



CITTA' DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del **09 NOVEMBRE 2023** N. **282**

OGGETTO: Adozione del Piano di Recupero n. 36 - Realizzazione di fabbricati unifamiliari nel Comparto "A" dei nuclei di Via San Michele - lotto n. 3 in Via San Michele n. 47, individuati quali "Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata".

L'anno duemilaventitre, addì nove, del mese di Novembre, 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:

AB / fr

- N. 282 09/11/2023 Adozione del Piano di Recupero n. 36 - Realizzazione di fabbricati unifamiliari nel Comparto "A" dei nuclei di Via San Michele - lotto n. 3 in Via San Michele n. 47, individuati quali "Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata".

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'area individuata come "Comparto A" dei Nuclei di Via S. Michele è composta da due sotto-aree distanti circa 200 m l'una dall'altra, entrambe collocate lungo il confine sud-est della via;
- con precedente Piano di Recupero n. 27, approvato con Deliberazione G.C. n. 311 del 28/11/2011 e relativa convenzione del 12/04/2011 Rep. 279.232 racc. 42.232, registrata a Fossano il 02/05/2012 si è data attuazione ai primi due lotti del comparto, ovvero quelli fronte stanti l'ITIS;
- l'attuazione del terzo lotto è rimasta sospesa in quanto con la modificazione non costituente variante n. 15 al P.R.G.C., approvata con Deliberazione G.C. n. 72 del 09/11/2020, è stata prevista un'estensione del lotto 3 inglobando nel comparto anche i mappali 82, 85 parte, 296, 297 del Foglio 145, producendo un aumento delle superfici territoriale e fondiaria senza però produrre un aumento della capacità edificatoria del comparto;
- in data 07/07/2022 protocollata al n. 32129, perveniva istanza di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ex art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i. relativa alla revisione del progetto per la realizzazione di fabbricati unifamiliari nel Comparto "A" dei nuclei di Via San Michele - lotto n. 3 in Via San Michele n. 47, individuati quali "Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata" - comparto A lotto 3 di cui all'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, a firma dell'arch. Federico Barbero dello Studio INGAR Progetti, con sede in piazza Manfredi n. 9;
- il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente sul lotto 3 con mutamento di sedime e sagoma e la realizzazione di nuove unità residenziali secondo tre alternative proposte: 4, 3 e 2 ville unifamiliari indipendenti, distribuite su due piani fuori terra con giardino e piscina;

Rilevato che sono stati acquisiti i seguenti pareri sulla proposta di Piano di Recupero:

- in data 13/10/2022 la Commissione Edilizia Comunale esaminava la proposta esprimendo parere favorevole e successivamente l'ufficio a seguito di istruttoria preventiva richiedeva integrazioni e chiarimenti;
- prot. n. 43634 del 16/10/2023 Comando Polizia Locale: Per i progetti di cui alle tavole 4A e 4B, nulla osta per quanto di competenza, purché l'apertura dell'accesso carraio (per il lotto 3.3 nel progetto 4A e per il lotto 3.2 nel progetto 4B) sia distante

almeno 12 m dall'intersezione con Via San Michele. Per il progetto di cui alla tavola 4C nulla osta per quanto di competenza;

- prot. n. 43660 del 16/10/2023 Direzione Servizi OO.PP. e LL.PP., gestione e manutenzione patrimonio comunale e sicurezza, verde pubblico: parere favorevole a condizione che le pendenze trasversali dei marciapiedi abbiano una pendenza massima dell'1% così come previsto dal D.P.R. 24/07/1996 n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";

Considerato che in data 15/02/2023 con nota prot. n. 7472 sono pervenute le integrazioni/modifiche agli elaborati che hanno ottemperato alle sole richieste dell'ufficio;

Vista la relazione di istruttoria, quale testo coordinato a seguito delle verifiche sulle integrazioni effettuate dai proponenti, redatta dal Servizio Urbanistica, Edilizia e SUAP del Dipartimento Tecnico Patrimonio, Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente, SUAP in data 16/10/2023 e allegata alla presente come parte integrante e sostanziale, ed in particolare la parte ove si manifesta la necessità di modeste rettifiche di natura tecnica di seguito sintetizzate:

- Elaborato bozza di Convenzione:
 - art. 15 "Termini di esecuzione": alla fine del secondo paragrafo aggiungere *"oltre che la richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.";*
 - art. 16 "Contributo relativo al costo di costruzione": modificare il titolo in *"Contributo di costruzione"* e aggiungere al dispositivo il seguente paragrafo *"Gli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel lotto 3 (non ricompreso nel comparto prima della variante n. 15 al P.R.G.C.) dovranno essere versati direttamente dalla proprietà con le consuete modalità dei P.d.C. diretti, gli stessi non sono infatti scomputabili in quanto trattasi di intervento edilizio su volumetrie non indotte dalla capacità edificatoria del Comparto.";*
 - art. 18 "Rilascio delle autorizzazioni di agibilità": modificare il titolo in *"Agibilità"* oltre che l'intero contenuto del paragrafo con il seguente *"Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio di ciascun lotto è subordinata all'avvenuto assolvimento, da parte dei proponenti o suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti art. 14 e 15.";*
 - art. 19 "Valutazione Ambientale Strategica": nel secondo paragrafo aggiornare i riferimenti normativi alla D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977;
- Elaborato Tavola 4A:

