

Comune di Fossano (Cuneo)

Piano di Recupero n. 34 - Riqualficazione edilizia ed urbanistica di immobili in Via Marconi - Via Fucine, individuati quali "Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale" - Richiedenti: FERRERO Claudio legale rappresentante Ditta EDIL DOMPE' FERRERO s.r.l.-Approvazione

La Giunta Comunale

come sopra riunita ha adottato il seguente provvedimento:

EP / fr

N. 313 28/11/2019 Piano di Recupero n. 34 - Riqualficazione edilizia ed urbanistica di immobili in Via Marconi - Via Fucine, individuati quali "Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale" - Richiedenti: FERRERO Claudio legale rappresentante Ditta EDIL DOMPE' FERRERO s.r.l. - Approvazione.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 23 Novembre 2018 prot. n. 47455, perveniva istanza di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ex art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i. relativa alla **riqualificazione edilizia ed urbanistica di immobili in via Marconi - via Fucine, individuati quali "Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale"** di cui all'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, a firma dello Studio Mana Architetti, Via Giovenale Boetti, 7 - Fossano;
- il progetto relativo al Piano di Recupero prevede l'integrale demolizione della manica sud, e, per il restante complesso, il mantenimento, la ristrutturazione e l'ampliamento degli originari corpi di fabbrica ed in linea di massima il mantenimento delle destinazioni originarie; al piano terreno sono previsti tre locali commerciali-direzionali, mentre ai piani primo, secondo e sottotetto, sono previsti in totale n. 8 unità immobiliari (in luogo delle 6 originarie) con tipologie che variano dal monolocale ad alloggi a 3 vani;
- in data **31.01.2019** la **Commissione Edilizia Comunale** esaminava la proposta esprimendo un parere - depositato agli atti - al quale si rimanda, condizionato al recepimento di alcune modifiche al progetto;
- con nota del **07.02.2019** prot. n. 5560 - depositata agli atti - alla quale si rimanda, il competente ufficio comunicava ai proponenti e progettisti gli esiti della *Commissione Edilizia*, e richiedeva ulteriori chiarimenti/integrazioni alla documentazione di progetto;

- in data **13.03.2019** prot. 11017 pervenivano le integrazioni/modifiche agli elaborati che ottemperavano alle richieste dell'Ufficio ed a quelle della Commissione Edilizia;

Considerato che in data **23.05.2019** si svolgeva la *Conferenza dei Servizi semplificata ex art. 14 della L. 241/90 e s.m.i.*, al cui verbale - depositato agli atti - si rimanda per la lettura integrale, regolarmente convocata con nota del 10.05.2019, per l'esame del progetto, la quale, esprimeva *parere favorevole* alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, con alcune prescrizioni modificative del progetto;

Richiamato il parere pervenuto in data **27.05.2019** da parte del *Servizio Ecologia e Tutela Ambientale*, che prescrive l'impianto di magnolie nelle aree verdi;

Viste le integrazioni/modifiche agli elaborati pervenute in data **28.05.2019** prot. n. 24367 che ottemperavano alle richieste della Conferenza dei Servizi;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 221 del 30 luglio 2019 (esecutiva dal 12.08.2019) con la quale veniva adottato preliminarmente il Piano di Recupero in oggetto, che condizionava l'approvazione definitiva dello Strumento Urbanistico Esecutivo ad:

1. *acquisire la deroga di cui alla D.G.R. 20-10187 del 01.08.2003 da parte dell'A.S.L. relativa all'altezza interna dei locali commerciali;*
2. *incaricare l'Ufficio di richiedere, per una maggior completezza documentale, almeno un elaborato contenente il dettaglio costruttivo in scala non superiore a 1:20 di una porzione di fabbricato da cielo a terra con l'indicazione delle tipologie dei materiali;*

Preso atto, in merito al punto 1 della sopra richiamata delibera, della dichiarazione del professionista, resa in forma di integrazione, pervenuta in data 18.10.2019 prot. n. 46439, che precisa il mantenimento delle altezze esistenti con riguardo ai locali commerciali, e che rende pertanto non necessaria l'acquisizione della deroga di cui alla D.G.R. 20-10187 del 01.08.2003 da parte dell'A.S.L. poichè l'altezza interna dei locali rimane immutata rispetto alla situazione di fatto;

Preso atto che, in merito al punto 2 della sopra richiamata delibera, è pervenuto in data 07.08.2019 prot. n. 35238, l'elaborato relativo al particolare costruttivo in scala 1:20 corredato dalle indicazioni richieste;

