

REGIONE PIEMONTE BU51 17/12/2020

Comune di Borgo Ticino (Novara)

**Approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato Mirabella.**

Allegato

**OGGETTO: Approvazione del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO MIRABELLA**

**LA GIUNTA COMUNALE**

*Premesso che:*

- la Soc. Mirabella Srl e Azienda Agricola Ghirlandina Srl è proprietaria dell'area attualmente gravata da **convenzione** urbanistica (PEC 1) sottoscritta in data **10.03.2003**, riferita alla realizzazione di una struttura alberghiera ed una commerciale, con scadenza temporale nell'anno 2021;
- i lavori di realizzazione degli edifici oggetto di detto **Piano Esecutivo** (PEC 1) non sono mai iniziati, ed inoltre non sono mai state realizzate le opere di urbanizzazione all'interno del comparto urbanistico; mentre le uniche opere per le quali è stata presentata istanza di permesso a costruire sono quelle relative al nuovo tratto fognario ed dell'acquedotto (opere esterne alla perimetrazione al Piano Esecutivo ma previste in convenzione) di cui al PDC 10/2012; opere che tra l'altro ad oggi sono ancora in fase di realizzazione;

*Preso atto che:*

- con determinazione dirigenziale regionale n. 95/DB2016 del 13/02/2014, la società Mirabella sopra citata ha ottenuto l'autorizzazione preventiva per l'assegnazione di posti letto da destinare ad una struttura **RSA**.
- a seguito di detta autorizzazione ottenuta dalla Regione Piemonte per posti letto da destinare a RSA e dalla disamina della documentazione agli atti a suo tempo, è emerso che la realizzazione di detta nuova **RSA** risulta **compatibile** tra le destinazioni d'uso delle Norme Tecniche di attuazione, ma necessita di una **variante al Piano esecutivo** in essere, in ragione della tipologia edificatoria derivante;

*Osservato che:*

- dal 2014 e nel corso degli anni, in ultimo al 2019, si sono succedute vari incontri tra le varie Amministrazioni Comunali succedutesi ed i rappresentanti della Soc. Mirabella onde definire i nuovi impegni convenzionali derivanti da detta nuova destinazione d'uso;
- in data **22.01.2019** a seguito di detti incontro tra gli attori del Comune di Borgo Ticino e i Legali Rappresentanti della Soc. Mirabella, onde aderire alla nuova iniziativa di detta Società, è emersa la necessità di predisporre e presentare un **nuovo piano esecutivo** (PEC 2) sempre riferito all'area in oggetto, al fine di risolvere alcune problematica rilevate rispetto all'iniziale convenzione in essere, nonché per la prossima scadenza della stessa;
- in data **18.07.2019**, in ragione di quanto su espresso è stata presentata da parte della società Mirabella l'istanza di permesso a costruire (P.di C. 18/2019) in variante al Permesso sopra richiamato, per la modifica del tracciato nei tratti P1-P7 e P16-P18;
- in data **06.08.2019** con nota protocollo n. 10186 la società Mirabella S.r.l. e l'Azienda Agricola la Ghirlandina hanno quindi depositato istanza di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (**PEC 2**), sulle aree identificate al N.C.T. al foglio 24 particelle 42-43-44-281-50-45-46-47-48-49-51-52-e 53, composto dai seguenti elaborati:
  1. Tav. PEC 01 -Inquadramento territoriale, estratto PRG;
  2. Tav. PEC 02- Planivolumetrico;
  3. Tav. PEC 03 -Planimetria con individuazione del lotto A- RSA e del lotto B-TG, dei

