

Comune di Fossano (Cuneo)

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 seduta del 22 Dicembre 2010. Piano di Recupero n. 21 - relativo al fabbricato compreso nell'area di intervento n. 21 - Area Normativa A5 tra Via Sarmatoria e Via Cervaria - Richiedenti: Brizio Margherita (primo intestatario) - Approvazione.

L'anno duemiladieci, addì ventidue, del mese di Dicembre 2010, alle ore 20,30 nella consueta sala consiliare del palazzo comunale, a seguito di avvisi notificati a norma di legge si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima, il Consiglio Comunale:

(omissis)

Il Consiglio Comunale

Premesso che in data 08.10.2007, protocollata al n. 32776 veniva presentata proposta progettuale di Strumento Urbanistico Esecutivo di libera iniziativa ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. relativo all'Area normativa A5 tra Via Sarmatoria e Via Cervaria cui seguiva una nuova versione progettuale (Nuova Proposta n. 1) in data 14.01.2009 prot. 1066 al fine di ossequiare quanto emerso in sede di Commissione Edilizia della seduta del 10.04.2008;

Considerato che il Piano di Recupero (Nuova Proposta 1) veniva adottato con Deliberazione C.C. n. 20 dell'11.02.2009 e pubblicato per 30 giorni consecutivi e contestualmente trasmesso alla Commissione Regionale;

Visto il parere di quest'ultima che con nota pervenuta in data 06.05.2009 (prot. n. 13662) comunicava: parere favorevole, subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni:

1. il modello di vetrine commerciali si presenta con dimensioni "fuori scala" rispetto alle tipologie costruttive di natura tradizionale dei luoghi oggetto di tutela, ragione per la quale si prescrive un loro ridimensionamento alla misura corrispondente alla larghezza delle finestre soprastanti, risultanti con posizionamento delle rispettive persiane aperte;

2. l'area a cortile subisce notevoli trasformazioni a causa del piano interrato destinato a piano autorimesse. Al proposito occorre pertanto:

- rivedere la collocazione della scala di uscita di sicurezza ricollocandola ad esempio nell'ansa soprastante, in quanto diversamente, sforando direttamente al "centro del cortile", esiguo nelle sue dimensioni ma del tutto caratteristico per l'aspetto degli edifici esistenti, le loro visuali a verde con piantumazioni, ecc..., ne comprometterebbe fortemente l'area stessa; - analogamente, la posizione e forma della rampa per accesso al piano autorimesse, snatura fortemente la visione e distribuzione del cortile. Si ritiene pertanto opportuno ridisegnare tale rampa con un "percorso lineare" (e non semicircolare) e collocandola più in aderenza all'edificio oggetto di ricostruzione, in modo da mantenere un'ansa di respiro tra i due fabbricati e di effettivo maggior utilizzo dell'area cortile da parte degli stessi. - Piantumazioni di arredo a verde nella cornice dei suddetti elementi edilizi sopraindicati contribuirebbero ad ingentilire la visuale di tali manufatti; - L'androne di ingresso richiede di mantenere e non di sostituire il suo portone di accesso attuale, né di mutare il suggestivo terrazzo soprastante con impianto a verde decorativo; - Per quanto concerne l'ascensore esterno (il modello, si osservi, viene rappresentato in due modi diversi, ovvero apparentemente in muratura chiusa in base a quanto rappresentato nei disegni in scala 1:100, mentre, nella Tavola 5 dei particolari, con un dettaglio costruttivo risultante con modello in vetro) considerato l'impatto visivo procurato dal medesimo nonché l'evidente implementazione di ulteriori elementi edilizi aggiuntivi nell'area a cortile, già fortemente compromessa per le motivazioni rilevate attraverso quanto indicato nei punti sopracitati, si prescrive pertanto la collocazione dell'impianto ascensore all'interno dell'edificio, constatata oggettivamente la possibilità di frumento dei vani e degli spazi liberi, esistenti in adiacenza al vano scale principale.