adeguare la posizione dell'accesso carraio così da garantire una distanza minima di 12 m dall'intersezione con Via San Michele e integrare l'elaborato precisando le

pendenze dei marciapiedi di raccordo, rappresentare le sezioni trasversali dei singoli lotti al fine di dimostrare la conformità dei muri di sostegno in progetto rispetto a quanto prescritto dall'art. 117 del Regolamento Edilizio;

- Elaborato Tavola 4B:

adeguare la posizione dell'accesso carraio così da garantire una distanza minima di 12 m dall'intersezione con via San Michele, integrare l'elaborato precisando le pendenze dei marciapiedi di raccordo, rappresentare le sezioni trasversali dei singoli lotti al fine di dimostrare la conformità dei muri di sostegno in progetto rispetto a quanto prescritto dall'art. 117 del Regolamento Edilizio;

- Elaborato Tavola 4C:

integrare l'elaborato con le sezioni trasversali dei singoli lotti al fine di dimostrare la conformità dei muri di sostegno in progetto rispetto a quanto prescritto dall'art. 117 del Regolamento Edilizio;

Dato atto che:

- il lotto 3 del Comparto "A" dei nuclei di Via San Michele non prevede la realizzazione di ulteriori opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione in quanto le stesse sono già state interamente realizzate e collaudate da codesto Ente contestualmente all'attuazione dei lotti 1 e 2 con le seguenti pratiche edilizie:
 - PdC 2012/61 rilasciato in data 17/04/2013 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri per realizzazione di area a verde pubblico in Via San Michele e sentiero pedonale di collegamento tra Via San Michele e Via Salmour;
 - PdC 2012/62 rilasciato in data 17/04/2013 per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri consistenti nel completamento di Via Beltrami e realizzazione di parcheggio in Via San Michele;
- la cessioni determinate dalle previsioni progettuali del lotto 3 sono già state garantite contestualmente alla sottoscrizione della convenzione afferente al Piano di Recupero n. 27 del 12/04/2011 Rep. 279.232 racc. 42.232, registrata a Fossano il 02/05/2012;

Ritenuto che il Piano di Recupero possa quindi essere adottato 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., risultano i seguenti:

N. ELABORATO	DENOMINAZIONE ELABORATO	NOTE	DATA
ALLEGATO 1 comprendente i seguenti elementi:	Relazione illustrativa		07.07.2022
	Inquadramento P.R.G.C.		07.07.2022
	Estratto N.C.T. (1:2.000) e visure		07.07.2022
	Estratti P.R.G.C. e catastali con inserimento P.d.R. (1:2.000)		07.07.2022

	Documentazione fotografica		07.07.2022
TAVOLA 2	Planimetria di rilievo (1:500)		15.02.2023
TAVOLA 3	Fabbricato esistente: Piante, Sezioni e Prospetti - Stato legittimato		15.02.2023
TAVOLA 4A	Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime: Soluzione A (1:200)		15.02.2023
TAVOLA 4B	Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime: Soluzione B (1:200)		15.02.2023
TAVOLA 4C	Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime: Soluzione C (1:200)		15.02.2023
TAVOLA 5	Tipologia edilizia: Piante, Sezioni e Prospetti villa tipo (1:100)		15.02.2023
ALLEGATO 6	Tipologia edilizia: Render villa tipo		07.07.2022
ALLEGATO 7	Relazione Geologica		07.07.2022
ALLEGATO 8	Valutazione del Clima Acustico Ambientale ex L. 447/1995		07.07.2022
ALLEGATO 9	Documento tecnico per la verifica preliminare di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica		07.07.2022
ALLEGATO 10	Norme Tecniche di Attuazione		15.02.2023
ALLEGATO 11	Bozza di convenzione		15.02.2023
ALLEGATO 12	Verifiche urbanistiche ed edilizie soluzione A		15.02.2023

elaborati che dovranno essere modificati in ottemperanza alle richieste dell'ufficio di cui all'istruttoria tecnica del 16/10/2023, prima della loro approvazione;

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=16907&idArea=40712&idCat=62112&ID=62112&TipoElemento=categoria>;

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”*;

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";

Atteso pertanto che la procedura integrata "in maniera contestuale" in relazione alla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, prevede, successivamente all'adozione del Piano da parte della Giunta Comunale, la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e in subordine l'emanazione del provvedimento di verifica, e ciò potrebbe comportare l'adeguamento del progetto alle eventuali osservazioni/prescrizioni dell'Organo Tecnico;