- sedimi dei fabbricati, delle aree a destinazione pubblica (verde Pubblico e parcheggi) e dei Parcheggi privati;
4. Tav. PEC 04- Verifiche urbanistiche lotto A-RSA;
  5. Tav. PEC 05 - Verifiche urbanistiche lotto B-TG;
  6. Tav. PEC 06 - planimetria con individuazione del lotto A-RSA e del lotto B-TG, dei sedimi dei fabbricati, delle aree a destinazione pubblica (verde pubblico e parcheggi pubblici) e dei parcheggi privati; individuazione schematica 00.UU. interne al PEC + strada di nuova formazione da/verso strada per Divignano;
  7. Tav. PEC 07 - Opere di urbanizzazione esterne al PEC. Tratto di pubblica fognatura e rete acquedotto;
  8. Tav. PEC 08- Sezione 00.UU. AA', Sezione ambientale BB';
  9. Tav. PEC 09- Carta corografica, profilo altimetrico;
  10. Bozza di convenzione;
  11. Documento tecnico di verifica a valutazione ambientale strategica (VAS);
  12. Quadro economico;
  13. Relazione finanziaria;
  14. N. 1 marca da bollo da euro 16,00 da apporre sull'istanza di piano esecutivo;
  15. Versamento di euro€ 500,00 quali diritti di segreteria per il deposito del Piano Esecutivo

*Preso atto che:*

- in data **29.08.2019** con nota protocollo n. 11009 del 29.08.2019, sono state richieste di integrazioni necessarie all'espletamento dell'istruttoria riferita al Piano esecutivo presentato;
- che con nota prot. 14144 del 24.09.2019, nell'ambito di detto iter, giusto art. 11 della legge 241/1990 e s.m.i., il Sindaco richiedeva: " ... di modificare la tipologia di condotta (da tubazione in pressione a tubazione in caduta) lungo la via Privata Raffaello .... omissis . Le eventuali maggiorazioni sui costi di realizzazione saranno sostenute dall'Amministrazione comunale a seguito di sottoscrizione di apposita convenzione";
- la società Mirabella S.r.l. ha provveduto ad integrare la documentazione richiesta in data **19.11.2019** ad esclusione della bozza di convenzione aggiornata che è stata trasmessa con successiva nota prot. 15888 del 16 dicembre 2019.
- in data 19.11.2019 il Sindaco provvedeva all'accettazione del Piano Esecutivo, a seguito di dichiarazione di compatibilità urbanistica a firma del relativo Responsabile del Servizio, fermo restando la prossima approvazione;
- Con DGC n. 141 del 03.12.2019 è stato adottato il Documento tecnico di Verifica di assoggettabilità a VAS del PEC 2 in oggetto;
- in data **19.12.2019** si è quindi provveduto alla **pubblicazione** del Piano Esecutivo (PEC 2) in base alle disposizioni dell'art 43 della Legge Regionale n. n. 56/77 e s.m.i. dal 19/12/2019 al 19/01/2020;
- in data **20.01.2020** al prot. n. 847, è pervenuta, sia pure fuori dai termini sopra citati, una osservazione da parte dei consiglieri comunale di minoranza della lista "Democrazie e lavoro";
- con **DGC n. 56 del 17.03.2020**, è stato approvato il **controdedotto** alle **osservazioni** del gruppo "Democrazie e lavoro" contestualmente alla modifiche del tracciato (Tav. 7) del tratto fognario ed acquedotto nel tratto P1-P7, prevedendo la sua realizzazione in fascia di rispetto Anas, fermo restando la relativa e conseguente autorizzazione;
- con messaggio di posta elettronica certificata del 17.04.2020 e 21.04.2020, è stata trasmessa la suddetta DGC n. 56 del 17.03.2020, e si richiedeva alla ditta Mirabella l'inoltro della tav. 7 aggiornata unita alla formale accettazione della modifica del tracciato pervenute successivamente in data **28.07.2020** al n. 10408 di protocollo;