Atteso che, a seguito del sopra citato parere della Commissione Regionale i proponenti ritenevano di non procedere all'approvazione del Piano stesso procedendo ad una nuova l'istanza avanzata in

data 30 Aprile 2010 (prot. n. 14963) con la quale veniva presentata la Nuova Proposta n. 2, firmata da tutti i proprietari dell'area interessata dall'intervento, nonché dalla proprietà confinante;

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 06 Maggio 2010, la quale esprimeva il seguente parere: "Parere favorevole a condizione che, in sintonia con quanto recentemente disposto con Deliberazione C.C. n. 48 in data 25 marzo 2009 e con riferimento al terrazzo posto su via Sarmatoria, sia dato ossequio all'art. 5.1. lett. g) delle Norme Specifiche di Attuazione dello Sviluppo del Centro Storico ("le coperture devono essere realizzate a falde inclinate con coppi vecchi alla piemontese; si fa divieto assoluto di realizzare nuove coperture piane") prevedendo un'armonizzazione con quello limitrofo preesistente. Si segnala, a titolo collaborativo, la difficoltà tecnica di sottomurazione della parete posta fronte via Sarmatoria con possibili ripercussioni sulla dimensione interna. Si suggerisce un approfondimento rispetto all'altezza dell'autorimessa che, in parte, risulta inferiore ai m. 2,40 previsti, pur facendo salvo il parere di competenza del comando VV.FF.";

Considerato che con Deliberazione n. 49 del 27 Maggio 2010, il Consiglio Comunale deliberava di adottare il Piano di Recupero Nuova Proposta n. 2 in oggetto "fatto salvo l'adeguamento degli elaborati a quanto espresso dalla Commissione Edilizia in data 06.05.2010 ed alla rettifica grafica di alcune incongruenze tra le planimetrie ed i prospetti come descritte nelle premesse" del dispositivo della delibera di adozione stessa;

Considerato che la Nuova Proposta 2 adottata ossequiava a quanto disposto dalla Commissione Regionale, ad eccezione del punto 2 secondo comma inerente la rampa di accesso alle autorimesse del piano interrato;

Atteso che tale mancato ossequio determinava la necessità di una richiesta di riesame alla medesima Commissione Regionale (inviata in data 23 Luglio 2010 prot. n. 24984) avente a supporto una ulteriore "Relazione Integrativa" dimostrativa dell'impossibilità tecnica di adempiere a quanto richiesto;

Visto che contestualmente all'invio alla Commissione Regionale veniva pubblicato il Piano di Recupero per 30 giorni consecutivi ovvero dal 24 Giugno 2010 al 24 Luglio 2010;

Atteso che le rispettive adozioni fanno parte di un unicum procedurale ossequiante via via il parere della commissione regionale e della commissione edilizia per cui la presente approvazione è compendio di entrambi detti provvedimenti;

Considerato che in relazione al periodo relativo alla presentazione delle osservazioni, ovvero i 30 giorni successivi alla pubblicazione, non risultano pervenute osservazioni;

Considerato che in data 07.12.2010 (prot. n. 40075) i proponenti richiedevano di procedere all'approvazione di una ulteriore versione del Piano, non attendendo il riscontro della Commissione Regionale, ovviando all'unico punto per il quale si chiedeva un riesame (ovvero: "Si ritiene pertanto opportuno ridisegnare tale rampa con un "percorso lineare" (e non semicircolare) e collocandola più in aderenza all'edificio oggetto di ricostruzione, in modo da mantenere un'ansa di respiro tra i due fabbricati e di effettivo maggior utilizzo dell'area cortile da parte degli stessi" mediante l'introduzione progettuale di un ascensore per auto, che non rende più necessaria la realizzazione della rampa stessa con ciò rendendo compatibile al parere regionale la originaria versione adottata con Deliberazione C.C. n. 20 dell'11.02.2009;

Vista dunque la riformulazione progettuale presentata in data 07.12.2010, che si discosta parzialmente dagli elaborati allegati alle Deliberazioni di adozione avvenute con Deliberazione C.C. n. 20 dell'11.02.2009 e Deliberazione C.C. n. 49 del 27.05.2010;

