



COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'	
PRATICA n°	
107	06 MAR 2018
- PROVINCIA di CUNEO -	

Al Signor SINDACO
del Comune di
VILLANOVA MONDOVI'

OGGETTO: Inoltro osservazioni con proposta di variante ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/1977, in merito alla Variante Parziale n. 18, con specifico riferimento all'area IDC - impianto stradale di distribuzione carburanti sito in Villanova Mondovì (CN), S.P. n. 5 Mondovì - Chiusa Pesio km 27+750, via Mondovì 40/42.

Il sottoscritto Somà Mauro nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] via [redacted] codice fiscale [redacted] nella sua qualità di legale rappresentante della Gonella & Somà S.r.l. con sede in [redacted] via [redacted] codice fiscale/P.IVA [redacted] proprietario dell'impianto stradale di distribuzione carburanti in oggetto,

con la presente inoltra osservazioni alla Variante Parziale n. 18 con proposta di variante non variante ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/1977, come riportato nella relazione tecnica allegata a firma di professionista incaricato.

Allegati:

- Relazione tecnica.

Mondovì, 05/03/2018

Il P.

[redacted signature]

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI
VILLANOVA MONDOVI'

06 MAR 2013

Prot. N. 2424
 Cat. Cl. For.

COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI' **PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 63-13647 DEL 23/03/1992)

VARIANTE PARZIALE N.18

(ai sensi 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON

D.C. NR. 28 DEL 29/05/2017

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.D. NR. 1989 DEL 11/07/2017

PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON

D.C. NR. 36 DEL 31/07/2017

Sindaco:

Michelangelo TURCO

Segretario Comunale:

Dr. Fabrizio SALVATICO

Responsabile del Procedimento:

Geom. Giancarlo ORSI

PROGETTO

Direttore tecnico

Arch. Arianna BERNABEI

Progettista

Arch. Fabio GALLO

ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno schermo riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Province le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.. Detto questo si ricorda immediatamente che con precedenti varianti si era intervenuti in ambiti operando diversi incrementi determinando ancora un residuo minimo del 6% a disposizione. Con la presente variante non si sono effettuate riduzioni di aree ancora da edificare pertanto la dotazione è rimasta quella vigente.

Come si vedrà al punto quattro delle verifiche gli stralci effettuati sono in quantità tali da sopperire al nuovo fabbisogno del presente intervento nonché di un altro di seguito descritto.

In conclusione le modifiche affrontate per tale ambito sono confluite in una parziale e assolutamente contenuta ridefinizione della perimetrazione dell'area produttiva P1.8 che si sviluppa lungo via Torre Bongiovanni per il tratto che si distacca da via Mondovì. Tale modifica è utile per ricomprendere all'interno dell'area urbanistica una marginale porzione di terreno (di mq. 790) in parte già costituito dalla viabilità pubblica (mq. 138), in parte da un'area a servizi in progetto (parcheggio mq. 105 e verde mq. 126) e in parte quale area pertinenziale delle edificazioni antistanti (mq. 421). Nell'atto di riconoscimento si prevede di imporre il vincolo di area a verde privato inedificabile così da non ammettere di fatto edificazioni ma utilizzi accessori. Evidentemente questa quota in incremento, ancorchè contenuta utilizzerà la quota di incremento precedentemente richiamata come di seguito verificato.

Si precisa inoltre che vengono apportate alcune modifiche alla perimetrazione dell'area per sopperire a lievi incongruenze tra la base catastale e la situazione reale. Questa operazione porta a una leggera riduzione della superficie territoriale che sottratta alla modifica precedentemente descritta determina un aumento di superficie pari a mq. 689 (790 – 101).

3.6 Stralcio area APS2.1 con ridefinizione perimetro e incremento destinazioni d'uso con S.U.L. area IDC (estratti 9-10)

Analogamente a quanto descritto per le aree produttive anche per le zone a carattere terziario si è riscontrata la necessità di intervenire sulle perimetrazioni esistenti e nello specifico sull'area individuata con la sigla APS2.1 posta ad ovest del territorio comunale, ai confini con il comune di Cuneo e Pianfei.

