

Comune di Fossano (Cuneo)

Piano di Recupero n. 27 relativo alle aree inserite nel “Comparto A” dei Nuclei di Via San Michele nell’ “Ambito dell’espansione urbana perequata” . Approvazione.

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale, seduta del 28 Novembre 2011 n. 311 - Piano di Recupero n. 27 relativo alle aree inserite nel “*Comparto A*” dei Nuclei di Via San Michele nell’ “*Ambito dell’espansione urbana perequata*” - Richiedenti: Rivoira Corrado, Barbero Domenico, Rocchia Bruna, Balocco Aldo in qualità di amministratore unico della “*FABAL s.s.*”, Pinto Assunta amministratore delegato della “*Santa Lucia Immobiliare*”. Approvazione.

L'anno duemilaundici, addì ventotto, del mese di Novembre alle ore 17,00, nella solita sala delle adunanze, convocata, si è riunita la Giunta Comunale

(omissis)

La Giunta Comunale

Considerato che in riferimento all’ “*Ambito dell’espansione urbana perequata – Nuclei di Via S. Michele (Comparto A)*” in oggetto, il Piano Regolatore Generale sottopone le aree a formazione di adeguato Strumento Urbanistico Esecutivo, da presentare all’Amministrazione Comunale “*con completezza documentale entro 2 anni dall’approvazione del presente P.R.G.C.* (avvenuta il 03.06.2009 con Deliberazione di Giunta Regionale n. 50-11528 e pubblicato sul B.U.R.P. ai fini della sua efficacia l’11.06.2011), *tale previsione decadrà e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., l’assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria*”;

Atteso che in data 31.05.2011, protocollata al n. 18689, veniva presentata istanza di Piano di Recupero ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. relativo a Via San Michele “*Comparto A*” nell’ “*Ambito dell’espansione urbana perequata*” a firma dei Tecnici progettisti Ing. Domenico Barbero e Arch. Federico Barbero con studio in Fossano – *Piazza Manfredi, n. 9* – Arch. Sergio Zornioti con studio in Fossano – *Via Staffarda, n. 7*;

Ritenuto dunque che il predetto Piano di Recupero (pervenuto in data 31.05.2011, protocollato al n. 18688) è stato presentato con completezza documentale ed è pervenuto nel rispetto della tempistica prospettata dalla specifica Scheda progetto – *Nuclei di Via San Michele* in relazione alla lett. M della stessa; (Omissis)

Visto che in data 07.06.2011 la Commissione Edilizia Comunale ha esaminato la pratica comprensiva degli elaborati tecnici allegati alla domanda esprimendo parere condizionato (Omissis)

Visto che il Piano è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare permanente “*Urbanistica – Edilizia – Viabilità – Lavori Pubblici – Ambiente*” che ha confermato il contenuto del parere della Commissione Edilizia;

Considerato che in seguito a quanto emerso in sede di Commissione Edilizia i proponenti hanno prodotto documentazione integrativa presentata in data 04.07.2011 (prot. n. 23104); Considerato altresì che in data 07.07.2011 la Commissione Edilizia ha riesaminato il progetto per il solo aspetto inerente il lotto 1 (Omissis)

Preso atto che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 26/07/2011 “*Modificazione non costituente Variante n. 7*”, si è coordinato il P.R.G.C. vigente ai risultati progettuali dettati dalla proposta di Piano di Recupero in relazione ad una differente dislocazione delle aree in cessione; (Omissis)

Preso atto che il Piano è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 26 Luglio 2011 che ne vincolava l’approvazione ai pareri espressi “*dal Servizio Gestione Territorio in data 18.07.2011; dal Servizio Progettazione, Direzione Lavori e sicurezza; dal Servizio Autonomo Tecnico manutentivo agricoltura, frazioni in data 10.06.2011 ed ad integrazione documentale att*

ad introdurre nella facciata del fabbricato n. 1 frontistante l'area a parco pubblico elementi architettonici atti a migliorarne il decoro.” (Omissis)

