



COMUNE DI CHIGNOLO PO

Cod. Comune 11185

G.C.	24	06/02/2020
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IMMOBILI IN VIA XXV APRILE N.93 - APPROVAZIONE		

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno 2020 addì 6 del mese di FEBBRAIO alle ore 18.00 nella sede municipale, ai sensi del vigente statuto comunale, si è riunita, la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori :

Cognome e nome	Qualifica	Presenti
BOVERA CLAUDIO	Sindaco	SI
BACCALINI GIACOMO	Vicesindaco	SI
ZARDONI MAURIZIO	Assessore	SI
GALLOTTA CRISTINA	Assessore	SI
NECCHI ELENA	Assessore	SI

Partecipa il Segretario Comunale DOTT.SSA ANTONELLA CARDAMONE, il quale cura la redazione del presente verbale.

Il Sig. BOVERA CLAUDIO , SINDACO, assunta la Presidenza della seduta e constatata la legalità dell'adunanza, apre la seduta e sottopone all'esame della Giunta l'oggetto indicato all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune è dotato di Piano Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 9 del 14 marzo 2014 ed efficace con pubblicazione sul Bollettino Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 28 maggio 2014;
- il Piano delle Regole del PGT, è il documento che definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le modalità di edificazione o la trasformazione dei suoli;
- con propria deliberazione n. 135 del 15 novembre 2019 è stata individuato, ai sensi dell'articolo 18 delle Norme tecniche di attuazione del PGT, sui mappali 534-535-536 del foglio 9 il perimetro a zona di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'ex articolo 27 della Legge n.457/78;
- con la propria medesima deliberazione è stato altresì adottato, ai sensi dell'articolo 14 commi 2,3,4 della Legge Regionale n.12/2005 e ss.m.ii, il Piano di Recupero presentato dalla società FARMACIA CAPITELLI S.N.C. di Capitelli Carlo e C. con sede legale a Pinarolo Po (Pv) – Via Riccardi n.1 costituito dai seguenti elaborati grafici e documentali di seguito elencati:
 - Istanza di Piano di Recupero;
 - Comunicazione sulla sottoscrizione delle tavole urbanistiche di P.d.R. a firma dei professionisti incaricati;
 - Delega della proprietà al richiedente per il deposito dell'istanza;
 - Tavola n. 1a – urbanistica planivolumetrica del P.d.R.;
 - Relazione Tecnica Illustrativa del Piano di recupero;
 - Bozza atto unilaterale d'obbligo;
 - Tavola 1 urbanistica conteggi planivolumetrici;
 - Tavola 2 fotografica stato di fatto;
 - Tavola 3 piante, prospetti – stato di fatto;
 - Tavola 4 piante, prospetti di progetto;
 - Tavola 4a indicazione dei materiali e dei colori – progetto;
 - Tavola 4b schema scarichi acque piovane;
 - Tavola 5 piante, prospetti – stato confronto;
 - Tavola 6 piante Legge n.13/89 con ipotesi arredamento;
 - Tavola 7 prospetti – foto montaggio;
 - Tabella con colori proposti previsti dal Piano del Colore Comunale;
 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti;
 - Dichiarazione di conformità Legge Regionale n. 17/2000;
 - Dichiarazione del progettista sulla conformità ex legge n. 10/1991;
 - Scheda dispositivi contro le cadute dall'alto;
 - Tavola delle linee sulla copertura contro le cadute dall'alto;
 - Relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici e tavole impianto termico;
 - Relazione geologica;
 - Relazione geotecnica;
 - Analisi preliminare "*ante operam*" di verifica dei requisiti acustici passivi per la destinazione commerciale;
 - Riepilogo oneri;
 - Computo metrico;
 - Scheda modello ISTAT.