Considerato che lo Strumento Urbanistico Esecutivo è stato pubblicato, ai sensi dell'art. 40 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., per 30 giorni consecutivi dal 06 agosto 2019 al 05 settembre 2019 e nei successivi 30 giorni (cioè fino a tutto il 05 ottobre 2019) non sono pervenute osservazioni;

Considerato inoltre che, ai sensi dell'art. 40 comma 10 della L.R. 56/77 e s.m.i., successivamente all'adozione, e precisamente in data 22.08.2019 prot. 36748, il piano è stato trasmesso alla *Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario*, in quanto comprendente immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal PRGC a norma dell'art. 24 comma 1, numero 1, la quale, in data 10.10.2019 prot. n. 45311 ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni vincolanti:

- *privilegiare una tinteggiatura in tonalità tenui appartenenti alla gamma delle terre in coerenza con i fabbricati limitrofi esistenti;*

- *privilegiare per il posizionamento di eventuali pannelli solari e/o fotovoltaici le falde delle maniche interne, evitando l'affaccio su Via Marconi e impiegando tipologie di pannello integrate in copertura;*

Richiamata la Legge Regionale n. 3 del 25.03.2013 e s.m.i. modificativa della L.R. 56/77 e s.m.i., con la quale, in applicazione del D. Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale", ha apportato variazioni ed integrazioni allo specifico art. 41 bis (*Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente*) che prevede al comma 6: *“Per il procedimento di formazione del Piano di Recupero si applica l’art. 40”;*

Richiamato testualmente il comma 7 dell’art. 40 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. che recita *“Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di P.R.G. che non sono stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi delle Legge Regionale 14 dicembre 1998 n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”;*

Considerato che secondo le interpretazioni regionali gli Strumenti Urbanistici Esecutivi - per i quali non sia stato svolto un precedente esame degli specifici effetti ambientali in sede di analisi di compatibilità ambientale, di verifica o valutazione del P.R.G.C. sovraordinato - devono svolgere in modo integrato con il procedimento per la loro formazione ed approvazione, la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, al fine di evidenziare o meno gli eventuali effetti ambientali significativi;

Richiamati gli orientamenti regionali, nella fattispecie la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, che ha fornito le indicazioni procedurali per lo svolgimento del procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) dei Piani Particolareggiati (approvati ai sensi dell'art. 40), prevedendo **due schemi procedurali** alternativi, relativi all’iter da seguire per pervenire all’approvazione dei SUE tenendo conto dei relativi aspetti ambientali;

Considerato che, in ossequio alle disposizioni di cui alla sopra citata D.G.R. n. 25-2977, lo schema adottato per il presente Strumento Urbanistico Esecutivo prevede **l’espletamento della procedura integrata "in maniera contestuale"**;

Considerato che la procedura integrata "in maniera contestuale" in relazione alla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ha previsto, successivamente all'adozione del Piano di Recupero, i seguenti passaggi:

- in data **21.08.2019** prot. 36644 il Servizio Gestione del Territorio inviava all'**Organo Tecnico Comunale** la documentazione inerente il **P.d.R. n. 34** per **l’attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;**
- in data **11.09.2019** prot. 39754 **veniva avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica** da parte dell'Organo Tecnico Comunale;
- in fase procedimentale sono pervenuti i seguenti pareri:
-

| Ente | Prot. Ente | Data Ente | Prot. Comune | Data Comune |
|--------------------|------------|------------|--------------|-------------|
| Provincia di Cuneo | 62316 | 04/10/2019 | 44376 | 04/10/2019 |
| ASL CN1 | 113412 | 25/09/2019 | 42757 | 25/09/2019 |
| ARPA Piemonte | 89270 | 14/10/2019 | 45602 | 14/10/2019 |

- in data **08.11.2019** si è svolta presso il Comune di Fossano la **riunione dell'Organo Tecnico Comunale**;
- in data **13.11.2019** è stato emanato, da parte dell'Organo Tecnico Comunale, il **Provvedimento di Esclusione dalla V.A.S.** contenente le seguenti prescrizioni:
 - 1) *in fase costruttiva dovranno essere valutati ed adottati tutti gli accorgimenti tecnici attuabili per dissuadere la posa e la nidificazione di piccioni;*
 - 2) *in riferimento alla sostenibilità energetica, peraltro evocata dal parere ARPA citato in precedenza, il disegno dei particolari costruttivi non sembra compatibile con la realizzazione nel sottotetto di un pacchetto isolante adeguato. In sede di rilascio del titolo abilitativo dovrà pertanto essere fornito un particolare che dimostri la stratigrafia e gli spessori dei materiali utilizzati per isolare il sottotetto;*

