



## *Città di Fossano*

*Provincia di Cuneo*

— \* —

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 59

Seduta del 22 GIUGNO 2010

Oggetto: Art. 38, comma 2 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. – Concetto di  
“... **ampliamento funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all’edificio principale** ...” – Linea di indirizzo.

L'anno duemiladieci, addì ventidue, del mese di Giugno, alle ore 20,30, nella consueta sala consiliare del palazzo comunale, a seguito di avvisi notificati a norma di legge si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio comunale composto dai signori:

- |                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. AMBROGIO Daniela                   | 12. MALVINO Clemente                 |
| 2. BALOCCO Francesco – <b>Sindaco</b> | 13. MANA Angelo                      |
| 3. BARALE Mario                       | 14. MANINI Ernestino                 |
| 4. BOGLIOTTI Bartolomeo               | 15. MANTINI Anna                     |
| 5. BRESCIANO Luca                     | 16. MIGNACCA Michele                 |
| 6. BURDESE Livia                      | 17. PELLEGRINO Giacomo               |
| 7. CUZZOCREA Fortunato                | 18. RACCA Andrea                     |
| 8. DOGLIANI Gianfranco                | 19. SAROTTO Maurizio                 |
| 9. GEMELLO Stefano                    | 20. SERRA Rosita - <b>Presidente</b> |
| 10. GIORGIS Carlo                     | 21. TESTA Adriano                    |
| 11. GIRAUDO Giovanni                  |                                      |

Risultano assenti i consiglieri di cui ai nn. 1 (giustificato), 3, 15 (giustificato), 16 (giustificato) e così sono presenti n. 16 consiglieri, è altresì presente il Sindaco.

Partecipano, senza diritto di voto, gli assessori: Bertero Emilio, Bruno Gian Giorgio, Cortese Paolo, Paglialonga Vincenzo, Vallauri Antonio.

Partecipa il Segretario Generale Fenoglio dott. Laura;

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente SERRA Rosita dichiara aperta la seduta e dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato iscritto all'ordine del giorno.

## DELIBERAZIONE CONSILIARE

N. 59    22/06/2010    Art. 38, comma 2 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.  
–        Concetto di “... **ampliamento funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all’edificio principale** ... ” –  
Linea di indirizzo.

\*\*\*\*\*

Si dà atto che, prima della trattazione del presente argomento, è entrato il Consigliere Barale, i presenti sono quindi 17 più il Sindaco (18);

Considerato che il Sindaco, preso atto di una segnalazione giunta dal Dirigente del Dipartimento Tecnico LL.PP./Urbanistica/Ambiente, sollecitato quest’ultimo dal Consigliere Mana, suggerisce di variare l’oggetto del presente argomento sostituendo le parole “ ... *Interpretazione autentica*” in “ ... **Linea di indirizzo**”;

Ritenuto opportuno condividere e recepire la proposta, considerando variato l’oggetto iscritto all’o.d.g. al punto 7 bis) con il seguente:

“Art. 38, comma 2 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. – Concetto di “... **ampliamento funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all’edificio principale** ... ” – *Linea di indirizzo*”.

**Uditi gli interventi del Sindaco e dei consiglieri comunali che saranno trascritti, se ed in quanto comprensibilmente registrati, per essere allegati al presente originale senza esserne parte integrante e sostanziale;**

Il Presidente pone quindi in votazione il presente argomento.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato in data 03.06.2009 con D.G.R. n. 50-11538, pubblicato sul B.U.R.P. n. 23 in data 11.06.2009;

Vista la “modificazione non costituente Variante al P.R.G.C.” n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;

Vista la “modificazione non costituente Variante al P.R.G.C.” n. 2 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;

Vista la Variante n. 1 (variante parziale) al P.R.G.C. vigente adottata con D.C.C. n. 146 in data 22.12.2009;

Vista la Variante n. 2 (variante parziale) al P.R.G.C. vigente adottata con D.C.C. n. 47 in data 27/05/2010;

Visto l’art. 38 “*Aree residenziali a capacità insediativa esaurita*” delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente che al comma 2 testualmente recita “*Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione (quest’ultima*