Preso atto che:

- in seguito alla predetta adozione tutti gli atti del piano attuativo, sono stati regolarmente depositati presso la Segreteria Comunale, come previsto dall'articolo n.14 della Legge Regionale n.12/2005, per periodo continuativo di quindici giorni, dal 20 agosto 2019, ed il relativo deposito è stato reso noto mediante:
 1. avviso pubblico all'Albo Pretorio;
 2. avviso e deposito sul sito WEB del Comune.

Dato atto che durante il prescritto periodo di quindici giorni successivi alla scadenza del deposito degli atti, è pervenuta osservazione (protocollo 9039 del 6 dicembre 2019) dal sig. arch. consigliere comunale Andrea Mannucci che qui si riporta:

in relazione all'oggetto, e con la presente, presenta delle OSSERVAZIONI in merito premesso che:

- *il progetto prevede che la struttura sia adibita a molteplici attività, oltre che a Farmacia;*
- *dette attività si sviluppano su più piani e richiedono la presenza di un numero maggiore di personale;*
- *le attività correlate alla farmacia prevedono la presenza di clienti che non sono necessariamente fini all'acquisizione di farmaci;*
- *al secondo piano è prevista una contenuta sala congressi;*
- *l'edificio è prospiciente ad un tratto di strada cittadina avente un calibro di circa 8 mt;*
- *il passo carraio, di accessi all'area interna, ha un calibro di circa 2 mt;*
- *attualmente in qualsiasi giornata lavorativa, la limitata area a parcheggio, circa una dozzina di posti, fronte edificio in questione è immancabilmente occupata da veicoli in sosta. Anche per tutta la giornata;*
- *nel parcheggio, di cui sopra, non vi sono attualmente posti adibiti a carico-scarico merci, né per portatori di handicap, né per donne in stato di gravidanza;*
- *il passo carraio, peraltro ad uso più utenti privati. Ha una dimensione che riduce la manovrabilità in ingresso ed uscita sia di auto che furgoni, soprattutto per fornitori con carichi voluminosi;*
- *dal progetto si evince che a pieno regime la struttura "ospiterebbe" dalle 70 alle 100 persone fra personale, liberi professionisti, dottori, clienti, ecc., quindi con la relativa presenza di mezzi privati in probabile pari numero;*
- *qualora il numero di mezzi di cui sopra, peraltro non valutato in progetto, dovesse essere presente sarebbe collocato in modo "random", ovvero lasciato in seconda o più fila. Qualora dovesse succedere, e dati gli ingombri della larghezza delle autovetture pari a circa 2 m, si potrebbe generare un'ostruzione viaria che decalibrerebbe la careggiata ad una misura valida solo per sensi unici o sensi unici alternati;*

pertanto, per quanto sopra esposto e paventando una mancanza di elementi essenziali, si richiede che:

- *vengano considerati e posti in essere parcheggi atti alle categorie: donne in stato di gravidanza, portatori di handicap, carico-scarico merci.*
- *una quantità di posti auto tali da favorire il parcheggio non solo dei clienti ma anche delle categorie, sopra citate, che opereranno o frequenteranno detta struttura, valutando anche la necessità della cittadinanza che già si esprime nell'occupare i posti ora presenti.*

Ritenuto pertanto dover decidere sulla citata osservazione e di dover successivamente approvare definitivamente il Piano Attuativo;

Acquisiti per l'argomento:

- *il parere reso dalla Polizia Locale con cui esprime parere favorevole per quanto concerne il N.C.d.S., relativamente alla viabilità della zona interessata dal Piano Attuativo (documento integrale agli atti dell'Ufficio Tecnico);*
- *il parere reso dall'estensore del Piano del Governo del Territorio con cui conferma la coerenza del Piano di Recupero proposto alle indicazioni contenute sulle Norme tecniche di Attuazione del PGT e che non vi è tecnicamente possibile individuare all'interno dell'area di proprietà dei proponenti parcheggi da adibire ad uso pubblico (documento integrale agli atti dell'Ufficio Tecnico);*
- *l'ulteriore parere reso dall'estensore del Piano del Governo del Territorio con il quale esclude che la struttura oggetto del Piano di Recupero possa rientrare nell'ambito di applicabilità della normativa concernente l'esercizio di attività commerciali.*

Accertato che la competenza per l'approvazione del presente progetto urbanistico, conforme al PGT, è della Giunta Comunale, ai sensi dell'art.14 comma 1 della Legge Regionale della Lombardia n.12/05 e ss.mm.ii.