Ritenuto pertanto necessario recepire le prescrizioni formulate dagli Enti competenti in materia ambientale durante l'espletamento della fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., nonché quelle formulate dalla *Commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario*, quali modifiche *ex-officio* da introdursi nell'elaborato Norme di Attuazione del Piano di Recupero prima della stipula della convenzione, in apposito capitolo intitolato "Prescrizioni Enti", così come di seguito definito:

In ossequio alle disposizioni contenute nei pareri da parte degli enti competenti si forniscono le seguenti prescrizioni:

- *Prima dell'effettuazione delle operazioni di demolizione, verificare la presenza di sostanze pericolose (es. amianto), al fine di garantirne il loro corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente;*
- *Adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari al fine di non causare problematiche, sia in ambito acustico, che odorigeno, al contesto residenziale in cui le unità commerciali si andranno a inserire;*
- *Le caratteristiche tecniche della pompa di calore che si intende installare dovranno essere tali da non causare disturbo, in ambito acustico, nei confronti dei recettori sensibili;*
- *Garantire la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (es.: solare-termico, fotovoltaico), secondo la normativa vigente;*
- *Prevedere l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;*
- *In sede di progettazione, prendere in considerazione i contenuti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";*
- *In fase costruttiva dovranno essere valutati ed adottati tutti gli accorgimenti tecnici attuabili per dissuadere la posa e la nidificazione di piccioni;*

- *In riferimento alla sostenibilità energetica, il disegno dei particolari costruttivi non sembra compatibile con la realizzazione nel sottotetto di un pacchetto isolante adeguato. In sede di rilascio del titolo abilitativo dovrà pertanto essere fornito un particolare che dimostri la stratigrafia e gli spessori dei materiali utilizzati per isolare il sottotetto;*
- *Privilegiare una tinteggiatura in tonalità tenui appartenenti alla gamma delle terre in coerenza con i fabbricati limitrofi esistenti;*
- *Privilegiare per il posizionamento di eventuali pannelli solari e/o fotovoltaici le falde delle maniche interne, evitando l'affaccio su Via Marconi e impiegando tipologie di pannello integrate in copertura.
Si raccomanda comunque la lettura integrale dei pareri e delle indicazioni in essi contenute.*

Vista la Legge n. 116/2014 (conversione del Decreto Legge 91/2014) che ha apportato importanti cambiamenti in materia di Valutazione di Impatto Ambientale contenuti nel Decreto Legislativo 152/2006 e la nota della Regione Piemonte - Direzione Ambiente del 24.07.2014 prot. n. 9733/DB10.02; e che tale normativa nazionale ha importanti riflessi su quella regionale di riferimento, la L.R. 40/98, in quanto ha modificato i criteri di applicabilità dei progetti alla verifica di assoggettabilità a V.I.A. mediante l'abrogazione delle soglie dimensionali stabilite dalla legge regionale per un elenco di progetti individuati negli allegati;

Considerato che in data 30.03.2015 è stato emanato un decreto, da parte del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, che ha fissato le nuove soglie dimensionali (che sono state ridotte del 50%) e gli specifici criteri integrativi con riferimento ai progetti di cui all'allegato IV alla parte seconda del D. Lgs. 152/2006;

Verificato che il progetto, pur rientrando nell' **Allegato B** - (Progetti sottoposti a fase di verifica (art. 10, l.r. 40/1998), quando non ricadano neppure parzialmente in aree naturali protette, e sottoposti alla fase di valutazione quando – nel caso di opere o interventi di nuova realizzazione – ricadono, anche parzialmente, in aree protette): ed in particolare nell'**Allegato B1** (Progetti di competenza della Regione): *Progetti di infrastrutture*: n. 4 progetti edilizi di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; **progetti edilizi di sviluppo e riassetto urbano, all'interno di aree urbane esistenti**, che interessano superfici superiori ai 10 ettari (Limite ora ridotto del 50%), essendo di superficie ampiamente inferiore ai 5 ettari (50.000 mq.), non sarà da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale;

