

REGIONE PIEMONTE BU28 13/07/2023

Comune di Fossano (Cuneo)

**Delibera di Approvazione Piano di recupero n. 35 - Demolizione e ricostruzione di immobili in Corso Trento n. 13, individuati quali "Tessuti di ristrutturazione urbanistica" - Richiedente: BIELLE DI GOSMAR ZAVERIO & C. S.N.C., ai sensi degli art. 41bis e art. 40 c.3 della L.R. 56/77 s.m.i.**

Documento allegato



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del **22 GIUGNO 2023** N. 172

---

OGGETTO: Approvazione Piano di Recupero n. 35 - Demolizione e ricostruzione di immobili in Corso Trento n. 13, individuati quali "Tessuti di ristrutturazione urbanistica" - Richiedente: BIELLE DI GOSMAR ZAVERIO & C. S.N.C.

---

L'anno duemilaventitree, addì ventidue, del mese di Giugno, alle ore 14:30 nella solita sala delle adunanze, convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		PRESENTE	ASSENTE
TALLONE Dario	SINDACO	x	
PELLEGRINO Giacomo	Vice Sindaco	x	
ARESE Monica	Assessore	x	
LAMBERTI Angelo	Assessore	x	
RATTALINO Donatella	Assessore	x	
TOLARDO Ivana	Assessore		x

Partecipa alla seduta il Segretario Generale NARDI Dott. Massimo.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

### **La Giunta Comunale**

come sopra riunita ha adottato il seguente provvedimento:

EP / fr

N. 172 22/06/2023 Approvazione Piano di Recupero n. 35 - Demolizione e ricostruzione di immobili in Corso Trento n. 13, individuati quali "Tessuti di ristrutturazione urbanistica" - Richiedente: BIELLE DI GOSMAR ZAVERIO & C. S.N.C.

\*\*\*

### LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che in data 21 Ottobre 2021 prot. n. 47905, perveniva istanza di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ex art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i. relativa alla Demolizione e ricostruzione di immobili in Corso Trento n. 13, individuati quali "Tessuti di ristrutturazione urbanistica" comparto 6 -bis di cui all'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, a firma dello Studio Tecnico Racca Alessandro, Piazza Beppe Manfredi n. 24;

Considerato che il progetto prevede la demolizione dei fabbricati esistenti per sostituirli con due nuovi corpi di fabbrica a tre piani fuori terra collegati tra loro da un piano interrato comune e da strutture pergolate a livello di piano terra. I nuovi fabbricati ospiteranno complessivamente n. 10 unità residenziali: quattro trilocali e un attico per ciascun blocco;

Rilevato che in data 02.03.2022 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 prot. n. 52299 del 22.11.2022, per l'esame del progetto, la quale, esprimeva *parere favorevole* alla realizzazione dei parcheggi interrati ad uso pubblico, con le seguenti prescrizioni modificative del progetto:

- lo spazio di manovra dei parcheggi interrati ad uso pubblico consenta di effettuare agevolmente l'inversione di marcia;
- sia prevista la suddivisione tra parcheggio pubblico e privato;
- sia rivista la progettazione dei posti auto adiacenti al cancello pedonale in quanto presentano difficoltà di manovra in relazione alla presenza del pilastro;
- i parcheggi interrati ad uso pubblico rimangano in disponibilità della collettività, siano direttamente accessibili dalla pubblica via, senza preclusioni e/o impedimenti;
- i parcheggi e la rampa siano assoggettati alla disciplina del codice della strada;

Considerato che in data 02.03.2023 la Commissione Edilizia Comunale esaminava la proposta esprimendo parere favorevole a seguito delle precedenti richieste di integrazioni;

Considerato che in data 22/03/2023 con nota prot. n. 13233 sono pervenute le integrazioni/modifiche agli elaborati che hanno ottemperato alle richieste della Commissione Edilizia, della Conferenza dei Servizi e dell'ufficio;

Dato atto che il comparto non prevede la realizzazione di opere pubbliche a scapito degli oneri di urbanizzazione;

Dato atto che il Piano di Recupero è stato adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 06/04/2023;

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 21 aprile 2023 al 21 maggio 2023 e nei successivi 30 giorni (cioè fino a tutto il 21 giugno 2023) non sono pervenute osservazioni;

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.*";

Visto il provvedimento di esclusione dalla VAS emesso il 23/05/2016 dall'Organo Tecnico Comunale della variante parziale n. 12 al P.R.G.C. e, nello specifico, le seguenti prescrizioni riferite all'argomento n. 18 "Rivalutazione area P.d.R. C.so Trento": "*l'intervento è ritenuto assentibile a condizione che qualsiasi ipotesi di collocazione di strutture atte a generare rumore dovrà tenere presente in fase progettuale ed esecutiva la garanzia della tutela del clima acustico dei circostanti insediamenti residenziali*";

