

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- questo Comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) formulato ai sensi della L.R. 56/1977, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 52/2538 del 31/05/1993 e successivamente modificato con varianti regolarmente approvate:
 - variante strutturale “1996” adottata definitivamente con D.C.C. n. 19 del 02/06/1997 e D.C.C. n. 2 del 09/02/1998 e approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 9-2459 del 19/03/2001 (comprendente anche la variante parziale *in itinere* “anno 2000” adottata definitivamente con D.C.C. n. 47 del 22/12/2000);
 - Variante parziale n. 1 “anno 2002” adottata definitivamente con D.C.C. n. 22 del 24/06/2002;
 - Variante parziale n. 2 “anno 2007” adottata definitivamente con D.C.C. n. 19 del 26/06/2007;
 - Variante parziale n. 3 “anno 2011” adottata definitivamente con D.C.C. n. 10 del 17/04/2012;
 - Variante strutturale “2010” approvata definitivamente con D.C.C. n. 21 del 29/07/2015 pubblicato sul B.U.R. n. 43 del 29/10/2015;
- il P.R.G. individua, nella tavola di progetto relativa al Centro Storico, i perimetri dei comparti ove gli interventi possono essere ammessi con Piani di Recupero esteso all’intero ambito, ai sensi della legge 5 agosto 1978, n.457, secondo i disposti dell’art. 41 bis della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2022 si è provveduto, utilizzando i disposti dell’articolo 17, comma 12, lettera e) della L.R. 56/1977, a suddividere in due Piani di Recupero distinti l’area ubicata nel Centro Storico in via Gorla e già individuata come Piano di Recupero.

Preso atto che

- in data 15/04/2022 prot. 1528, e successive integrazioni in data 20/04/2022 prot. 1549, è stata presentata da parte del **Condominio Franca** (amministratore BARBERO geom. Giorgia), tramite i tecnici incaricati **arch. Francesca SANTERO e geom. Giorgia BARBERO**, la proposta di **Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi della L.R. 56/1977 art. 41bis e art. 43 comma 8** (di seguito indicato come P.di R.), comprensiva della documentazione per l’attivazione del procedimento preventivo di assoggettamento alla valutazione ambientale strategica (di seguito VAS), per la riqualificazione degli immobili in **via Gorla** ricadente in area di Centro Storico di P.R.G.C.;
- In data 02/05/2022 con prot. 1756 è stato avviato il procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/1990, con contestuale sospensione per richiesta integrazioni;
- in data 10/05/2022 prot. 1893, in data 20/05/2022 prot. 2063 e in data 24/05/2022 prot. 2114 sono pervenute le integrazioni richieste;
- La proposta del progetto di P.di.R, pervenuta su iniziativa dell’intera proprietà immobiliare, in sintesi riguarda la riqualificazione di una porzione del complesso residenziale ex rurale da oltre vent’anni inutilizzato e attualmente in stato di avanzato degrado, ubicato in via Gorla, nella zona definita “Paralupo”, all’estremità sud dell’abitato di Rossana; in particolare, a seguito della suddivisione dell’ambito del piano di recupero, l’istanza in esame riguarda la porzione più a sud, verso l’incrocio tra via Mazzini e la strada provinciale. Il piano prevede la completa demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di un edificio residenziale plurifamigliare composto da 5 unità abitative distribuite su due piani fuori terra, oltre un livello seminterrato adibito ad autorimesse e locali tecnici.

L’ambito del piano di recupero confina a est con via Mazzini, a sud con un’area destinata a parcheggio pubblico di previsione, a ovest con un reliquato stradale oltre cui si estende una seconda area destinata a parcheggio pubblico di previsione contiguo alla strada provinciale, a nord con fabbricati residenziali inutilizzati costituenti un altro comparto ove gli interventi sono attuabili con piano di recupero.

Gli interventi edilizi porteranno ad un organismo edilizio del tutto diverso dal complesso esistente, a causa della necessità di razionalizzare gli spazi contemperando le esigenze del vivere contemporaneo e l’adeguamento alle normative tecniche vigenti in materia di antisismica, accessibilità, efficientamento energetico, impianti tecnologici, ecc.

Il progetto prevede, in esito alla quantificazione della capacità insediativa aggiuntiva determinata, al netto di quella esistente, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/1977, una superficie di 302,58 mq da cedere a standards urbanistici, individuabili in minima parte all'interno del perimetro del P.di R., e nella restante parte nelle aree esterne contigue con destinazione a parcheggio pubblico;

I proponenti richiedono, contestualmente, la permuta di alcune superfici demaniali, al fine di razionalizzare gli spazi e le aree di circolazione; ciò comporterebbe la cessione al privato (previa sdemanializzazione) di 133,99 mq, a fronte dell'acquisizione al demanio comunale di 243,54 mq. Tutte le superfici indicate si assumono a titolo indicativo e saranno perfezionate a seguito di frazionamento. Il procedimento di sdemanializzazione e permuta verrà valutato e approvato dal Consiglio Comunale.

Il piano di recupero prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, in minima parte all'interno del perimetro del piano, e principalmente esterne ma limitrofe all'area, consistenti sommariamente nella realizzazione di un marciapiede lungo la strada provinciale, predisposizione per marciapiede lungo via Mazzini, realizzazione di area parcheggio e strada di accesso, tre punti luce illuminazione pubblica, aiuole, rete di scolo delle acque meteoriche lungo via Mazzini, tratto della strada provinciale, nuovo parcheggio e relativa strada di accesso; il tutto è illustrato dettagliatamente negli elaborati allegati al P.di R., verrà approvato con successivo provvedimento nell'ambito del relativo titolo edilizio, in attuazione del P.di R..