Considerato che il comparto prevede la realizzazione di opere pubbliche a scapito degli oneri di urbanizzazione su aree comunali, ovvero il rifacimento e la sistemazione del marciapiede e del percorso pedonale su via Marconi, per un importo complessivo di **€ 19.081,19**

Considerato che il volume in ampliamento, determina la cessione della superficie di **mq. 75** relativa allo standard pubblico e che, in considerazione dell'impossibilità tecnica e fisica di reperimento di detta superficie, i proponenti ne richiedono la monetizzazione per complessivi **€ 2.711,55**, e che la stessa è già stata autorizzata con propria precedente Deliberazione n. 221 del 29.07.2019;

Atteso che il Piano di Recupero, reca precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani, la cui definizione è finalizzata a consentire gli interventi di cui all'art. 23 comma 1 punto b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la relazione di istruttoria del Servizio Gestione del Territorio, Edilizia Privata e

Convenzionata del Dipartimento Tecnico Patrimonio, Lavori Pubblici, Urbanistica ed Ambiente in data 20 novembre 2019 che evidenzia ulteriori modifiche *ex-officio* da apportare agli elaborati di progetto, che dovranno essere recepite prima della stipula della convenzione, così di seguito descritte:

Si evidenziano inoltre nell'elaborato Norme di Attuazione una serie di modifiche da apportare:

- *art. 1 - aggiornare l'elenco elaborati con le ultime integrazioni (particolare costruttivo ed elaborato integrativo);*
- *art. 9 - permane un refuso relativo alla Denuncia Inizio Attività, che dovrà essere sostituito con Segnalazione Certificata Inizio Attività.*

Si segnalano altresì nell'elaborato Bozza di Convenzione le seguenti modifiche:

- *Premesse - aggiornare l'elenco elaborati con le ultime integrazioni (particolare costruttivo ed elaborato integrativo);*
- *Art. 8 Termini di esecuzione - modificare il contenuto come segue:
Il PdR prevede la possibilità di presentare, alternativamente al Permesso di Costruire, per l'intervento di ristrutturazione e recupero, Segnalazione Certificata di Agibilità art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con inizio lavori entro un anno e fine lavori entro i successivi tre anni. Il complesso potrà essere realizzato anche in lotti, nei termini di validità della presente convenzione, ovvero entro 10 anni dalla sottoscrizione, con presentazione di ulteriori autonomi titoli abilitativi, a scelta dei proponenti tra permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire.
Le opere di urbanizzazione a scomputo sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, in conformità con il progetto esecutivo che sarà presentato al Comune entro un anno dall'inizio lavori del primo intervento di ristrutturazione e recupero.*
- *Art. 10 Monetizzazione delle aree da cedere - integrare il contenuto con i dati del versamento: euro 2.711,55 versati in unica rata presso la Tesoreria Comunale con quietanza n. _____ del _____;*
- *Art. 12 Vincoli particolari sull'area - modificare aggiornando come segue: L'area è soggetta a vincolo art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. La Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, ha espresso parere favorevole sul progetto con prescrizioni vincolanti trascritte nell'elaborato Norme di Attuazione al quale si rimanda;*
- *Introdurre nuovo articolo, dopo il 12 - **Pareri Enti** - con il seguente contenuto: I proponenti si impegnano ad osservare le prescrizioni degli Enti competenti trascritte nell'elaborato Norme di Attuazione al quale si rimanda;*
- *Introdurre nuovo articolo, dopo il n. 13 trasferimento degli obblighi - **Agibilità** - con il seguente contenuto:
Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti, o coloro ai quali nel frattempo saranno stati trasferiti gli obblighi, o gli aventi causa, che il Comune non rilascerà alcuna agibilità delle unità dei fabbricati costruiti, se gli stessi non abbiano adempiuto agli obblighi contenuti nella presente convenzione.. In particolare i proponenti o aventi titolo devono aver realizzato le opere di urbanizzazione a scomputo, e, precedentemente alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, devono aver richiesto ed ottenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.
Il soggetto attuatore dei singoli interventi, ovvero i richiedenti i Permessi di costruire e gli acquirenti restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti*

gli obblighi connessi al presente contratto, in particolare all'obbligo di non poter abitare le residenze realizzate, prima dell'ottenimento dell'agibilità.;

Ritenuto che il Piano di Recupero possa quindi essere approvato ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 41 bis ed all'art. 40 della L.U.R.;