Considerato che i fabbricati in progetto con il Piano di Recupero hanno destinazione esclusivamente residenziale e che, pertanto, le prescrizioni dell'organo tecnico comunale sono automaticamente temperate;

Dato atto che il comparto non prevede la realizzazione di opere pubbliche a scapito degli oneri di urbanizzazione;

Considerato che le previsioni progettuali, determinano la cessione di una superficie di mq. 520,18 relativa allo standard pubblico e che, in considerazione dell'impossibilità tecnica e fisica di reperimento di 259,45 mq di detta superficie, i proponenti ne richiedono la monetizzazione per complessivi € 8.427,65;

Atteso che in merito ai mq costruibili si rileva un errore di computo sulla Tav. 8P in quanto alle SUL dei vari piani sono stati dedotti gli spessori dell'isolante termico, detrazione non ammissibile in quanto il P.R.G.C. del Comune di Fossano non ha

previsto né disciplinato il bonus 5% introdotto per le nuove costruzioni con l'art. 12 c. 1 del D. Lgs. 28/2011, pertanto, in sede di presentazione di titolo edilizio dovranno essere ridotte le relative quote di SUL al fine di rientrare nelle previsioni progettuali massime assentibili, oppure dovrà essere richiesta la possibilità di utilizzo della quota eccedente di volumetria, in applicazione dei disposti di cui all'art. 5 commi 9 e seguenti della L. 106/2011, attraverso un permesso di costruire in deroga, così come peraltro già preventivato dal proponente nell'art. 4 della bozza di Convenzione;

Vista la relazione di istruttoria del Servizio Urbanistica, Edilizia e SUAP del Dipartimento Tecnico Patrimonio, Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente, SUAP in data 28 marzo 2023;

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 adozione, stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., integrati con quanto precedentemente riportato, risultano i seguenti:

- REL. 1 relazione tecnico illustrativa;
- REL. 2 documentazione fotografica;
- REL. 3 elenchi catastali delle proprietà;
- REL. 4 norme di attuazione;
- REL. 5 bozza di convenzione;
- REL. 6 verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica – VAS;
- REL. 7 dichiarazione del progettista per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- tavola 1P estratto P.R.G.C., estratto catastale e inserimento P.D.R. nel P.R.G.C.;
- tavola 2R rilievo;
- tavola 2R.1 rilievo calcoli planovolumetrici;
- tavola 2P planimetria generale di progetto;
- tavola 2C comparativa;
- elaborati grafici di progetto:
  - tavola 2P.1 - planimetrie piano interrato;
  - tavola 2P.2 - planimetrie piano terreno;
  - tavola 2P.3 - planimetrie piano primo f.t.;
  - tavola 2P.4 - planimetrie piano secondo f.t.;
  - tavola 2P.5 - planimetrie delle coperture;
  - tavola 3P - sezioni;
  - tavola 4P - prospetti fabbricato A;
  - tavola 4P.1 - prospetti fabbricato B;
  - tavola 4P.2 - prospetto sud con sezione territoriale fabbricati A e B;
  - tavola 4P.3 - prospetto nord con sezione territoriale fabbricati A e B;
  - tavola 5P - dettagli materiali di finitura;
  - tavola 5P.1 sezione di dettaglio;
- tavola 6P, 6P.1, 6P.2 viste prospettiche e inserimento ambientale;
- tavola 7.P allaccio fognario e pubbliche utenze;
- tavola 8P progetto - calcoli planovolumetrici;
- tavola 9P elaborato grafico superamento barriere architettoniche;
- relazione geologica;
- valutazione di clima acustico e requisiti acustici passivi degli edifici;

Dato atto che i succitati elaborati sono conservati in originale agli atti d'ufficio del Servizio Urbanistica, Edilizia e SUAP del Dipartimento Tecnico Patrimonio, Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente, SUAP e sono altresì consultabili nell'area "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale e presso le pagine del "Servizio Gestione del Territorio" al seguente link: <https://www.comune.fossano.cn.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=17150&idArea=17258&idCat=18256&ID=58260&TipoElemento=categoria>;

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 della proposta espresso, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, dal Dirigente del Dipartimento Tecnico - Patrimonio - Lavori Pubblici - Urbanistica - Ambiente - SUAP;

