

Comune di Fossano (Cuneo)

Piano di Recupero n. 2024/37 PdR NP1 Piano di recupero per la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'ambito n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" in Via Cesare Battisti. Approvazione

Piano di Recupero n. 2024/37 PdR NP1 Piano di recupero per la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'ambito n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" in Via Cesare Battisti. **Approvazione.**

Premesso che:

- in data 15/04/2024 al prot. n. 2024/16966 perveniva istanza per il Piano di Recupero n. 37 del patrimonio edilizio esistente ex art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i. per la riqualificazione edilizia ed urbanistica del comparto n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" sito in Via Cesare Battisti che prevedeva, oltre alla demolizione dei fabbricati produttivi e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale e direzionale sui lati sud ed ovest, di un basso fabbricato adibito ad autorimesse pertinenziali a nord, anche opere di ristrutturazione edilizia al fabbricato residenziale esistente sul lato est, denominato "Condominio Sordella", consistenti in opere interne ed aumento di S.U.L. e volume per recupero sottotetto e recupero di porzioni non abitabili e/o accessibili;
- in data 02/08/2024 prot. n. 2024/35186 si comunicavano i motivi ostativi ex art. 10-bis della L.241/90 e s.m.i. in ragione del fatto che la nota 14 del comparto 11 (art. 47 del vigente P.R.G.C) recita che *"il fabbricato abitativo esistente posto sul lato est del comparto è passibile esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e restauro scientifico"*;
- in data 05/09/2024 al prot. n. 2024/38949 perveniva istanza per la nuova proposta di Piano di Recupero n. 37 del patrimonio edilizio esistente ex art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i. per la riqualificazione edilizia ed urbanistica del comparto n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" sito in Via Cesare Battisti, a firma dell'Arch. Roberto Patrese con studio in Via Bava San Paolo n. 15 in Fossano;

Considerato che il progetto prevede l'integrale demolizione dei fabbricati produttivi posti ai lati nord/sud/ovest del comparto e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale e direzionale sui lati sud ed ovest, di un basso fabbricato adibito ad autorimesse pertinenziali a nord e prevede altresì opere di manutenzione straordinaria al fabbricato residenziale esistente sul lato est, denominato "Condominio Sordella", oltre alla realizzazione di cortile interno al comparto ad uso privato;

Dato atto che la precedente proposta del medesimo piano, oggetto di comunicazione art. 10-bis della L. 241/90 e s.m.i., è stata esaminata dalla Commissione Edilizia comunale in data 09/05/2024 che ha espresso *"Parere favorevole a condizione che i frangisole del vano scala ad angolo siano realizzati preferibilmente in corten, ovvero in laterizio. Il basamento venga previsto in pietra o gres porecellanato stonalizzato"*, parere che si ritiene valido in quanto la nuova proposta non ha modificato le linee estetiche e compositive del S.U.E.;

Rilevato che in data 11/12/2024 è stata convocata la Conferenza dei Servizi semplificata ex art. 14-bis della L. 241/90 e s.m.i. e sono stati acquisiti i pareri con prescrizioni del Comando di Polizia Locale del Comune di Fossano e della Società Ardea Energia srl e parere favorevole del Servizio Opere e Lavori Pubblici dell'allora Dipartimento Tecnico del Comune di Fossano;

Dato atto che in data 11/02/2025 prot. n. 2025/5867 e in data 24/02/2025 prot. n. 2025/7587 sono pervenute le integrazioni con modifiche ed osservazioni che hanno ottemperato a quanto prescritto dagli Enti coinvolti in sede di conferenza dei servizi ed altresì alle richieste dell'Ufficio;

Dato atto che il Piano di Recupero è stato adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 6 marzo 2025;

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 6 marzo 2025 al 5 aprile 2025 e nei successivi 30 giorni (cioè fino a tutto il 5 maggio 2025) non sono pervenute osservazioni;

Richiamata la Legge Regionale n. 2 del 25/03/2013 e s.m.i., modificativa 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 già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della 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 con 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 contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le 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 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 provvedimento 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 ha previsto **l'espletamento della procedura integrata "in maniera contestuale"**;

Verificato pertanto 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 11/03/2025 prot. 9688 il Servizio Urbanistica ed Edilizia inviava all'Organo Tecnico Comunale la documentazione inerente il P.d.R. n. 37 NP1 per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;

- in data 14/03/2025 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	36376	16/04/2025	15176	16/04/2025
ASL CN1	42613	28/03/2025	12451	28/03/2025
ARPA Piemonte	33380	15/04/2025	14922	15/04/2025
ALPI ACQUE	176	04/04/2025	13851	04/04/2025

