

Comune di Villastellone (Torino)

Deliberazione della Giunta Comunale di Villastellone (TO) 10 marzo 2017, n. 16

Piano di Recupero per Borgo Cornalese - Controdeduzioni alle osservazioni presentate e approvazione del Piano.

La Giunta Comunale

Premesso:

- Che il Sig. De Maistre Xavier in qualità di legale rappresentante della società “Borgo Cornalese Società Semplice” - ai sensi del comma 8 dell’articolo 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i. - in data 24/12/2015 prot. n. 10968 successivamente integrata in data 01/03/2016 prot. n. 1689 ha presentato proposta di Piano di Recupero di immobili siti in zona Borgo Cornalese del Comune di Villastellone come da progetto redatto dai professionisti ing. Bono Piergiovanni, arch. Doleatto Anna Lucia, arch. Fabbris Daniela, arch. Pagella Marziano, ing. Nicelli Guido e dott. geol. Quagliolo Paolo, ognuno per le proprie competenze;
- Che la Società “Borgo Cornalese Società Semplice” è proprietaria degli immobili sottoelencati, censiti al Catasto del Comune di Villastellone, i quali sono in parte o in tutto interessati dal Piano di Recupero in argomento:
 - al Catasto Terreni:
 - Foglio 27 mappali 2-3-9AA-9AB-16AA-16AB-35-36
 - Foglio 30 mappali 7AA-7AB-11-12-13-14-15-18-23-24
 - al N.C.E.U.:
 - Foglio 27 particella 35 subb. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18
 - Foglio 30 particelle 12-13-15-23-24
- Che gli immobili interessati dal Piano di Recupero ai sensi della Variante Generale di Revisione al P.R.G. di Villastellone approvata con D.G.R. del Piemonte n. 50-1033 del 09/02/2015, efficace dal 19/02/2015:
 - ricadono in ambito urbanistico assoggettato al Piano Territoriale Operativo ed al Piano d’Area del Po
 - sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 in quanto compresi in ambito assoggettato alle procedure di cui al DM 01/08/1985, oltre che interessati dalla fascia di rispetto della Gora di Borgo, acqua pubblica
 - ricadono in fascia C delle fasce fluviali del Po
 - sono cartograficamente individuati come segue:
 - I terreni ricadono in Area di prevalente interesse agricolo condizionato con parziali limitazioni, area APC2
 - i fabbricati indicati in progetto quali “Corte A e Corte B” ricadono all’interno dell’ambito urbanistico denominato RS2 ed in classe II della carta di sintesi del PAI
 - le fabbriche del vecchio Mulino ricadono all’interno dell’ambito urbanistico denominato RS4 ed in classe III della carta di sintesi del PAI
 - Gli ambiti RS sono rubricati dal Piano Regolatore Comunale quali aree residenziali agricole di interesse architettonico, storico e culturale
- Che il Piano Regolatore Comunale, nel caso di interventi di recupero e di riuso interessanti più della metà della consistenza edilizia di ciascun ambito, prevede l’inquadramento in uno strumento urbanistico esecutivo;

- Che in ottemperanza alla norma sopra riporta la proprietà ha presentato la proposta del Piano di Recupero in oggetto;

Considerato:

- Che la procedura seguita per l'approvazione del Piano di Recupero è quella indicata dall'art. 43 della LUR nel quale è previsto che *"i piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta sono formati ed approvati a norma del precedente art. 41-bis"* che al comma 6 in merito al procedimento di formazione detta l'applicazione dell'art. 40;
- Che l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Urbanistica Edilizia Privata ha espletato l'istruttoria tecnica del progetto presentato richiedendo modifiche e integrazioni;

Dato atto:

