

Modificazione non costituente Variante al Piano Regolatore Generale n. 8

ai sensi dell'art.17 comma 8 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i.

Modifica al P.R.G.C. non costituente variante n. 8 ai sensi dell'Art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e s.m.i.
Modifica dello Strumento Urbanistico Attuativo al fine di consentire l'attuazione del Piano esecutivo Convenzionato relativo ad "Area produttiva di nuovo impianto" sita ad est di Via Mondovì - Comparto nord.

INTRODUZIONE

Il Comune di Fossano si è recentemente dotato di un nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. n. 50-11538 del 03 Giugno 2009, nonché di una successiva serie di modifiche e adeguamenti, nella fattispecie:

- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 in data 20.07.2010;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 in data 19.10.2010;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6 approvata con D.C.C. n. 34 in data 19.04.2011;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7 approvata con D.C.C. n. 64 in data 26.07.2011;
- la Variante n. 1 (*Variante parziale 1*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- la Variante n. 2 (*Variante parziale 2*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- la Variante n. 3 (*Variante parziale 3*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
- la Variante n. 4 (*Variante parziale 4*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- la Variante n. 5 (*Variante parziale 5*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011.

PREMESSE

- Il Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'oggetto denominato P.E.C. n. 58 è stato presentato in data 20 Aprile 2011 prot. n. 13232 (avvio del procedimento comunicato con nota del 05.05.2011 prot. n. 15027);
- In data 31 Agosto 2011 (prot. n. 29169) i proponenti provvedevano ad inoltrare "*Nuova proposta*" in ossequio a quanto espresso dalla C.E. e agli esiti istruttori dell'ufficio;
- Il Piano veniva sottoposto nuovamente all'esame della Commissione Edilizia nella seduta del 13/09/2011;
- In data 03 Ottobre 2011 i proponenti provvedevano a trasmettere gli elaborati progettuali secondo le prescrizioni/osservazioni contenute nel suddetto parere.
- Il Piano è stato nuovamente esaminato dalla Commissione Edilizia in data 27.10.2011 con il seguente parere: "*Parere favorevole*" (comunicato con nota del 29 Novembre 2011 prot. n. 39829).

- In data 16 Novembre pervenivano elaborati grafici e documentali costituenti il P.E.C. allineati all'ultima versione progettuale visionata dalla Commissione Edilizia.
- Con nota prot. 3103 del 27.01.2012 l'ufficio provvedeva a richiedere documentazione atta all'accoglimento dello S.U.E.

OGGETTO DELLA MODIFICAZIONE

L'area di cui al presente progetto ricade tra le *"Aree produttive di nuovo impianto"* di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente che allo specifico comma 7 *"Opportunità e prescrizioni per singola area"* riporta:

"Obbligo di P.I.P. o, previa modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera d) della legge Regionale 5 Dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. , di S.U.E. di libera iniziativa ".

L'accoglimento della proposta formulata comporta, per quanto di seguito meglio dettagliato, modificazioni assimilabili alla procedura di cui al comma 8 della L.U.R. 56/77 c.d. *"modificazione non costituente variante"*¹ così come espressamente prescritto.

Nel quadro dei Piani Attuativi, il legislatore con la L. n. 865/71, all'art. 27 ha dotato le Amministrazioni Comunali di uno specifico strumento urbanistico di dettaglio al fine di dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione: il **Piano per gli insediamenti produttivi (PIP)**. Ogni singola amministrazione è stata chiamata ad individuare delle

¹ 8. Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale:

a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;

b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;

c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;

d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal Piano Regolatore Generale, ove consentito dalla legge;

e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal Piano Regolatore Generale fra i beni culturali ambientali di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opere pubbliche, alle quali non sia applicabile il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, di aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di servizi pubblici.

Ai fini della presente disposizione, sono opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai Comuni, dalle Province e dalla Regione, dagli altri Enti pubblici anche economici e dagli organismi di diritto pubblico qualificati come tali dalla legislazione sui lavori pubblici, dalle loro associazioni e consorzi. Sono altresì opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai concessionari e dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b) e c), della legge 11 febbraio 1994, n. 109, modificata dal decreto-legge 3 aprile 1995, n. 101, convertito dalla legge 2 giugno 1995, n. 2169. Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al comma 8 sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, unitamente all'aggiornamento delle cartografie del Piano Regolatore Generale comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 8 lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della legislazione sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica allo strumento urbanistico.

aree all'interno del proprio territorio, corrispondenti ai criteri dettati dal Piano Regolatore Generale e alle normative di urbanistica generale sulle "zone industriali", in grado di ospitare attività artigianali, industriali, commerciali e turistiche.