Considerato che il Piano di Recupero è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi ovvero dal 16 Agosto 2011 fino a tutto il 15 Settembre cui è seguito il periodo per la presentazione delle osservazioni conclusosi in data 17 Ottobre 2011;

Visto che agli atti risulta pervenuta n. 1 osservazione in merito avanzata in data 12 Ottobre 2011 prot. n. 34141 formulata da Barbero Ing. Domenico e Barbero Arch. Federico in qualità di co-progettisti dello S.U.E. in oggetto e a nome e per conto dei Sigg. Rivoira Corrado, Barbero Domenico, Rocchia Bruna e delle Ditte FABAL S.s. e Santa Lucia Immobiliare;

Atteso che l'osservazione di cui sopra, in conseguenza delle modifiche ai disposti normativi introdotti dalla Variante parziale n. 4 al P.R.G.C. (approvata con Deliberazione C.C. n. 63 del 26.07.2011) nella fattispecie in relazione alla modifica della definizione di “*volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza*”, è volta all'applicazione della nuova definizione del parametro al Piano di Recupero in oggetto ed è quindi da intendersi un mero atto ricognitorio; (Omissis)

D e l i b e r a

1. Di accogliere l'osservazione pervenuta in data 12 Ottobre 2011 (prot. n. 34141) descritta nelle premesse. Successivamente, Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

D e l i b e r a

1. Di accogliere le modalità di calcolo della distanza prospettate nella documentazione di corredo al Piano intendendo per “*viabilità di Via San Michele*” la “*carreggiata veicolare*” effettivamente destinata al transito.

2. Di accogliere, limitatamente alle parti interrato, distanze inferiori ai mt. 10,00 prescritti dalla norma, con un minimo fissato in mt. 5,00.

3. Di prendere atto che, in relazione alle condizioni imposte in sede di adozione preliminare, risulta ossequiato il riscontro fatto salvo quanto di seguito riportato.

4. Di rimandare alla successiva fase esecutiva i seguenti punti:

- sia ossequiato quanto prescritto dai vari servizi aventi rilevanza sui soli elaborati di dettaglio da prodursi nelle tavole di corredo a richiesta dei singoli titoli abilitativi e che dovranno essere riportati per esteso;

- sia verificata puntualmente la legittimità degli immobili originari nell'ambito delle specifiche istanze di titolo abilitativo atte alla demolizione dei fabbricati e/o all'eventuale riconversione, ampliamento degli stessi;

- sia verificata la *strutturalità* dell'“*elemento di cesura*” proposto per il fabbricato 1, in ossequio a quanto richiesto in sede di C.E. in data 07.06.2011, rimandando all'istruttoria dello specifico titolo abilitativo la facoltà di avvalersi nuovamente del parere della Commissione Edilizia ancorchè non specificatamente necessario in relazione alla tipologia del titolo abilitativo.

5. Di approvare pertanto il Piano di Recupero n. 27 relativo al Comparto A dei Nuclei di via San Michele nell' “*Ambito dell'espansione urbana perequata*” fatto salvo l'adeguamento degli elaborati preventivamente alla stipula dell'atto di convenzionamento, a:

- criteri sul conteggio del “*volume residenziale*” in adeguamento a quanto approvato con la Variante 4 – *Variante parziale 4*; - eventuali adeguamenti della sagoma del piano interrato del lotto 2 in riferimento ai nuovi limiti concessi in questa sede avente valore di nuova soluzione cui risultano applicabili i disposti di cui all'art. 22 comma 3 punto b) del D.P.R. n. 380 /2001 e successive modifiche ed integrazioni; - venga prodotta agli uffici soluzione volta all' “*introduzione nella facciata del fabbricato n. 1 frontistante l'area a parco pubblico elementi architettonici atti a migliorarne il decoro*” aventi caratteristiche fisiche di tipo strutturale e caratterizzate da stabilità,

avente valore di nuova soluzione cui risultano applicabili i disposti di cui all'art. 22 comma 3 punto b) del D.P.R. n. 380 /2001 e successive modifiche ed integrazioni; e fatte salve le prescrizioni e precisazioni in sede di presentazione dei titoli abilitativi così come precedentemente riportato.