- che il recupero delle cascine ricadenti nell'ambito RS2 è previsto per mezzo della L.R. 09/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"
- che il recupero delle fabbriche del vecchio Mulino è previsto in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore
- che la dotazione di aree destinate a servizi pubblici costituenti standards urbanistici interessa aree ricadenti in zona APC2, dove ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC, sono ammessi gli interventi e le attività previste
- che gli aspetti idrogeologici delle zone sono riportati nella relazione geologica prodotta dal geologo dott. Quagliolo Paolo dalla quale risultano gli studi preliminari effettuati e le attività e le verifiche da effettuare in sede di progetto edilizio degli interventi
- che l'Ufficio Tecnico Comunale Settore Lavori Pubblici ha espresso il parere di competenza sulle opere di urbanizzazione previste in progetto dettando prescrizioni in merito, come risulta dalla nota prot. n. 4087 del 16/05/2016
- che le prescrizioni anzidette sono state recepite dal proponente e dai progettisti nel documento pervenuto al Prot. n. 4419 del 27/05/2016 con allegata tavola U.11 "Integrazioni per opere di urbanizzazione"
- che con nota pervenuta al Prot. n. 4769 del 09/06/2016 sono state rese specificazioni su accordi convenzionali, che si ritiene cogente riportare nella convenzione edilizia che verrà stipulata

Preso atto che il Piano di Recupero in argomento:

- è stato redatto in conformità ai commi 4 e 5 dell'art. 41-bis e dell'art. 43 della LUR
- è costituito dagli elaborati stabiliti dall'art. 39 della LUR completi della documentazione relativa agli aspetti storico-ambientali, igienico-sanitari e statici delle strutture da recuperare
- è escluso dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS poiché risultano verificate le condizioni di cui al comma 7 dell'art. 40 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. essendo stata sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), favorevolmente conclusa, la Variante Generale di Revisione al P.R.G.C. approvata con D.G.R. del Piemonte n. 50-1033 del 09/02/2015;
- è stato oggetto di accoglimento con Decreto Sindacale n. 7 del 10 giugno 2016 notificato al proponente in data 13/06/2016
- si compone dei documenti e degli elaborati sottoelencati:

RELAZIONI, NORME DI ATTUAZIONE, VERIFICHE E BOZZA DI CONVENZIONE
Relazione Storica - prot. n. 10968 del 24/12/2015
Schede Tipologiche e Analisi Degrado Strutture - prot. n. 10968 del 24/12/2015
Relazione Illustrativa - prot. n. 3680 del 05/05/2016
Relazione Finanziaria - prot. n. 4721 del 08/06/2016
Relazione Paesaggistica - prot. n. 4721 del 08/06/2016
Relazione Impianti Termomeccanici Elettrici - prot. n. 10968 del 24/12/2015
Relazione Geologica - prot. n. 3680 del 05/05/2016
Integrazioni Relazione Geologica - prot. n. 4721 del 08/06/2016
Allegato Fotografico - prot. n. 10968 del 24/12/2015
Norme Tecniche di Attuazione - prot. n. 3680 del 05/05/2016
Fascicolo Piano di Recupero - Catastali Verifiche Urbanistiche - prot. n. 4721 del 08/06/2016
Bozza Convenzione - prot. n. 4721 del 08/06/2016
Fascicolo riassuntivo - Elaborati grafici - prot. n. 3680 del 05/05/2016

TAVOLE DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE E OPERE DI URBANIZZAZIONE
U.01 Estratti di mappa - prot. n. 10968 del 24/12/2015
U.02 Sistema Territoriale PPR-PTR - prot. n. 10968 del 24/12/2015
U.03 Usi del suolo - prot. n. 10968 del 24/12/2015
U.04 Corpi idrici - prot. n. 10968 del 24/12/2015
U.05 Studi Idraulici - prot. n. 10968 del 24/12/2015
U.06 Verifiche Idrogeologiche - prot. n. 10968 del 24/12/2015
U.07 Viabilità - prot. n. 10968 del 24/12/2015
U.08-A Schema integrazione Piste Ciclabili - prot. n. 3680 del 05/05/2016
U.08-B Schema integrazione Piste Ciclabili - prot. n. 3680 del 05/05/2016
U.09 Urbanizzazioni primarie - prot. n. 3680 del 05/05/2016
Fascicolo Arredo Urbano Verde Pubblico Privato - prot. n. 10968 del 24/12/2015