*limitatamente alla realizzazione di ampliamenti funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale; autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc.) sono da rispettare i seguenti parametri:..."*;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 08/06/2010 che in merito ad un intervento in *"zona residenziale a capacità insediativa esaurita"* del P.R.G.C., esprimendo parere favorevole, ha tuttavia riscontrato l'opportunità di ottenere interpretazione autentica sull'applicazione del concetto di *"ampliamento funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale"* di cui all'art. 38 comma 2 per ciò che attiene gli interventi di ampliamento di edifici residenziali in aree residenziali a capacità insediativa esaurita;

Considerato che l'attuale formulazione del citato articolo 38 fa seguito alle controdeduzioni relative alle osservazioni della Regione in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale volte ad arginare la possibilità che nuove costruzione residenziali in corpi separati possano determinare incrementi della popolazione insediabile non considerata nei conteggi della capacità insediativa aggiuntiva;

Richiamati i contenuti della controdeduzione, di cui all'osservazione n. 65, approvata con Deliberazione C.C. n. 03 dell' 11 febbraio 2008 che testualmente riportavano *"L'articolo in questione è mutuato dalla previgente normativa e tende ad accogliere nel proprio ambito le possibilità di edificazione di autorimesse e fabbricati pertinenziali di servizio che giuridicamente sono assimilati a nuova costruzione. E' proprio in tale accezione che si giustifica la mancata valutazione nell'ambito della "scheda quantitativa dei dati urbani". Si rende opportuna una specificazione sul punto."* giungendo alla stesura dell'articolo come precedentemente riportato";

Atteso che si ritiene quindi necessario definire con chiarezza le modalità di correlazione fra la *"nuova edificazione"* consentita dalla norma ed il fabbricato originario;

Atteso che la connessione fra l'edificio originario e la nuova edificazione, consentita dalla norma, potrebbe essere realizzata mediante tettoie o fabbricati accessori la cui dimensione può risultare elusiva dei contenuti della norma determinando espediente per aggirare la *ratio* della norma ed il principio che l'osservazione della Regione intendeva salvaguardare;

Ritenuto che si debba comunque ossequiare all'intendimento della Regione di non creare, mediante modalità surrettizie, una indiscriminata possibilità edificatoria in aree rispetto cui non è stata calcolata, in sede di stesura del Piano Regolatore, la *"Capacità insediativa residenziale"*. Tale parametro si ritiene invece ossequiato in considerazione dei limiti fissati che prevedono appunto la costruzione in aderenza;

Vista la relazione del Dipartimento Tecnico LL.PP./Urbanistica/Ambiente - Servizio Edilizia Privata in data 10 Giugno 2010;

Verificata la necessità di fornire il chiarimento invocato dalla Commissione Edilizia rispetto all'applicazione del concetto di cui sopra;

Ritenuto che la questione determini la necessità di effettuare una linea di indirizzo da parte del Consiglio Comunale in quanto organo competente all'approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale al fine di acclarare il contenuto della norma in modo da consentire una valutazione trasparente ed univoca;

Ritenuto che la volontà dell'Amministrazione correttamente intesa sia di consentire la realizzazione anche di nuove costruzioni (nel rispetto dei parametri di zona di cui al 3° comma della norma) purchè funzionalmente e strutturalmente adiacenti al fabbricato esistente nelle modalità di seguito descritte nel dispositivo;

Considerato che l'orientamento espresso con la presente costituisce direttiva vincolante per la struttura gestionale e, pertanto, non necessita di parere di regolarità tecnica;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, presenti n. 18, votanti n. 18, n. 18 voti favorevoli, nessuno contrario e nessuno astenuto,

#### D E L I B E R A

1. Di disporre affinché l'art. 38, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente sia applicato in ossequio alla seguente linea di indirizzo:

**“Negli interventi di ampliamento assentiti, il “collegamento funzionale e strutturale in adiacenza” si intende assolto, prescindendo dal numero di unità immobiliari, anche quando avvenga attraverso autorimesse in aderenza.**

**Altresì il collegamento in aderenza mediante altri edifici pertinenziali (tettoie, legnaie, centrali termiche etc.) può essere considerato assentibile se realizzato in posizione funzionale ai locali aderenti e di dimensioni comprese fra i 3 ed i 6 mt..**

**Si acclara altresì che autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc. sono realizzabili anche in corpo separato.”**

\*\*\*