Si tratta di un'area con carattere turistico-ricettivo (pista karts) esistente e di comple-

tamento che fa parte di una più vasta zona per progetti speciali "area agrituristica attrezzata" che interessa i terreni limitrofi all'area verso il limite nord definito dalla S.P. per Pianfei.

Pertanto, nell'area APS2.1, su esplicita richiesta presentata dai proprietari dei terreni, si è operata una scelta pianificatoria dettata da un'attenta analisi programmatica che si pone quale obiettivo principale il perseguimento dello sviluppo futuro delle aree, garantendo la prosecuzione dell'obiettivo generale della previsione consistente nella zona agrituristica. Si viene pertanto a ricondurre la superficie della sotto zona APS2.1 nella generica area APS2 e pertanto eliminando le possibilità sia di edificazione che di destinazione d'uso ulteriori specificatamente prevista per la zona specifica APS2.1. Come si può riscontrare, la modifica ancorchè non territorialmente, determina delle riduzioni e limitazioni pertanto pienamente ammissibili nell'intervento di varianti parziali. Nell'effettuare tale operazione si prevede ancora di ridefinire in modo puntuale la zona includendo dei mappali erroneamente esclusi dall'area e dunque correggendo un'informazione di P.R.G. che si sarebbe potuta effettuare anche con procedimento ex c. 12, art. 17 della L.U.R. quindi escluso da verifiche di limiti quantitativi.

La seconda modifica consiste in una specificazione/integrazione di carattere normativo, con marginale ridefinizione dell'ambito per raccordo con limiti catastali, atta ad introdurre alcune possibilità edificatorie aggiuntive all'interno dell'area IDC posta in via Mondovì contigua alle zone sia residenziali che commerciali e produttive. Lo strumento urbanistico vigente regola in modo dettagliato e compiuto queste aree per impianti di distribuzione carburanti attraverso le Norme di Attuazione ed in particolare dell'articolo 27 di queste. In tale disposto oltre a stabilire ove sono ammessi questi impianti si definiscono anche le attività e destinazioni assentite quali accessorie e di complemento a quella principale di distribuzione carburanti quali ad esempio officine, lavaggio auto, vendita accessori, giornali, ristorazione e ricettività. In particolare vengono fissati dei limiti quantitativi di superficie sia S.U.L. che rapporti di copertura. La modifica consiste, esclusivamente per la stazione indicata, di consentire una edificazione a fini ricettivi-commerciali aggiuntiva di mq. 500 e prevedere, specificando, l'attività commerciale in modo generico e non solo per specifiche merci; cosa di fatto non più rispondente alla normativa sia comunitaria Europea che Statale in materia di liberalizzazione del commercio. Queste previsioni si completano con la prescrizione di imporre per qualsiasi attività di nuova edificazione della dismissione delle superfici indicate in cartografia per il completamento del collegamento delle retrostanti aree residenziali e commerciali su via Mondovì e dunque perseguendo un importante interesse pubblico.

3.7 Aggiornamenti documentazione di P.R.G.

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI
VILLANOVA MONDOVI'

06 MAR 2018

Prot. N. 2124
Cat. Cl. Fasc.

COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 63-13647 DEL 23/03/1992)

VARIANTE PARZIALE N. 18

(ai sensi 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON

D.C. NR. 28 DEL 29/05/2017

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.D. NR. 1989 DEL 11/07/2017

PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON

D.C. NR. 36 DEL 31/07/2017

Sindaco:

Michelangelo TURCO

Segretario Comunale:

Dr. Fabrizio SALVATICO

Responsabile del Procedimento:

Geom. Giancarlo ORSI

PROGETTO

Direttore tecnico

Arch. Arianna BERNABEI

Progettista

Arch. Fabio GALLO

ART. 27 - IDC - AREE PER IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.