Considerato che in riferimento alla pubblicazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi non vi sono specifiche indicazioni normative in merito alle condizioni che rendono necessaria la ripubblicazione del Piano e pertanto si ritiene di rimandare alle più generali condizioni che vincolano la pubblicazione dello Strumento Urbanistico Generale (P.R.G.C.), in quanto si ritiene essere condizione più restrittiva;

Vista la sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 06.03.1989, n. 148 con la quale si precisava che non è necessario procedere alla “ripubblicazione del piano in seguito all'accoglimento di osservazioni”;

Considerato che le modifiche in questione sono da imputarsi alle osservazioni formulate in sede di Commissione Regionale, il cui parere è peraltro obbligatorio e vincolante ai sensi del combinato disposto articolo 41 bis comma 6 e 40 comma 8 della Legge Regionale 56/77;

Visto quanto meglio precisato nella relazione istruttoria da parte dell'ufficio competente laddove, richiamando nozioni di diritto urbanistico, emerge che la ripubblicazione non risulta necessaria “qualora le modificazioni introdotte non siano tali da integrare una profonda alterazione qualitativa e quantitativa dell'insieme del piano adottato” circostanza che in questo caso non è rilevabile con riferimento alla versione adottata Deliberazione C.C. n. 20 dell'11.02.2009;

Ritenuto che nel caso in specie il progetto non può dirsi “profondamente alterato” se non nella variazione del numero e della disposizione planimetrica delle autorimesse resa necessaria dalla nuova conformazione dell'accesso e che comunque tale soluzione progettuale rientra nella sfera delle facoltà soggettive dei richiedenti, non suscettibili di osservazione da parte di terzi;

Considerato dunque che in riferimento a quanto sopra riportato non si ritiene necessaria la ripubblicazione del Piano;

Considerato che gli elaborati risultano i seguenti:

a) Relazione tecnica (datata 07 dicembre 2010)

b) Tavole di progetto: Tav.1 – Planimetrie (datata 30 aprile 2010) Tav. 2a/E – Situazione esistente – Pianta piano interrato e terreno (datata 30 aprile 2010)

Tav. 2b/E – Situazione esistente – Pianta piano primo e secondo (datata 30 aprile 2010) Tav. 2a/P –

Situazione in progetto – Pianta piano interrato e terreno (datata 07 dicembre 2010) Tav. 2b/P –

Situazione in progetto – Pianta piano primo e secondo (datata 07 dicembre 2010) Tav. 2a/R –

Raffronto – Pianta piano interrato e terreno (datata 07 dicembre 2010) Tav. 2b/R –Raffronto –

Pianta piano primo e secondo (datata 07 dicembre 2010) Tav. 3a/E – Situazione esistente –

Prospetti e sezioni (datata 30 aprile 2010) Tav. 3b/E – Situazione esistente – Prospetti e sezioni

(datata 30 aprile 2010) Tav. 3a/P –Situazione in progetto – Prospetti e sezioni (datata 07 dicembre

2010) Tav. 3b/P –Situazione in progetto – Prospetti e sezioni (datata 07 dicembre 2010)

Tav. 3/R – Raffronto – Prospetti e sezioni (datata 07 dicembre 2010) Tav. 4 – Particolari costruttivi

(datata 07 dicembre 2010) c) Estratti delle Norme Tecniche Attuative del Piano Particolareggiato

del Piano Regolatore Generale Comunale (datata 30 aprile 2010) d) Documenti attestanti la

proprietà (datata 30 aprile 2010) e) Documentazione fotografica dello stato attuale (datata 30 aprile

2010) f) Norme tecniche attuative del Piano di Recupero (datata 07 dicembre 2010) Atteso che gli

elaborati sono stati modificati ossequiando a quanto disposto nella Deliberazione di adozione;

Richiamata la deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931 “D.lgs. 152/2006 e

s.m.i. “Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in

materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi” ed in particolare il punto in cui

recita “si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel

caso di: ...(omissis)... - Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC nel caso in cui

prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad

interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D. Lgs 334/1999 e s.m.i.) o

aree con presenza naturale di amianto.” e la successiva parte in cui è previsto che “Nei casi di

esclusione sopra descritti le deliberazioni di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico

devono esplicitamente richiamare, in riferimento alle fattispecie elencate, la motivazione della

mancata attivazione del processo valutativo.”