TAVOLE DI RILIEVO
R.01 A+B Stato di fatto Corte A e B Piano Terra - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.02 A+B Stato di fatto Piano Interrato Corte A -B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.03 A+B Stato di fatto Piano Terra Corte A-B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.04 A+B Stato di fatto Piano Primo Corte A-B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.05 A+B Stato di fatto Piano Secondo Corte A-B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.06 A+B Stato di fatto Piano Copertura Corte A-B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.07 A Stato di fatto Prospetti Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.08 A Stato di fatto Prospetti Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.09 A Stato di fatto Prospetti Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.10 B Stato di fatto Prospetti Corte B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.11 B Stato di fatto Prospetti Corte B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.12 M Stato di Fatto Tavola d'insieme Mulino - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.13 M Stato di Fatto Piante Mulino - prot. n. 10968 del 24/12/2015
R.14 M Stato di Fatto Prospetti Mulino - prot. n. 10968 del 24/12/2015
Fascicolo Tavole di Rilievo - prot. n. 10968 del 24/12/2015

TAVOLE DI PROGETTO
P.01 Planimetria Generale di progetto - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.02 Fotoinserimenti - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.03 A+B Progetto Tavola d'insieme Corte A e B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.04 A+B Progetto Piano Interrato Corte A-B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.05 A+B Progetto Piano Terra Corte A-B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.06 A+B Progetto Piano Primo Corte A-B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.07 A+B Progetto Piano Secondo Corte A-B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.08 A+B Progetto Piano Copertura Corte A-B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.09 A Progetto Prospetti Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.10 A Progetto Prospetti Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.11 A Progetto Prospetti Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.12 B Progetto Prospetti Corte B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.13 B Progetto Prospetti Corte B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.14 M Progetto Tavola d'insieme Mulino - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.15 M Progetto Piante Mulino - prot. n. 10968 del 24/12/2015
P.16 M Progetto Mulino Prospetti - prot. n. 10968 del 24/12/2015
Fascicolo Tavole di Progetto - prot. n. 10968 del 24/12/2015

TAVOLE INTERVENTI
I.01 A Interventi Piano Terra Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
I.02 A Interventi Piano Primo Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
I.03 A Interventi Piano Secondo Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
I.04 A Interventi Piano Coperture Corte A - prot. n. 10968 del 24/12/2015
I.05 B Interventi Piano Terra Corte B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
I.06 B Interventi Piano Primo Corte B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
I.07 B Demolizioni e Costruzioni Corte B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
I.08 B Demolizioni e Costruzioni Corte B - prot. n. 10968 del 24/12/2015
I.09 M Interventi Mulino - prot. n. 10968 del 24/12/2015

Dato atto che il Piano di Recupero in oggetto:

- ai sensi dell'art. 40, comma 1 e dell'art. 41-bis, comma 6, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. è stato adottato con D.G.C. n. 67 del 14 giugno 2016;
- ai sensi del comma 1 dell'art. 40 della LUR la suddetta Deliberazione di adozione unitamente alla documentazione e agli elaborati tecnici è stata pubblicata all'Albo Pretorio digitale sul sito web del Comune, N. Albo 740 del 27/06/2016, per trenta giorni consecutivi durante i quali chiunque poteva prenderne visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, ossia entro il 27/08/2016, osservazioni nel pubblico interesse;
- nello stesso periodo, il Piano è stato esposto in pubblica visione in formato cartaceo presso la Segreteria del Comune;
- nei termini previsti e sopraindicati è stata presentata al Prot. N. 7131 del 25/08/2016 un'osservazione dai proprietari degli immobili interessati dall'ampliamento della carreggiata stradale per la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento del Borgo Cornalese con il capoluogo del Comune, volta a richiedere la modifica del tracciato;