- 1 Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati oltre che nelle aree contraddistinte con la sigla IDC anche nelle fasce di rispetto della viabilità nelle aree agricole E ed E1, in questo caso dovranno essere a titolo precario; potranno eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.
- 2 Internamente all'area IDC, oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrici, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura), sono ammesse - fermo restando il dimensionamento e le specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso - le seguenti destinazioni:
 - a) piccole officine di riparazione veicoli
 - b) lavaggi auto
 - c) servizi igienici
 - d) posto telefonico pubblico
 - e) vendita accessori auto
 - f) giornali e tabacchi
 - g) Ristorazione, ricettività
- 3 La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.
- 4 Sono consentiti interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 30%. La somma delle superfici utili lorde per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), precedenti non potrà essere maggiore di mq. 150, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati in conformità alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL). Per la destinazione di cui alla lettera g) precedente è ammessa, nel rispetto del rapporto di copertura del 30%, la realizzazione di una superficie lorda non superiore a mq. 1.500 e altezza massima di ml. 8,50. **Per l'impianto IDC posto lungo via Mondovì è inoltre assentita la realizzazione di una S.U.L. aggiuntiva, sempre ricompresa nel rapporto di copertura indicato,**

pari a mq. 500 con destinazione commerciale. L'attuazione di tale area comporta, per qualsivoglia intervento l'obbligo di cessione delle aree destinate alla viabilità esistenti o in progetto e servizi pubblici indicati dal P.R.G.; qualora si prevedano nuovi volumi è altresì fatto obbligo della realizzazione delle necessarie urbanizzazioni ed infrastrutturazioni. Per il solo caso di adeguamento funzionale delle strutture esistenti e strettamente necessarie alla distribuzione di carburante (esempio colonnine e relative tettoie di copertura) è ammesso l'intervento mediante P.C.C. in alternativa al S.U.E. previsto facendosi obbligo delle cessioni precedentemente indicate.

- 5 Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.
- Sono fatte salve:
- le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
 - le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.
 - le disposizioni di cui alla D.G.R. 31.1.2000 n. 48-29266

	P1.11	P1.12	P1.13	P1.14	PE1	PE2	PE3	PE4	IDC
superficie territoriale	mq.	22.147	4.176	4.036	3.800	409.316	37.572	138.154	11.026
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	393	0	0	/	/	/	2.967
superficie inedificabile	mq.	640	0	0	0	/	/	/	0
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	0	0	0	/	/	/	128
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	/	/	/	899
spazi pubblici - interesse generale	mq.	0	0	0	0	/	/	/	0
spazi pubblici - totale	mq.	0	0	0	0	/	/	/	1.027
superficie fondiaria	mq.	21.507	3.783	4.036	3.800	/	/	/	7.032
superficie coperta esistente	mq.	5.003	858	880	1.415	/	/	/	300
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	/	/	/	30
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/	/	/	1.500
nr. piani f. t. ed. resid. (abit. - acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	/	/	/	2
altezza fuori terra ed. residenziali	m.	7,50	7,50	7,50	7,50	/	/	/	8,50
altezza fuori terra ed. produttivi	m.	10,50	10,50	10,50	9,00	/	/	/	/
modalità di intervento		SUE	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	/	/	/	SUE
rif. prescrizione norme di attuazione	art.	20 - 40	20	20 - 40	20	22	22	22	27

area stralciata in sede di variante parziale n. 18

RELAZIONE TECNICA



RICHIEDENTE: Somà Mauro legale rappresentante della Gonella & Somà S.r.l.

UBICAZIONE: Villanova Mondovì (CN), S.P. n. 5 Mondovì – Chiusa Pesio km 27+750, via Mondovì 40/42.

Il sottoscritto Arch. Enrico M. Belliardi, quale professionista incaricato dal richiedente sopraindicato, nato a [REDACTED] il [REDACTED], con studio in Via [REDACTED] Torino, tel. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n.3494, cod. fisc. [REDACTED].