- in data 03/06/2025 si è svolta in forma telematica la riunione dell'Organo Tecnico Comunale;
- in data 03/06/2025 è stato emanato, da parte dell'Organo Tecnico Comunale, il provvedimento di Esclusione dalla V.A.S. che testualmente recita: *“di proporre all'Amministrazione Procedente di non doversi procedere alla Valutazione Ambientale Strategica del progetto Piano di Recupero n. 37 NP1 alle condizioni e raccomandazioni tutte evidenziate dagli atti del presente verbale dell'Organo Tecnico Comunale che contiene, integra e ove occorre precisa e delimita i pareri degli Enti partecipanti al procedimento”* e che riassumendo prevede una prescrizione in ordine alla realizzazione degli stalli di sosta ad uso privato interni al cortile con pavimentazione drenante, prescrizione che dovrà essere recepita nelle Norme Tecniche di attuazione del S.U.E. ed elaborati correlati, in sede di stipula della Convenzione;

Verificato che il progetto non deve essere sottoposto a procedura di assoggettamento della V.I.A. in quanto, con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 19 luglio 2023 recante *“Nuove disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Impatto Ambientale e autorizzazione ambientale integrata”* che individua all'Allegato B i progetti sottoposti alla procedura di verifica di V.I.A. e l'autorità competente, ed in particolare la voce 7. *Progetti di Infrastrutture, B.7.b1) progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari* di competenza comunale interessa una superficie di gran lunga inferiore a mq. 100.000;

Dato Atto che con medesima Deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 6 marzo 2025 è stata concessa la deroga alla distanza minima dalla strada prevista dal Piano Regolatore, per la realizzazione a confine dell'interrato del nuovo fabbricato per la manica verso sud;

Considerato che il progetto prevede la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri, ovvero la realizzazione di parcheggio pubblico con aree verdi su una superficie di mq. 180,00, da cedere gratuitamente al Comune, per importo complessivo di € 57.589,68;

Considerato che il progetto prevede altresì la realizzazione di un portico al piano terreno lato sud avente superficie pari a mq. 126,00 da assoggettare all'uso pubblico;

Considerato che le previsioni progettuali determinano una cessione di superficie pari a mq. 508,68 relativa allo standard pubblico e che, in considerazione della previsione in cessione di una porzione pari a mq. 180,00 per opere pubbliche e di mq. 126,00 da assoggettare all'uso pubblico, residuano mq. 202,68 per i quali, vista l'impossibilità tecnica e fisica di reperire ulteriori aree da cedere/convenzionare, i proponenti hanno richiesto la monetizzazione per complessivi € 6.668,35, e

che la stessa è già stata autorizzata con la medesima Deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 6 marzo 2025;

Vista la relazione istruttoria redatta dal *Servizio Urbanistica ed Edilizia* del *Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio* in data 10 giugno 2025 allegata al presente provvedimento;

Atteso che, come già riportato nella Delibera di adozione n. 89/2025 in merito agli elaborati grafici si rilevano alcune discrasie, che dovranno essere rettifiche in sede di stipula dell'atto di convenzionamento in quanto finalizzate alla presentazione di titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo e a quello relativo alla realizzazione degli interventi edilizia (così come la prescrizione indicata all'interno del verbale dell'Organo Tecnico Comunale in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.);

Ritenuto che il Piano di Recupero possa quindi essere approvato ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 41 bis ed 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 ed aggiornati con quanto precedentemente riportato, risultano i seguenti:

N. ELABORATO	DENOMINAZIONE ELABORATO	NOTE per APPROVAZIONE S.U.E.	DATA
ALLEGATO 1	Documentazione fotografica		05/09/2024
ALLEGATO 2	Relazione di progetto		11/02/2025
ALLEGATO 3	Norme tecniche di attuazione		11/02/2025
ALLEGATO 4	Bozza di Convenzione	Da rettificare importo OO.UU.	11/02/2025
ALLEGATO 5	Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica		11/02/2025
ALLEGATO 6	Dichiarazione del progettista per l'eliminazione delle barriere architettoniche		11/02/2025
ALLEGATO 7	Computo metrico OO.UU. a scomputo		11/02/2025
ALLEGATO 8	Progetto impianto elettrico – Calcolo illuminotecnico		11/02/2025
ALLEGATO 9	Progetto impianto elettrico – Report illuminotecnico		11/02/2025
TAVOLA EL 01	Layout impianto elettrico illuminazione pubblica	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 00R NP1	Inquadramento topografico		11/02/2025
TAVOLA 1P NP1	Inquadramento catastale e urbanistico		11/02/2025
TAVOLA 2R NP1	Planimetria di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 3R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 4R	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025