Le aree così classificate come idonee vengono espropriate dal Comune, suddivise in lotti che successivamente sono ceduti agli operatori in diritto di proprietà e in diritto di superficie. A loro volta gli operatori devono sottostare alle convenzioni che disciplinano i rapporti e gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione, nel progettare gli interventi edilizi.

La formulazione di Piani Per Insediamenti Produttivi rappresenta il tentativo di:

- garantire la disponibilità di aree a prezzi (in origine) bassi;
- promuovere una pianificazione organica e coordinata;
- garantire la disponibilità di aree nei processi di sviluppo regionale.

Tale tipo di Piano è stato introiettato dal P.R.G.C. come Strumento Urbanistico Esecutivo prioritario, al fine di mantenere una priorità di intervento da parte dell'Amministrazione in caso di necessità di realizzazione di aree produttive con modalità forzose. Non ultimo tale espediente funge da stimolo per i proprietari ad una utilizzazione dell'area nelle more di un eventuale intervento pubblico.

Segnatamente la presente modifica prende atto ed agevola l'intervento privato diretto di cui al Piano Esecutivo Convenzionato precedentemente citato ricorrendo allo strumento della "Modifica non costituente variante" di cui all'articolo 17 comma 8 della L.R.56/77 s.m.i., segnatamente la lett.d)² determinando una variazione al tipo di Strumento attuativo da adottarsi per la realizzazione del Comparto produttivo in oggetto.

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al comma 8, sono assunte dal Comune con Deliberazione Consiliare.

Successivamente la Deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, unitamente all'aggiornamento delle cartografie, laddove necessario, del Piano Regolatore Comunale.

Il dettato normativo dell'articolo 17 comma 8 della L.R.56/77 s.m.i. elenca le casistiche passibili di "modificazione non costituente variante".

In particolare la lettera d) riporta:

8. Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale:

a) ...;

d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal Piano Regolatore Generale, ove consentito dalla legge

L'assunzione della diversa tipologia di Strumento Urbanistico Esecutivo da adottarsi non comporta alcuna variazione cartografiche agli elaborati del P.R.G.C.

Determina modifica dell'art. 53 comma 7 come segue:

"7. Opportunità e prescrizioni per singola area

Omissis...

Capoluogo – a est di via Mondovì (Comparto nord)

² d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal Piano Regolatore Generale, ove consentito dalla legge;

~~Obbligo di P.I.P. o, previa modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera d) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N.56 e s.m.i., di SUE di libera iniziativa.~~

Obbligo di redazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)

Il SUE dovrà inoltre prevedere la cessione obbligatoria dell'area verde, la realizzazione della viabilità cartograficamente individuata, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da strumento attuativo.

I fronti visibili da Via Mondovì, in considerazione della posizione nei confronti dell'accesso della città, dovranno essere impostati su criteri di composizione architettonica che privilegino e valorizzino esteticamente tale affaccio con pari dignità del prospetto principale.

Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce, modificandola, la vigente previsione sulla SS per Mondovì per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria e la definizione del nuovo assetto infrastrutturale.

ULTERIORI ELABORATI

In relazione agli elaborati consistenti in *"Analisi della soglia"*, *"Relazione geologica"* ed *"Analisi della compatibilità ambientale"* di cui al comma 2 dell'art. 20 della L.R. 40/98, si precisa che la *"modificazione"* in esame, non comporta variazioni tali che rendano necessaria o anche solo utile la realizzazione di tali elaborati.

Tanto si comunica per i provvedimenti di competenza.

Dalla Residenza Municipale, 30.01.2012

IL DIRIGENTE

(Arch. MOLA Alessandro)

STAFF DI PROGETTAZIONE

Dipartimento Urbanistica ed Ambiente
Servizio Gestione del Territorio

Dirigente arch. Alessandro MOLA
Responsabile U.O. Arch. Elisabetta PRATO
Responsabile U.O. dott. Cinzia TORTONE
Sig. Claudia CRAVERO

ALLEGATI:

Relazione illustrativa

Norme tecniche di Attuazione (Stato di fatto – comparativa – Progetto)