6. Di dare atto che il Piano in questione risulta composto dai seguenti elaborati riportanti il timbro di ricezione comunale dell'08.08.2011 e recanti sugli elaborati l'aggiornamento alla data sotto indicata, da modificarsi in relazione a quanto riportato ai punti precedenti: **All. 1** *Relazione tecnico-illustrativa datata 08.08.2011 Tav. 2* *Inquadramento P.R.G.C. datata 31.05.2011 All. 3* *Estratti del N.C.T. (1:2.000) e del N.C.E.U. (1:200) datata 31.05.2011 Documentazione fotografica Computi superfici Planimetrie di progetto aree pubbliche e private (1:1.000) Estratti catastale e P.R.G.C. con inserimento P.d.R. (1:2.000) Tav. 4a* *Planimetria di rilievo (1:500) datata 31.05.2011 Tav. 4b* *Planimetria di rilievo: Area antistante Viale Vallauri (1:200) datata 31.05.2011 Tav. 4c* *Planimetria di rilievo: Area antistante Via dello Stagno (1:200) datata 31.05.2011 Tav. 5a* *Planimetria generale di progetto con datata 31.05.2011 quote altimetriche e distanze minime: Area antistante Viale Vallauri (1:200) Tav. 5b* *Planimetria generale di progetto con datata 04.07.2011 quote altimetriche e distanze minime: Area antistante Via dello Stagno (1:200) All. 6* *Progetto edilizio lotto n°1 a firma dell'arch. Sergio Zorniotti (D.I.A. ex art. 22 p.to 3c del D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.) datata 31.05.2011 All. 6/A* *Relazione integrazione in data 04.07.2011 Tav. 6/A* *Cartografia-Standard urbanistici Tav. 6/B* *Viste prospettiche modificata in data 04.07.2011 Tav. 6/1R* *Rilievo: Pianta piani interrato e terreno (1:100) Tav. 6/2R* *Rilievo: Pianta piano primo (1:100) Tav. 6/3R* *Rilievo: Pianta copertura (1:100) Tav. 6/4R* *Rilievo: Prospetti e Sezioni (1:100) Tav. 6/5R* *Rilievo: Pianta e Sezioni (1:100) integrazione in data 04.07.2011 Tav. 6/IP* *Progetto: Pianta piani interrato e terreno (1:100) Tav. 6/2P* *Progetto: Pianta piano primo (1:100) Tav. 6/3P* *Progetto: Pianta piano copertura (1:100 modificata in data 04.07.2011 Tav. 6/4P* *Progetto: Prospetti e Sezioni (1:100) modificata in data 04.07.2011 Tav. 6/1C* *Comparativa: Pianta piani interrato e terreno (1:100) Tav. 6/2C* *Comparativa: Pianta piano primo (1:100) Tav. 6/3C* *Comparativa: Pianta piano copertura (1:100) modificata in data 04.07.2011 Tav. 6/4C* *Comparativa: Prospetti e Sezioni (1:100) modificata in data 04.07.2011 Relazione a seguito comunicazione del 15.07.2011 prot. n. 24.631 datata 08.08.2011 Autocertificazione sanitaria Dichiarazione del progettista sulle barriere architettoniche Modello 15 All. 7* *Progetto edilizio lotto n°2 (D.I.A. ex art. 22 p.to 3c del D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.) a firma dell'Ing. Domenico Barbero e dell'Arch. Federico Barbero datata 31.05.2011 All. 7/1* *Relazione illustrativa – Computi Tav. 7/2* *Planimetria generale (1:200) Tav. 7/3* *Pianta piano interrato (1:100) Tav. 7/4* *Pianta piano terreno (1:100) Tav. 7/5* *Pianta piano primo (1:100) Tav. 7/6* *Pianta piano sottotetto e copertura (1:100) Tav. 7/7* *Sezioni (1:100) Tav. 7/8* *Prospetti (1:100) Tav. 7/9* *Sky lines (1:200) Tav. 7/10* *Viste prospettiche Tav. 7/11* *Schemi di calcolo per S.C., S.U.L. e parcheggio privato (1:200) Autocertificazione sanitaria Dichiarazione del progettista sulle barriere architettoniche Modello 15 All. 8* *Tipologie edilizie lotto n°3 datata 31.05.2011 Tav. 8/1* *Planimetria generale (1:200) modificata in data 04.07.2011 Tav. 8/2* *Pianta piano interrato (1:200) modificata in data 04.07.2011 Tav. 8/3* *Piante, prospetti e sezione (1:500/200/100) Tav. 8/4* *Particolari costruttivi parti comuni (1:50) Tav. 8/5* *Planimetria di progetto con 1 e 2 fabbricati (1:200) integrazione in data 04.07.2011 All. 9* *Opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo oneri datata 31.05.2011 Tav. 9a/1* *Completamento tratto Via Mons. Beltrami: Planimetrie e sezioni (1:2000/500) Tav. 9a/2* *Completamento tratto Via Mons. Beltrami: Particolari costruttivi (1:20) Tav. 9a/3* *Completamento tratto Via Mons. Beltrami: Profilo longitudinale (1:500/50) Tav. 9b* *Parcheggio pubblico: Planimetria (1:200) - Sezione (1:50) Tav. 10/A* *Opere di urbanizzazione secondaria ammesse a scomputo oneri datata 31.05.2011 Area verde: Planimetria (1:200) - Sezione (1:50) Tav. 10/B* *Opere di urbanizzazione secondaria ammesse a scomputo oneri datata 31.05.2011 Area verde: Prospetti Tav. 10/C* *Opere di urbanizzazione secondaria ammesse a scomputo oneri datata 31.05.2011 Area verde: Particolari costruttivi All. 11* *Opere di urbanizzazione ammesse a scomputo oneri datata 31.05.2011 Illuminazione aree pubbliche: Relazione tecnica illustrativa e Calcoli esecutivi Planimetrie di*