Premesso che

Il lotto in oggetto è identificato dal P.R.G. come IDC – Aree per Impianti Distribuzione Carburanti, definite all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione. A seguito dell'adozione della variante la stessa area è stata oggetto di modifica a seguito anche delle successive richieste presentate dalla proprietà.

La variante richiesta dalla proprietà aveva come obiettivo sia di implementare la SUL a disposizione, ma soprattutto di modificare la destinazione d'uso dell'area IDC, al fine di renderla interamente commerciale generica, e non commerciale con vendita di specifici beni, come definito nelle norme di attuazione. In particolare la relazione allegata alla richiesta di variante specificava che l'intera SUL realizzabile fosse ammessa per la nuova destinazione commerciale generica.

I documenti costituenti la variante Parziale n.18 approvata con D.C. NR. 36 del 31/07/2017 risultano composti da una Relazione e dalle Norme di attuazione e Tabelle di zona.

Il testo della Relazione nella Parte Prima al punto 3.6 "Stralcio area APS2.1 con ridefinizione perimetro e incremento destinazioni d'uso con S.U.L. area IDC" chiarisce che "la modifica consiste in una specificazione/integrazione di carattere normativo (...) atta ad introdurre alcune possibilità

edificatorie aggiuntive all'interno dell'area IDC".

Si definisce quindi che "la modifica consiste, esclusivamente per la stazione di servizio indicata, di consentire una edificazione a fini "ricettivi-commerciali" aggiuntiva di 500 mq." e specificando che l'attività commerciale deve considerarsi "in modo generico e non solo per specifiche merci".

L'interpretazione di quanto riportato nella relazione sembrerebbe recepire se non quantitativamente ma qualitativamente quanto richiesto dalla proprietà, poiché pone l'accento su una estensione in materia di "liberalizzazione" della destinazione commerciale come prevista a livello europeo, così estesa a tutta l'area.

Diverso invece risulta quanto riportato all'art. 27 delle NTA allegate al P.R.G. ove nella sua formulazione, ha previsto esclusivamente la S.U.L. aggiuntiva di 500 mq. con destinazione commerciale, senza accennare all'integrazione della destinazione "ricettivo-commerciale" anche per la restante superficie dell'area IDC già precedentemente destinata a commercio.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, sembra non esserci corrispondenza tra quanto fossero gli obiettivi della variante descritti nella stessa "Relazione" e quanto sia stato tradotto in forma di norma all'art. 27 delle "NTA". In questo modo si crea una destinazione mista, a nostro giudizio non coerente, da un lato "ricettivo-commerciale" assunta nella stessa Relazione come commerciale generica, corrispondente alla superficie supplementare di SUL di 500 mq. introdotta dalla variante, dall'altro commerciale limitata esclusivamente a "Ristorazione, ricettività" per tutta la restante SUL.

Nelle stesse norme di attuazione del Piano non è stata inoltre trovata una definizione coerente in merito all'accezione del termine "ricettività", il quale, nel caso specifico, viene in un caso associato al termine "commerciale" traducendolo di fatto in accezione generica, e nell'altro caso accompagnato dal termine "Ristorazione".

Tutto ciò premesso,

risultando un contrasto tra l'art. 3.6 della Relazione alla variante e l'art. 27 delle N.T.A. della variante stessa, si propone all'amministrazione di adottare una "variante non-variante" (ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/1977), affinché sia specificato nel testo dell'art. 27 delle N.T.A. che sia ricompresa la destinazione d'uso commerciale generica su tutta la porzione commerciale dell'area IDC, quindi anche per quella che in precedenza aveva destinazione "Ristorazione,

ricettività", e specificando che tale destinazione d'uso commerciale generica sia consentita non solo per i 500 mq di SUL aggiuntiva, ma anche per i 1500 mq di SUL già previsti.

Allegati:

- Estratto NTA
- Estratto Relazione parte 1

Torino 05/03/2018

Il tecnico incaricato

A large black rectangular redaction box covering the signature of the technical officer.