Considerato dunque che gli elaborati in approvazione, stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., integrati con quanto precedentemente riportato, fatto salvo il recepimento delle modifiche *ex-officio* sopra descritte da introdursi negli elaborati prima della stipula della convenzione, risultano i seguenti:

| N. ELABORATO | DENOMINAZIONE ELABORATO | DATA |
|---------------------|--|-------------------|
| ALLEGATO 0 | Relazione integrativa | 13.03.2019 |
| ALLEGATO 1 | Relazione storica / illustrativa | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 2 | Documentazione fotografica | 28.05.2019 |
| TAVOLA 3 | Estratto P.R.G.C. / inserimento P.d.R. nel P.R.G.C. | 28.05.2019 |
| TAVOLA 4 | Planimetria delle previsioni di piano | 28.05.2019 |
| TAVOLA 5 | Rilievo | 28.05.2019 |
| TAVOLA 6 | Rilievo - calcoli planovolumetrici | 28.05.2019 |
| TAVOLA 7 | Elenchi catastali delle proprietà | 28.05.2019 |
| TAVOLA 8 | Progetto | 28.05.2019 |
| TAVOLA 9 | Progetto - calcoli planovolumetrici | 28.05.2019 |
| TAVOLA 10 | Superamento barriere architettoniche | 28.05.2019 |
| TAVOLA 11 | Comparativa | 28.05.2019 |
| TAVOLA 12 | Progetto opere a scomputo | 28.05.2019 |
| TAVOLA 13 | Progetto opere a scomputo - computo metrico estimativo | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 14 | Norme Tecniche di Attuazione | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 15 | Bozza di convenzione | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 16 | Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 17 | Relazione paesaggistica | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 18 | Progetto - particolare 1:20 | 07.08.2019 |
| | Elaborato integrativo | 18.10.2019 |

di cui 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 del *Dipartimento Tecnico Patrimonio LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – Servizio Gestione del Territorio Edilizia Privata e Convenzionata*; gli elaborati sono altresì consultabili nell'area "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale e presso le pagine del "Servizio Gestione del Territorio";

Richiamato l'art. 39 del D. Lgs. 33/2013 recante il "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*";

Visto il Piano Regolatore vigente e successive modifiche e varianti;

Vista la Legge Regionale 5 Dicembre 1977 n. 56 e ss.mm.ii.;

Visto il D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 circa la competenza della Giunta a deliberare in merito;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Dipartimento Tecnico Patrimonio LL.PP., Urbanistica ed Ambiente - *Servizio Gestione del Territorio, Edilizia Privata e Convenzionata* Arch. Giovanni Previgliano;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante, sostanziale e cogente della presente deliberazione.
2. Di dare atto che durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni, tantomeno ostative alla realizzazione dell'intervento nel suo complesso.
3. Di approvare il Piano di Recupero n. 34, relativo alla riqualificazione edilizia ed urbanistica di immobili in via Marconi - via Fucine individuati quali "*Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale*", ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 41 bis ed all'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i, fatto salvo il recepimento delle modifiche *ex-officio*, prima della stipula della convenzione.
4. Di dare atto che il Piano in questione risulta composto dai seguenti elaborati, stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., integrati con quanto precedentemente riportato, fatto salvo il recepimento delle modifiche *ex-officio* sopra descritte da introdursi negli elaborati, come più volte ribadito, prima della stipula della convenzione:

| N. ELABORATO | DENOMINAZIONE ELABORATO | DATA |
|---------------------|--|-------------------|
| ALLEGATO 0 | Relazione integrativa | 13.03.2019 |
| ALLEGATO 1 | Relazione storica / illustrativa | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 2 | Documentazione fotografica | 28.05.2019 |
| TAVOLA 3 | Estratto P.R.G.C. / inserimento P.d.R. nel P.R.G.C. | 28.05.2019 |
| TAVOLA 4 | Planimetria delle previsioni di piano | 28.05.2019 |
| TAVOLA 5 | Rilievo | 28.05.2019 |
| TAVOLA 6 | Rilievo - calcoli planovolumetrici | 28.05.2019 |
| TAVOLA 7 | Elenchi catastali delle proprietà | 28.05.2019 |
| TAVOLA 8 | Progetto | 28.05.2019 |
| TAVOLA 9 | Progetto - calcoli planovolumetrici | 28.05.2019 |
| TAVOLA 10 | Superamento barriere architettoniche | 28.05.2019 |
| TAVOLA 11 | Comparativa | 28.05.2019 |
| TAVOLA 12 | Progetto opere a scomputo | 28.05.2019 |
| TAVOLA 13 | Progetto opere a scomputo - computo metrico estimativo | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 14 | Norme Tecniche di Attuazione | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 15 | Bozza di convenzione | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 16 | Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 17 | Relazione paesaggistica | 28.05.2019 |
| ALLEGATO 18 | Progetto - particolare 1:20 | 07.08.2019 |
| | Elaborato integrativo | 18.10.2019 |

di cui 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 del *Dipartimento Tecnico Patrimonio LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – Servizio Gestione del Territorio Edilizia Privata e Convenzionata*; gli elaborati sono altresì consultabili nell'area "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale e presso le pagine del "Servizio Gestione del Territorio".