NP1			
TAVOLA 5P NP1	Planimetria con schema delle demolizioni e dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 6P NP1	Planimetria generale di progetto e verifica standards	<i>Planimetria sup. coperta da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili, planimetria di verifica parcheggi da rettificare parcheggio disabili</i>	24/02/2025
TAVOLA 7P NP1	Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 8P NP1	Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 9P NP1	Planimetrie autorizzate – progetto – comparative fabbricato esistente		11/02/2025
TAVOLA 10P NP1	Prospetti e sezioni autorizzati – progetto – comparativi fabbricato esistente		24/02/2025
TAVOLA 11P NP1	Viste prospettiche – render- indicazione dei materiali		11/02/2025
TAVOLA 12P NP1	Verifica parametri urbanistici		11/02/2025
TAVOLA 13P NP1	Planimetria generale fornitura utenze e schemi di raccolta e allacciamento	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 14P NP1	Planimetria esplicativa schemi di superamento barriere architettoniche	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 15P NP1	Progetto delle opere di urbanizzazione	<i>Planimetria progetto cartellonistica da rettificare accesso carraio e inserimento di STOP in luogo di DARE PRECEDENZA</i>	24/02/2025

conservati in formato digitale agli atti d'ufficio del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio, 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=35789&TipoElemento=categoria>
che saranno aggiornati con le risultanze di quanto sopra in sede di stipula finale della convenzione;

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 Generale vigente e successive modifiche e integrazioni;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 e s.m.i.;

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

Visto l'art. 48 del D.Lgs del 18 agosto del 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 267/2000 dal Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante, sostanziale e cogente alla presente delibera;
2. Di dare atto che durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni, tanto meno ostative alla realizzazione dell'intervento nel suo complesso;
3. Di approvare il Piano di Recupero n. 37, relativo alla riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'ambito n. 11 dei *"Tessuti della ristrutturazione urbanistica"* in Via Cesare Battisti, 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, integrati ed aggiornati come precedentemente riportato:

N. ELABORATO	DENOMINAZIONE ELABORATO	NOTE per APPROVAZIONE S.U.E.	DATA
ALLEGATO 1	Documentazione fotografica		05/09/2024
ALLEGATO 2	Relazione di progetto		11/02/2025
ALLEGATO 3	Norme tecniche di attuazione		11/02/2025
ALLEGATO 4	Bozza di Convenzione	Da rettificare importo OO.UU.	11/02/2025
ALLEGATO 5	Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica		11/02/2025
ALLEGATO 6	Dichiarazione del progettista per l'eliminazione delle barriere architettoniche		11/02/2025
ALLEGATO 7	Computo metrico OO.UU. a scomputo		11/02/2025
ALLEGATO 8	Progetto impianto elettrico – Calcolo illuminotecnico		11/02/2025
ALLEGATO 9	Progetto impianto elettrico – Report illuminotecnico		11/02/2025
TAVOLA EL 01	Layout impianto elettrico illuminazione pubblica	Da rettificare posizione accesso	11/02/2025

		carraio e parcheggio disabili	
TAVOLA 00R NP1	Inquadramento topografico		11/02/2025
TAVOLA 1P NP1	Inquadramento catastale e urbanistico		11/02/2025
TAVOLA 2R NP1	Planimetria di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 3R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 4R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 5P NP1	Planimetria con schema delle demolizioni e dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 6P NP1	Planimetria generale di progetto e verifica standards	<i>Planimetria sup. coperta da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili, planimetria di verifica parcheggi da rettificare parcheggio disabili</i>	24/02/2025
TAVOLA 7P NP1	Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 8P NP1	Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 9P NP1	Planimetrie autorizzate – progetto – comparative fabbricato esistente		11/02/2025
TAVOLA 10P NP1	Prospetti e sezioni autorizzati – progetto – comparativi fabbricato esistente		24/02/2025
TAVOLA 11P NP1	Viste prospettiche – render-indicazione dei materiali		11/02/2025
TAVOLA 12P NP1	Verifica parametri urbanistici		11/02/2025
TAVOLA 13P NP1	Planimetria generale fornitura utenze e schemi di raccolta e allacciamento	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 14P NP1	Planimetria esplicativa schemi di superamento barriere architettoniche	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 15P NP1	Progetto delle opere di urbanizzazione	<i>Planimetria progetto cartellonistica da rettificare accesso carraio e inserimento di STOP in luogo di DARE PRECEDENZA</i>	24/02/2025

Atti depositati presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia e consultabili al seguente link:
<https://www.comune.fossano.cn.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=17150&idArea=17258&idCat=18256&ID=35789&TipoElemento=categoria>

che saranno aggiornati con le risultanze di quanto sopra in sede di stipula finale della convenzione;

3. Di prendere atto della volontà dei proponenti di realizzare opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione su aree private che saranno cedute gratuitamente al Comune, ovvero la realizzazione di parcheggio pubblico con aree verdi su una superficie di mq. 180,00 per importo complessivo di € 57.589,68;
4. 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;
5. Di dare facoltà al Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio di intervenire alla stipula del relativo atto con possibilità, in merito all'aspetto meramente tecnico e non discrezionale, di variare e precisare ulteriormente in sede di stipula quanto occorra.
6. Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.