- con nota prot. 8723 del **25.06.2020** è pervenuta a questo Ente, l'Autorizzazione da parte di Anas per la realizzazione del tratto P1-P7 in fascia di rispetto, come richiesto;
- ai sensi di quanto previsto dal Procedimento integrato per l'approvazione dei SUE dalla normativa regionale per i PEC, in data **06.08.2020** al n. **10805** di protocollo, è stata inoltrata alla Provincia di Novara, Settore Ambiente Ecologia Energia, all'ARPA Piemonte ed all'ASL, copia del Documento di verifica di assoggettabilità a VAS di detto Piano esecutivo (PEC 2) per l'acquisizione dei pareri degli Enti competenti ;

*Preso atto che:*

- risulta pervenuto solo il parere di ARPA con nota n. **04/09/2020** del **11710**;
- a seguito di colloqui intercorsi tra l'Amministrazione Comunale e la Soc. Mirabella, quest'ultima con nota protocollo 10883 del **10.08.2020** integrava l'istanza di permesso a costruire 18/2019 per la variante al tratto fognario di cui sopra (Tav. 7);
- con DGC n. 131 del 18.09.2020, è stato approvato il progetto definitivo per la realizzazione dell'intervento di "variante al Permesso 10/2012, per modifica tracciato nei tratti P1-P7 e P16-P18", redatto ai sensi dell'art. 24 del DPR 207/2010 e s.m.i. dall' Arch. Tamborini Giorgio e che l'intervento di "variante al Permesso 10/2012, per modifica tracciato nei tratti P1-P7 e P16-P18", per cui è stato dichiarato di Pubblica Utilità, ai sensi dell'art. 12, comma 1, lettera a), del DPR 327/2001 e s.m.i. e di fissare il termine per la conclusione del procedimento espropriativo in cinque anni a decorrere dall'esecutività del presente atto di approvazione del progetto definitivo, ai sensi dell'art. 13, comma 3, del DPR 327/2001 e s.m.i.;
- che a seguito di detta modifica della succitata Tav. 7 inerente la fognatura esterna alla perimetrazione del PEC in oggetto, oggetto di accordi integrativi ex art. 11 della legge 241/1990 e s.m.i., non si è ritenuto di procedere alla ripubblicazione degli elaborati del PEC 2 e in particolare della sola Tav. 7 (unica revisionata) inerente la modifica del tracciato della fognatura nei tratti P1-P7 e P16-P18" come approvato con DGC 131/2020 e come disposto con DGC n. 56 del 17.03.2020 suddetta, in quanto si tratta di opere esterne alla perimetrazione del PEC ed inoltre ai sensi dell'art. 40, co. 2. Della LR 56/1977 e smi: *La giunta comunale, decorsi i termini di cui al comma 1 (pubblicazione), controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche, ..... omissis;*
- che a seguito dell'avvenuta realizzazione della rotonda sulla SS. 32 da parte dell'ANAS, occorre assicurare l'ingresso della viabilità di accesso all'area PEC di che trattasi mediante la realizzazione del tratto viario già previsto in sede di P.R.G.C. inteso come proprietà Ianetti;
- che a fronte di accordi intercorsi la Società MIRABELLA si è dichiarata disponibile alla realizzazione di detto tratto viario e relativi servizi, fermo restando la previa disponibilità delle aree interessata ai lavori da parte del Comune;
- che tale tracciato è peraltro già previsto in sede di PEC, come da Tav. n. 6 "Strada pubblica di Nuova formazione esterna al PEC", e Tav. 7, nonché nel computo dei lavori complessivi previsti nel medesimo PEC;

*Considerato che:*

- in data **04/09/2020** al n. **11710** di protocollo è pervenuto il parere di ARPA;
- in data 02/11/2020 al n. 14214 di protocollo è pervenuto il parere motivato dell'Organo tecnico Comunale (OTC) di esclusione del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC 2) in oggetto dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di VAS;

*Preso atto*

- del parere favorevole reso dal Responsabile del Servizio in esecuzione dell'art. 49 del

D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

*Osservata:*

- la competenza del Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/200 e s.m.i.;
- *Vista* la legge regionale 56/77 e s.m.i ed in particolare l'art. 44;