- in merito all'osservazione pervenuta il proponente di concerto con il progettista ing. Bono Piergiovanni, ha formulato proprie controdeduzioni trasmettendole al Prot. N. 935 del 03/02/2017;

Considerato che l'osservazione presentata e le controdeduzioni sopradette sono state esaminate e valutate dall'Amministrazione Comunale che ha ritenuto valide e condivisibili le motivazioni del proponente in merito alla scelta progettuale operata nel Piano di Recupero, come risultanti dalla documentazione trasmessa, e pertanto ritiene di non accogliere l'osservazione presentata;

Considerato che il Piano di Recupero in oggetto comprende immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal PRGC a norma dell'art. 24 comma 1, numeri 1) e 2) della L.R.56/77 e s.m.i. e che pertanto ai sensi dei successivi art. 40, comma 10 e art. 41-bis, comma 6, subito dopo l'adozione è stato trasmesso alla Commissione Regionale istituita ai sensi dell'art. 91 bis della medesima legge per l'espressione del proprio parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e paesaggistici;

Visto in merito il parere favorevole, espresso nella seduta del 20/10/2016 dalla suddetta Commissione Regionale comunicato al Comune con nota contenente modalità autorizzative da osservare nella procedura di rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi edilizi, pervenuta al Prot. N. 9555 in data 15/11/2016;

Considerato inoltre:

- che gli immobili oggetto di Piano di Recupero ricadono in ambito soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004
- che l'intervento di ristrutturazione interessa una superficie lorda di pavimento superiore a 3000 mq
- che in questo caso, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c) della L.R. 32/2008 la competenza a rilasciare la relativa Autorizzazione Paesaggistica è in capo alla Regione
- che pertanto il Piano adottato è stato trasmesso al competente Servizio regionale;

Vista in merito l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Piemonte, oggetto della Determinazione 31/01/2017 n. 49 della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Territorio e Paesaggio;

Atteso che ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. la Deliberazione di approvazione del Piano esecutivo conferisce carattere di pubblica utilità alle opere di urbanizzazione ivi previste;

Ritenuto di procedere ai sensi dell'art. 40, comma 2 e dell'art. 41 bis, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. all'approvazione del progetto del Piano di Recupero in argomento controdeducendo all'osservazione presentata;

Visto il Decreto Sindacale n. 07 del 10 giugno 2016 con il quale ai sensi del comma 8 dall'art. 43 della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m.i. è stata accolta la proposta del Piano di Recupero in zona Borgo Cornalese in oggetto;

Vista la D.G.C. n. 67 del 14 giugno 2016 con la quale ai sensi dell'art. 40, comma 1 e dell'art. 41-bis, comma 6, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. è stato adottato il progetto del Piano di Recupero in argomento;

Vista la Variante Generale di Revisione del P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. del Piemonte n. 50-1033 del 09/02/2015, efficace dal 19/02/2015;

Vista la L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed in particolare la procedura per la formazione, l'approvazione e l'efficacia del presente Piano esecutivo di cui al 1°, 2° e 3° comma dell'art. 40;

Osservata la competenza della Giunta Comunale a norma degli artt. 40 e seguenti della L.R. n. 56/77 e s.m.i. nonché dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Richiamato il Provvedimento Sindacale n. 14 in data 27/05/2014 con il quale sono stati nominati i Responsabili dei Settori di questo Comune;

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.