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 adottare il Piano di Recupero n. 36, relativo alla realizzazione di fabbricati unifamiliari nel Comparto "A" dei nuclei di Via San Michele - lotto n. 3 in Via San Michele n. 47, individuati quali "Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata" - comparto A di cui all'art. 52 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., fatto salvo l'adeguamento dell'elaborato bozza di Convenzione e degli elaborati tecnici, preliminarmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo stesso,

secondo quanto emerso dai pareri degli servizi competenti nonché dall'istruttoria tecnica, ovvero:

- Elaborato bozza di convenzione:

- art. 15 "Termini di esecuzione": alla fine del secondo paragrafo aggiungere *"oltre che la richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.";*
- art. 16 "Contributo relativo al costo di costruzione": modificare il titolo in *"Contributo di costruzione"* e aggiungere al dispositivo il seguente paragrafo *"Gli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel lotto 3 (non ricompreso nel comparto prima della variante n. 15 al P.R.G.C.) dovranno essere versati direttamente dalla proprietà con le consuete modalità dei P.d.C. diretti, gli stessi non sono infatti computabili in quanto trattasi di intervento edilizio su volumetrie non indotte dalla capacità edificatoria del Comparto.";*
- art. 18 "Rilascio delle autorizzazioni di agibilità": modificare il titolo in *"Agibilità"* oltre che l'intero contenuto del paragrafo con il seguente *"Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio di ciascun lotto è subordinata all'avvenuto assolvimento, da parte dei proponenti o suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti art. 14 e 15.";*
- art. 19 "Valutazione Ambientale Strategica": nel secondo paragrafo aggiornare i riferimenti normativi alla *D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977;*

- Elaborato Tavola 4A:

adeguare la posizione dell'accesso carraio così da garantire una distanza minima di 12 m dall'intersezione con via San Michele e integrare l'elaborato precisando le pendenze dei marciapiedi di raccordo, rappresentare le sezioni trasversali dei singoli lotti al fine di dimostrare la conformità dei muri di sostegno in progetto rispetto a quanto prescritto dall'art. 117 del Regolamento Edilizio;

- Elaborato Tavola 4B:

adeguare la posizione dell'accesso carraio così da garantire una distanza minima di 12 m dall'intersezione con Via San Michele, integrare l'elaborato precisando le pendenze dei marciapiedi di raccordo, rappresentare le sezioni trasversali dei singoli lotti al fine di dimostrare la conformità dei muri di sostegno in progetto rispetto a quanto prescritto dall'art. 117 del Regolamento Edilizio;

- Elaborato Tavola 4C:

integrare l'elaborato con le sezioni trasversali dei singoli lotti al fine di dimostrare la conformità dei muri di sostegno in progetto rispetto a quanto prescritto dall'art. 117 del Regolamento Edilizio.

2. 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:

N. ELABORATO	DENOMINAZIONE ELABORATO	NOTE	DATA
ALLEGATO 1 comprendente i seguenti elementi:	Relazione illustrativa		07.07.2022
	Inquadramento P.R.G.C.		07.07.2022
	Estratto N.C.T. (1:2.000) e visure		07.07.2022
	Estratti P.R.G.C. e catastali con inserimento P.d.R. (1:2.000)		07.07.2022
	Documentazione fotografica		15.02.2023
TAVOLA 2	Planimetria di rilievo (1:500)		15.02.2023
TAVOLA 3	Fabbricato esistente: Piante, Sezioni e Prospetti - Stato legittimato		15.02.2023
TAVOLA 4A	Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime: Soluzione A (1:200)		15.02.2023
TAVOLA 4B	Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime: Soluzione B (1:200)		15.02.2023
TAVOLA 4C	Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime: Soluzione C (1:200)		15.02.2023
TAVOLA 5	Tipologia edilizia: Piante, Sezioni e Prospetti villa tipo (1:100)		15.02.2023
ALLEGATO 6	Tipologia edilizia: Render villa tipo		07.07.2022
ALLEGATO 7	Relazione Geologica		07.07.2022
ALLEGATO 8	Valutazione del Clima Acustico Ambientale ex L. 447/1995		07.07.2022
ALLEGATO 9	Documento tecnico per la verifica preliminare di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica		07.07.2022
ALLEGATO 10	Norme Tecniche di Attuazione		15.02.2023
ALLEGATO 11	Bozza di convenzione		15.02.2023
ALLEGATO 12	Verifiche urbanistiche ed edilizie soluzione A		15.02.2023

3. 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=16907&idArea=40712&idCat=62112&ID=62112&TipoElemento=categoria>.
4. Di dare mandato all'ufficio di trasmettere la documentazione all'Organo Tecnico Comunale per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS con riferimento alla procedura integrata "in maniera contestuale", di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977.
5. Di incaricare il competente Servizio per la predisposizione dei conseguenti atti di pubblicazione e deposito ai sensi di legge.

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. 282 seduta del 09/11/2023,
composto di n. 10 pagine dattiloscritte compresa la presente, oltre gli allegati.
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 30 giorni consecutivi, dal
21/11/2023 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