Ritenuto che per l'intervento in oggetto non è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità

alla procedura di cui al comma precedente e che l'eventuale adozione di varianti che comportino la

necessità di tale valutazione comporterà variante al presente strumento urbanistico esecutivo e

conseguente attivazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica previste dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931”;

Atteso che il Piano di Recupero reca precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui definizione è finalizzata a consentire gli interventi di cui all'art. 22 comma 3 lettera b) del D.P.R. n. 380 /2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano Regolatore vigente;

Visti gli artt. 40, 41 bis e 43 ultimo comma della legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e ss.mm. e ii.;

Visto il D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

Vista la Relazione istruttoria in data 13.12.2010 da parte del Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica ed Ambiente - *Servizio Gestione del Territorio*;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici-Urbanistica-Ambiente;

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, presenti n. 16, n. 16 votanti, n. 16 voti favorevoli, nessuno contrario e nessuno astenuto,

Delibera

1. Di dare atto che durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni.
2. Di approvare il Piano di Recupero n. 21- *Nuova Proposta n. 2* relativo al fabbricato compreso nell'area di intervento n. 21 – Area normativa A5 tra Via Sarmatoria e Via Cervaria ai sensi dell'art. 41 bis della L.U.R. composto dai seguenti elaborati: Relazione tecnica (**datata 07 dicembre 2010**) Tavole di progetto: **Tav.1** – Planimetrie (datata 30 aprile 2010) **Tav. 2a/E** – Situazione esistente – Piante piano interrato e terreno (datata 30 aprile 2010) **Tav. 2b/E** – Situazione esistente – Piante piano primo e secondo (datata 30 aprile 2010) **Tav. 2a/P** – Situazione in progetto – Piante piano interrato e terreno (**datata 07 dicembre 2010**) **Tav. 2b/P** –Situazione in progetto – Piante piano primo e secondo (**datata 07 dicembre 2010**) **Tav. 2a/R** –Raffronto – Piante piano interrato e terreno (**datata 07 dicembre 2010**) **Tav. 2b/R** –Raffronto – Piante piano primo e secondo (**datata 07 dicembre 2010**) **Tav. 3a/E** – Situazione esistente – Prospetti e sezioni (datata 30 aprile 2010) **Tav. 3b/E** – Situazione esistente – Prospetti e sezioni (datata 30 aprile 2010) **Tav. 3a/P** –Situazione in progetto – Prospetti e sezioni (**datata 07 dicembre 2010**) **Tav. 3b/P** –Situazione in progetto – Prospetti e sezioni (**datata 07 dicembre 2010**) **Tav. 3/R** – Raffronto – Prospetti e sezioni (**datata 07 dicembre 2010**) **Tav. 4** – Particolari costruttivi (**datata 07 dicembre 2010**) Estratti delle Norme Tecniche Attuative del Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Generale Comunale (datata 30 aprile 2010) Documenti attestanti la proprietà (datata 30 aprile 2010) Documentazione fotografica dello stato attuale (datata 30 aprile 2010) Norme tecniche attuative del Piano di Recupero (**datata 07 dicembre 2010**) un originale di detti elaborati è allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale, per essere inserito nella raccolta ufficiale; l'altro originale è depositato presso il Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente.
3. Di dare atto che detti elaborati risultano conformi a quanto prescritto in sede di adozione preliminare.
4. Di dichiarare la sussistenza delle precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive finalizzate all'applicazione dell'art. 22 comma 3 punto b) del D.P.R. n. 380 /2001 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Di dare atto che il competente Servizio effettuerà i conseguenti atti di pubblicazione sul B.U.R.P. ai fini dell'efficacia del Piano stesso.

Successivamente,
IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267; Riconosciuta l'urgenza di provvedere;
Con votazione palese, espressa per alzata di mano, presenti n. 16, n. 16 votanti, n. 16 voti favorevoli, nessuno contrario e nessuno astenuto,

Delibera

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.