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 delibera.
2. Di dare atto che durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni, tantomeno ostantive alla realizzazione dell'intervento nel suo complesso.
3. Di approvare il Piano di Recupero n. 35, relativo alla Demolizione e ricostruzione di immobili in Corso Trento n. 13, individuati quali "Tessuti di ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 41 bis ed all'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
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 a seguito delle richieste d'ufficio:
  - REL. 1 relazione tecnico illustrativa;
  - REL. 2 documentazione fotografica;
  - REL. 3 elenchi catastali delle proprietà;
  - REL. 4 norme di attuazione;
  - REL. 5 bozza di convenzione;

- REL. 6 verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica –VAS;
- REL. 7 dichiarazione del progettista per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- tavola 1P estratto P.R.G.C., estratto catastale e inserimento P.D.R. nel P.R.G.C.;
- tavola 2R rilievo;
- tavola 2R.1 rilievo calcoli planovolumetrici;
- tavola 2P planimetria generale di progetto;
- tavola 2C comparativa;
- elaborati grafici di progetto:
- tavola 2P.1 - planimetrie piano interrato;
- tavola 2P.2 - planimetrie piano terreno;
- tavola 2P.3 - planimetrie piano primo f.t.;
- tavola 2P.4 - planimetrie piano secondo f.t.;
- tavola 2P.5 - planimetrie delle coperture;
- tavola 3P - sezioni;
- tavola 4P - prospetti fabbricato A;
- tavola 4P.1 - prospetti fabbricato B;
- tavola 4P.2 - prospetto sud con sezione territoriale fabbricati A e B;
- tavola 4P.3 - prospetto nord con sezione territoriale fabbricati A e B;
- tavola 5P - dettagli materiali di finitura;
- tavola 5P.1 sezione di dettaglio;
- tavola 6P, 6P.1, 6P.2 viste prospettiche e inserimento ambientale;
- tavola 7.P allaccio fognario e pubbliche utenze;
- tavola 8P progetto - calcoli planovolumetrici;
- tavola 9P elaborato grafico superamento barriere architettoniche;
- relazione geologica;
- valutazione di clima acustico e requisiti acustici passivi degli edifici.

5. Di dare atto che i succitati elaborati sono conservati in originale agli atti d'ufficio del Servizio Urbanistica, Edilizia e SUAP del Dipartimento Tecnico Patrimonio, Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente, SUAP e sono altresì consultabili nell'area "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale e presso le pagine del "Servizio Gestione del Territorio" al seguente link: <https://www.comune.fossano.cn.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=17150&idArea=17258&idCat=18256&ID=58260&TipoElemento=categoria>.
6. Di dare altresì atto che, in occasione della redazione della variante parziale n. 12 al P.R.G.C. che contemplava fra l'altro variazioni al comparto, è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, con l'esclusione della variante stessa dalla procedura di VAS e l'introduzione di alcune prescrizioni per lo specifico comparto, che risultano temperate.
7. Di prendere atto che in sede di presentazione di titolo edilizio dovranno essere ridotte le quote di SUL erroneamente inglobate nei conteggi della Tav. 8P al fine di rientrare nelle previsioni progettuali massime assentibili e poter usufruire della facoltà prevista dall'art. 23 comma 1 punto b) del D.P.R. n. 380/2001, oppure, dovrà essere richiesta la possibilità di utilizzo della quota eccedente di volumetria, in applicazione dei disposti di cui all'art. 5 commi 9 e seguenti della L. 106/2011,

attraverso un permesso di costruire in deroga, così come peraltro già preventivato dal proponente nell'art. 4 della bozza di Convenzione.

8. Di dare atto che, in applicazione della facoltà prevista dall'art. 47 c. 9 delle N.t.A. per quanto concerne il programma integrato, nel Piano di Recupero è stato elevato a 0,5 mq/mq l'U.T. realizzabile, pertanto, in sede di rilascio del titolo edilizio la Giunta Comunale dovrà valutare se sia possibile migliorare la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto richiedendone la realizzazione per un valore pari almeno al 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'U.T. base; in caso negativo potrà essere ammessa la monetizzazione per intero delle somme equivalenti.
9. 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.
10. Di dare facoltà al Dirigente del Dipartimento Tecnico Patrimonio, Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente e SUAP 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. 172 seduta del 22/06/2023,  
composto di n. 8 pagine dattiloscritte compresa la presente.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to: Dario TALLONE

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to: Massimo NARDI

~~~~~

***RELAZIONE DI  
PUBBLICAZIONE***

La presente Deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, dal  
29/06/2023 ai sensi dell'art. 124, comma 1, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE  
Massimo NARDI

~~~~~

***DIVENUTA ESECUTIVA***

in data \_\_\_\_\_

per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000 (10 gg.)

IL SEGRETARIO GENERALE

\_\_\_\_\_

~~~~~

*Copia di originale informatico firmato digitalmente dal Responsabile del procedimento di pubblicazione*