*Con* votazione unanime e favorevole

### **DELIBERA**

Per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

1. Di approvare il progetto di piano esecutivo convenzionato ed il relativo schema di convenzione proposto della Società Mirabella Srl e Azienda Agricola Ghirlandina Srl, che si allegano alla presente, costituito dai seguenti elaborati:
  1. Tav. PEC 01 -Inquadramento territoriale, estratto PRG;
  2. Tav. PEC 02- Planivolumetrico;
  3. Tav. PEC 03 -Planimetria con individuazione del lotto A- RSA e del lotto B-TG, dei sedimi dei fabbricati, delle aree a destinazione pubblica (verde Pubblico e parcheggi) e dei Parcheggi privati;
  4. Tav. PEC 04- Verifiche urbanistiche lotto A-RSA;
  5. Tav. PEC 05 - Verifiche urbanistiche lotto B-TG;
  6. Tav. PEC 06 - planimetria con individuazione del lotto A-RSA e del lotto B-TG, dei sedimi dei fabbricati, delle aree a destinazione pubblica (verde pubblico e parcheggi pubblici) e dei parcheggi privati; individuazione schematica 00.UU. interne al PEC + strada di nuova formazione da/verso strada per Divignano;
  7. Tav. PEC 07 - Opere di urbanizzazione esterne al PEC. Tratto di pubblica fognatura e rete acquedotto;
  8. Tav. PEC 08- Sezione 00.UU. AA', Sezione ambientale BB';
  9. Tav. PEC 09- Carta corografica, profilo altimetrico;
  10. Bozza di convenzione;
  11. Documento tecnico di verifica a valutazione ambientale strategica (VAS);
  12. Quadro economico;
  13. Relazione finanziaria;
  14. N. 1 marca da bollo da euro 16,00 da apporre sull'istanza di piano esecutivo;
  15. Versamento di euro€ 500,00 quali diritti di segreteria per il deposito del Piano Esecutivo;
2. Di prendere atto che in data 02.11.2020 al n. 14214 di protocollo è pervenuto il parere motivato dell'Organo Tecnico Comunale (OTC) di esclusione del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC 2) in oggetto dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di VAS;
3. Di autorizzare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, rappresentante del Comune di Borgo Ticino e l'ufficiale rogante ad apportare alla convenzione ora approvata, ove occorra, tutte quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico - formale al pari ritenute opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto. Tali modifiche potranno altresì riguardare il cambiamento dei soggetti proponenti l'intervenuto successivamente alla

data odierna e prima della sottoscrizione del citato atto.

4. Di prendere atto che in relazione al presente piano esecutivo convenzionato non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planivolumetrico, tipologico, formali e costruttivi necessarie a rendere applicabili le disposizioni di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.;
5. Di approvare, a seguito dell'avvenuta realizzazione della rotonda stradale sulla SS. 32 da parte dell'ANAS, ed onde assicurare l'ingresso della viabilità di accesso all'area PEC di che trattasi, la realizzazione del nuovo tratto viario già previsto in sede di P.R.G.C. inteso come proprietà Ianetti, da parte della Società MIRABELLA che si è dichiarata disponibile alla realizzazione di detto tratto viario e relativi servizi, fermo restando la previa disponibilità delle aree interessata ai lavori da parte del Comune, dando atto che tale tracciato è peraltro già previsto in sede di PEC, come da Tav. n. 6 "Strada pubblica di Nuova formazione esterna al PEC", e Tav. 7, nonché nel computo dei lavori complessivi previsti nel medesimo PEC;
6. Di dare mandato agli uffici competenti per la pubblicazione del presente atto e dei relativi elaborati sul sito istituzionale "Amministrazione Trasparente", nell'apposita sezione;
7. Con successiva unanime favorevole votazione, stante l'urgenza, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e s.m.i., onde procedere con tempestività ai successivi adempimenti.