Tav.7.4.2 - Progetto Opere di urbanizzazione: Viabilità pubblica;
 - Tav.7.5.1 - Progetto Opere di urbanizzazione: Marciapiedi Via Langhe – viale Rimembranza;
 - Tav.7.5.2 - Progetto Opere di urbanizzazione: Marciapiedi Via Langhe – viale Rimembranza;
 - Tav.7.6.1 - Progetto Opere di urbanizzazione: Illuminazione pubblica;
 - Tav.7.6.2 - Progetto Opere di urbanizzazione: Illuminazione pubblica;
 - Tav.7.7 - Progetto Riepilogo importi.

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