5. Di dare atto di avere recepito le prescrizioni formulate dagli Enti competenti in materia ambientale durante l'espletamento della fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., nonché quelle formulate dalla *Commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario*, quali modifiche *ex-officio* da introdursi nell'elaborato Norme di Attuazione del Piano di Recupero prima della stipula della convenzione, in apposito capitolo intitolato "Prescrizioni Enti", così come di seguito definito:

In ossequio alle disposizioni contenute nei pareri da parte degli enti competenti si forniscono le seguenti prescrizioni:

- *Prima dell'effettuazione delle operazioni di demolizione, verificare la presenza di sostanze pericolose (es. amianto), al fine di garantirne il loro corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente;*
- *Adottare tutti gli accorgimenti tecnici necessari al fine di non causare problematiche, sia in ambito acustico, che odorigeno, al contesto residenziale in cui le unità commerciali si andranno a inserire;*
- *Le caratteristiche tecniche della pompa di calore che si intende installare dovranno essere tali da non causare disturbo, in ambito acustico, nei confronti dei recettori sensibili;*
- *Garantire la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (es.: solare-termico, fotovoltaico), secondo la normativa vigente;*
- *Prevedere l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;*
- *In sede di progettazione, prendere in considerazione i contenuti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";*
- *In fase costruttiva dovranno essere valutati ed adottati tutti gli accorgimenti tecnici attuabili per dissuadere la posa e la nidificazione di piccioni;*
- *In riferimento alla sostenibilità energetica, il disegno dei particolari costruttivi non sembra compatibile con la realizzazione nel sottotetto di un pacchetto isolante adeguato. In sede di rilascio del titolo abilitativo dovrà pertanto essere fornito un particolare che dimostri la stratigrafia e gli spessori dei materiali utilizzati per isolare il sottotetto;*
- *Privilegiare una tinteggiatura in tonalità tenui appartenenti alla gamma delle terre in coerenza con i fabbricati limitrofi esistenti;*
- *Privilegiare per il posizionamento di eventuali pannelli solari e/o fotovoltaici le falde delle maniche interne, evitando l'affaccio su Via Marconi e impiegando tipologie di pannello integrate in copertura.*

Si raccomanda comunque la lettura integrale dei pareri e delle indicazioni in essi contenute.

6. Di prendere atto della dichiarazione del professionista che precisa il mantenimento delle altezze esistenti con riguardo ai locali commerciali, che rende pertanto non necessaria la deroga di cui alla D.G.R. 20-10187 del 01.08.2003 da parte dell'A.S.L. poichè l'altezza interna dei locali rimane immutata rispetto alla situazione di fatto.
7. Di prendere atto della volontà dei proponenti di realizzare opere pubbliche a scumpo degli oneri di urbanizzazione su aree comunali, ovvero il rifacimento e la sistemazione del marciapiede e del percorso pedonale su via Marconi, per un importo complessivo di **€ 19.081,19**
8. Di dare mandato agli uffici competenti di acquisire il certificato di regolare esecuzione finalizzato alla presa in carico da parte dell'Amministrazione delle opere a scumpo, fatte salve eventuali integrazioni e modifiche da realizzare su richiesta degli uffici competenti.
9. Di dichiarare la sussistenza delle precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive finalizzate all'applicazione dell'art. 23 comma 1 punto b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, fatte salve le ulteriori verifiche degli uffici prima dell'approvazione definitiva del S.U.E.
10. Di dare atto che il competente Servizio adempirà ai conseguenti atti di pubblicazione sul B.U.R.P. ai fini dell'efficacia del Piano stesso.
11. Di dare facoltà al Dirigente del Dipartimento Tecnico Patrimonio, 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

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 313 seduta del 28/11/2019, composto di n. 13 pagine dattiloscritte compresa la presente, letto, approvato e sottoscritto.