Ritenuto di controdedurre all'osservazione presentata con protocollo 9039 del 6 dicembre 2019 come segue:

l'osservazione presentata dal consigliere comunale Andrea Mannucci riguarda aspetti viabilistici / urbanistici di carattere generale non puntualmente pertinenti al Piano di Recupero proposto; il progetto di Piano di Recupero è conforme al PGT nonché agli indirizzi ivi previsti volti ad incentivare il recupero degli edifici degradati esistenti ed in linea con le attuali normative di rigenerazione urbana; presso la struttura oggetto del Piano di Recupero non verrà esercitata un'attività commerciale, bensì l'erogazione al pubblico, anche nell'ambito dell'assistenza domiciliare, di medicinali comunque classificati e di

*ogni altra prestazione connessa alla salute della persona, riservata in via esclusiva alle farmacie convenzionate con il Servizio sanitario nazionale ai sensi del D.lgs. 30 dicembre 1992 n. 502 e s.m.i.
La normativa nazionale e regionale non prevedono disposizioni specifiche inerenti alla viabilità in prossimità di un struttura adibita a farmacia.*

Con voti unanimi resi nei modi di legge

DELIBERA

1. Di approvare la controdeduzione summenzionata nei termini che seguono:

*l'osservazione presentata dal Consigliere Comunale Andrea Mannucci riguarda aspetti viabilistici / urbanistici di carattere generale non puntualmente pertinenti al Piano di Recupero proposto;
il progetto di Piano di Recupero è conforme al PGT nonché agli indirizzi ivi previsti volti ad incentivare il recupero degli edifici degradati esistenti ed in linea con le attuali normative di rigenerazione urbana;
presso la struttura oggetto del Piano di Recupero non verrà esercitata un'attività commerciale, bensì l'erogazione al pubblico, anche nell'ambito dell'assistenza domiciliare, di medicinali comunque classificati e di ogni altra prestazione connessa alla salute della persona, riservata in via esclusiva alle farmacie convenzionate con il Servizio sanitario nazionale ai sensi del D.lgs. 30 dicembre 1992 n. 502 e s.m.i.
La normativa nazionale e regionale non prevedono disposizioni specifiche inerenti alla viabilità in prossimità di un struttura adibita a farmacia.*

L'osservazione presentata non è approvata;

Ritenuto di procedere all'approvazione definitiva del Piano Attuativo di recupero;

Richiamato il parere favorevole del 7 novembre 2019, (all'unanimità dei presenti) della Commissione Edilizia;

Dato atto inoltre che:

- stante gli studi del Piano di Governo del Territorio, i suddetti immobili non gravano a vincoli particolari di natura artistico, storico, archeologico soggetti a preventivo parere del Ministero dei Beni Culturali - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Pavia;
- in virtù del Piano Territoriale Regionale, da parte del richiedente, è stata prodotta la scheda valutativa della sensibilità paesistica del sito in oggetto con cui emerge una rilevanza sotto soglia;

Viste le seguenti normative:

- il testo Unico delle disposizioni legislative regolamenti in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale della Lombardia n.12/2015 e ss.mm.ii. "Legge per il Governo del Territorio";
- il Decreto Legislativo n. 167/2000;

Visti altresì gli allegati pareri favorevoli resi ai sensi del T.U. n. 267/2000;