progetto (1:500-200-100) Elenco prezzi e Computo metrico-estimativo a firma del p.i. Claudio Guasco All. 12 Opere di urbanizzazione ammesse a scomputo oneri: datata 31.05.2011 Elenco prezzi – Computo metrico estimativo All. 13 Relazione geologica a firma del geologo Piergiovanni Bessone datata 31.05.2011 All. 14 Valutazione del Clima Acustico Ambientale ex legge 447/95 datata 31.05.2011 a firma dell'ing. Gabriele Angaramo All. 15 Norme tecniche di attuazione datata 04.07.2011 All. 16 Bozza di convenzione datata 08.08.2011 conservati in originale agli atti d'ufficio del Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – Servizio Gestione del Territorio.

7. 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, fatte salve le verifiche degli elaborati adeguati come precedentemente descritto per i lotti indicati con i numeri 1 e 2 così come reperibili nello specifico dagli allegati n. 6 e 7.

8. Di dare atto dei conseguenti atti di pubblicazione sul B.U.R.P. ai fini dell'efficacia del Piano stesso.

9. Di intendersi modificata d'ufficio la Bozza di Convenzione in relazione alla Legge 311/2004, così come meglio definito nella relazione istruttoria.

10. Di dare facoltà al Dirigente del Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente di intervenire alla stipula del relativo atto con possibilità, in merito all'aspetto meramente tecnico e non discrezionale, di variare e precisare ulteriormente in stipula quanto occorra.

LA GIUNTA

(Omissis)

D e l i b e r a

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.