Con votazione unanime resa in forma palese

DELIBERA

1. Di dare atto che:

- il progetto di Piano di Recupero per Borgo Cornalese adottato con D.G.C. 14/06/2016 n. 67, ai sensi dell'art. 40, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stato pubblicato sul sito informatico del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque poteva prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse
- in data 25/08/2016 è stata presentata al Prot. N. 7131 un'osservazione, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

2. Di controdedurre, ai sensi dell'art. 40 comma 2 della L.R.56/77 e s.m.i., all'osservazione sopra riportata, di non accogliere la medesima e di approvare in merito il documento pervenuto il 03/02/2017 al Prot. N. 935 contenente le controdeduzioni e le motivazioni afferenti al rigetto dell'osservazione medesima, elaborate cartograficamente nelle tav. 1 e 2, redatte dall'ing. Bono Piergiovanni, tutto allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

3. Di dare atto che il Piano di Recupero in oggetto ai sensi dell'art. 40, comma 10 e dell'art. 41-bis, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., è stato sottoposto all'esame della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali, istituita ai sensi dell'art. 91-bis della legge medesima, la quale nella seduta del 20/10/2016 ha espresso parere favorevole comunicato al Comune con nota contenente modalità autorizzative da osservare nella procedura di rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi edilizi, pervenuta al Prot. N. 9555 in data 15/11/2016 ed allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

4. Di dare atto altresì che la Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Territorio e Paesaggio della Regione Piemonte con Determinazione 31/01/2017 n. 49 ha rilasciato la prevista Autorizzazione Paesaggistica allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

5. Di dare atto che il presente Piano di Recupero è escluso dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS poiché risultano verificate le condizioni di cui al comma 7 dell'art. 40 della

L.R. n. 56/77 e s.m.i. essendo stata sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), favorevolmente conclusa, la Variante Generale di Revisione al P.R.G.C. approvata con D.G.R. del Piemonte n. 50-1033 del 09/02/2015;

6. Di approvare, ai sensi dell'art. 40 comma 2 e dell'art. 41 bis, comma 6 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il progetto di Piano di Recupero in zona Borgo Cornalese proposto dal Sig. De Maistre Xavier in qualità di legale rappresentante della società "Borgo Cornalese Società Semplice" - costituito degli elaborati elencati in premessa, redatti a norma degli artt. 40, 41 bis e 43 della LR 56/77 e s.m.i. dai professionisti ing. Bono Piergiovanni, arch. Doleatto Anna Lucia, arch. Fabbris Daniela, arch. Pagella Marziano, ing. Nicelli Guido e dott. geol. Quagliolo Paolo, ognuno per le proprie competenze, già allegati quale parte integrante e sostanziale alla propria Deliberazione n. 67 del 14/06/2016 avente ad oggetto l'adozione del Piano in argomento, elaborati che qui si intendono confermati;

7. Di approvare e ricomprendere tra gli elaborati costituenti il Piano di Recupero sopra detti i seguenti, già riportati nella citata D.G.C. 14/06/2016 n. 67 ed allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- documento con allegata tavola U.11 "Integrazioni per opere di urbanizzazione" pervenuto al Prot. n. 4419 del 27/05/2016
- specificazioni su accordi convenzionali di cui alla nota pervenuta al Prot. n. 4769 del 09/06/2016;

8. Di dare atto che ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. il Piano di Recupero qui approvato assume efficacia con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della presente Deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge;

9. Di dichiarare la pubblica utilità delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero approvato con la presente Deliberazione giusta norma di cui al comma 4 dell'art. 40 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;

10. Di dare atto che ai sensi dell'art. 43 comma 7 della LUR le destinazioni d'uso fissate nel piano di Recupero approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque;

11. Di Autorizzare il Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata a stipulare la relativa convenzione, autorizzandolo altresì a far apportare adeguamenti di limitata entità e correzione di eventuali errori materiali, oltre ad inserire le specificazioni su accordi convenzionali di cui alla nota Prot. n. 4769 del 09/06/2016;

12. Di dare atto che le spese inerenti e conseguenti la stipula della convenzione edilizia sono a totale carico dei soggetti attuatori del piano esecutivo;

13. Di pubblicare il progetto del Piano di Recupero approvato sul sito informatico del Comune;

14. Di comunicare la presente deliberazione ai Capi Gruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio ex art. 125 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.