Con voti unanimi resi nei modi di legge

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale n.12/2005 e ss.m.ii il Piano di Recupero presentato dall'avente titolo Società Farmacia Capitelli S.n.c. di Capitelli Carlo e C. con sede legale a Pinarolo Po (PV) - Via Riccardi n. 1 costituito dai seguenti elaborati grafici e documentali, allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n.135 del 15 novembre 2019:
 - Istanza di Piano di Recupero;
 - Comunicazione sulla sottoscrizione delle tavole urbanistiche di P.d.R. a firma dei professionisti incaricati;
 - Delega della proprietà al richiedente per il deposito dell'istanza;
 - Tavola n. 1a – urbanistica planivolumetrica del P.d.R.;
 - Relazione Tecnica Illustrativa del Piano di recupero;

- Bozza atto unilaterale d'obbligo;
- Tavola 1 urbanistica conteggi planivolumetrici;
- Tavola 2 fotografica stato di fatto;
- Tavola 3 piante, prospetti – stato di fatto;
- Tavola 4 piante, prospetti di progetto;
- Tavola 4a indicazione dei materiali e dei colori – progetto;
- Tavola 4b schema scarichi acque piovane;
- Tavola 5 piante, prospetti – stato confronto;
- Tavola 6 piante Legge n.13/89 con ipotesi arredamento;
- Tavola 7 prospetti – foto montaggio;
- Tabella con colori proposti previsti dal Piano del Colore Comunale;
- Esame dell'impatto paesistico dei progetti;
- Dichiarazione di conformità Legge Regionale n. 17/2000;
- Dichiarazione del progettista sulla conformità ex legge n. 10/1991;
- Scheda dispositivi contro le cadute dall'alto;
- Tavola delle linee sulla copertura contro le cadute dall'alto;
- Relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici e tavole impianto termico;
- Relazione geologica;
- Relazione geotecnica;
- Analisi preliminare "*ante operam*" di verifica dei requisiti acustici passivi per la destinazione commerciale;
- Riepilogo oneri;
- Computo metrico;
- Scheda modello ISTAT.

- 2) DI CONFERMARE la proposta di monetizzazione e conseguente atto unilaterale d'obbligo predisposto in conformità dell'articolo 36 comma 5 delle NTA di PGT, relativi al mancato reperimento degli standard urbanistici, corrispondente a mq 616,42 cui applicare la valorizzazione pari a €/mq 11,00 "servizi privati di interesse pubblico" così come determinato dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 16 novembre 2018 (recante determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2019), e che comporta un valore di monetizzazione di complessivi € 6.780,62=.
- 3) DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio n. 4 tutti gli adempimenti necessari e conseguenti delle modalità operative per il rilascio del permesso di costruire dopo l'avvenuto versamento delle somme di monetizzazione e del contributo di costruzione.
- 4) DI DICHIARARE la presente Deliberazione, con separata successiva ed unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI CHIGNOLO PO

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IMMOBILI IN VIA XXV APRILE N.93 - APPROVAZIONE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 2 - ECONOMICO FINANZIARIO

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.L.gs. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile della deliberazione in oggetto.

Addì, 06/02/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Rag. Marina Erci)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.L.gs. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione in oggetto.

Addì, 06/02/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Alessandro Frascini)

ADOTTATA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 24

DEL 06/02/2020

Letto, confermato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to dott. BOVERA CLAUDIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to DOTT.SSA ANTONELLA CARDAMONE

PUBBLICAZIONE

Si dichiara che copia della deliberazione sopraesesa è pubblicata all'Albo Pretorio dal 18/02/2020 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi .

Lì, 18/02/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
F. to DOTT.SSA ANTONELLA CARDAMONE

E' copia conforme all'originale

Chignolo Po, 18/02/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ANTONELLA CARDAMONE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Si dichiara che la presente deliberazione

- è stata dichiarata ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 immediatamente eseguibile
- è divenuta esecutiva per scadenza del termine di 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Lì 18/02/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