Preso atto che il procedimento di approvazione del P.di R. è normato dall'art. 40 della L.R. 56/1977, come stabilito dall'art. 41bis comma 6;

Considerato che, ai sensi della L.R. 56/1977 art. 40 comma 8, il vigente Piano Regolatore Generale non è mai stato, nel suo insieme, sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale, pertanto è indispensabile avviare le procedure ambientali in modo integrato con la procedura di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Preso atto a tal fine che:

- la Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*" ha previsto **procedimenti integrati con adempimenti VAS per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE)**.
- il comma 8 dell'art. 40 della LR 56/1977 e le linee guida della Regione Piemonte di cui alla D.G.R. 9/6/2008 n. 12-8931, integrate con la D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977, stabiliscono che l'autorità competente per svolgere la VAS sia il Comune purchè dotato della struttura di cui all'art. 3 bis comma 7 in modo integrato con la procedura di approvazione;
- le predette linee guida prescrivono all'organo tecnico comunale di acquisire i contributi dei vari Enti interessati alla VAS ed in piena autonomia e responsabilità di determinare il provvedimento che escluda o meno la proposta di strumento urbanistico esecutivo dalla fase di verifica vera e propria;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 26 in data 11/04/2022 veniva individuato l'ufficio deposito progetti e l'Organo tecnico ai sensi di legge;

Ritenuto di dover prendere atto della avvenuta elaborazione del **documento tecnico per la verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS** della proposta di Piano di recupero relativo all'area ubicata in via Gorla, individuata come "Centro Storico" nel vigente P.R.G.C.;

VISTI gli elaborati del P.di R. a firma dell'arch. Francesca SANTERO e geom. Giorgia BARBERO, predisposti secondo i disposti degli artt. 39 e 43 della L.R. 56/1977:

ST01	Stato attuale - Inquadramento territoriale
ST02	Stato attuale - Pianta
ST03	Stato attuale - Prospetti
ST04	Stato attuale - Sezioni
ST05	Stato attuale - Calcolo volumi
SP01	Progetto - Inquadramento territoriale

SP02	Progetto - Piante
SP03	Progetto - Calcolo volumi
SP04	Verifica sup aeroilluminanti
SP05	Barriere architettoniche
SP06	Progetto - Prospetti
SP07	Progetto - Sezioni
SP08	ETC
SP09	Interventi su sedime Provinciale
SP10	Sdemianializzazione e aree cessione
SP12	Sottoservizi
SP13	Opere di urbanizzazione
SP14	Bozza di frazionamento
CO01	Raffronto - Inquadramento territoriale
CO02	Raffronto - Piante
CO03	Raffronto - Sez. long.
	Relazione illustrativa
	Doc. fot.
	Relazione geologica
	Bozza di convenzione
	Scheda riepilogativa
	Relaz acustica
	Istanza parere clp
	Norme tecniche di attuazione
	Relazione VAS
	Relazione opere urbanizzazione
	Computo opere urbanizzazione

Visto il parere espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 16/07/2022;

PRESO ATTO che:

- a) Il piano di recupero, ai sensi dell'art. 40 comma 10 della L.R. 56/1977 comprende immobili inclusi in insediamento urbano individuato dal PRG a norma dell'articolo 24, comma 1, numeri 1) e 2) della L.R. 56/1977, pertanto viene richiesto il **parere alla Commissione Locale del Paesaggio** in base a quanto stabilito dall'art. 67 della L.R. 13/2020, come prorogata al 31/01/2023 dal comma 1 dell'art. 132 della L.R. 25/2021;
- b) Il Comune ricade in zona sismica 3S nella quale gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere sottoposti a **parere preventivo ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 rilasciato dal Settore Geologico della Regione Piemonte**, secondo quanto stabilito dalla D.G.R. 26 novembre 2021, n. 10-4161 e successiva D.D. 29/A1800/2022 del 12/01/2022;
- c) L'intervento ricade in area di classe di pericolosità geomorfologica II (aree idonee a nuovi insediamenti con accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità);
- d) l'intervento è conforme allo strumento urbanistico vigente;

- e) Come risulta dalla valutazione di clima acustico redatta dal geom. Marco Riba il piano di recupero risulta compatibile con la classificazione acustica vigente;
- f) ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 art. 22 comma 3 si prende atto che la proposta presentata contiene elementi plano-volumetrici di dettaglio tali da consentire, successivamente all'approvazione del piano di recupero, l'attuazione dell'intervento con SCIA, tuttavia i proponenti hanno optato per l'attuazione con Permesso di Costruire, in parte già presentati ma "congelati" fino all'intervenuta efficacia del piano di recupero.

RITENUTO di dover provvedere all'adozione del predetto progetto di P.di.R.;

DATO ATTO che **il presente P.di.R. non comporta oneri per il Comune**, trattandosi di Piano di Recupero di iniziativa privata;

VISTO il DPR 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTI gli artt. 39, 40 e 43 della L.R. 05/12/1977 n. 56;

VISTO l'art. 78 comma 2 del D.Lgs. 267 del 18.8.2000 "2. *Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado*";

VISTI la Legge 05/08/1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" artt. 28 "*Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente*" e 30 "*Piani di recupero di iniziativa dei privati*";

DATO ATTO della competenza della Giunta Comunale a deliberare in merito ai sensi della precitata normativa;

Visto il D.Lgs n. 152/2006;

Vista la L.R. del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. in particolare l'art. 17;

Vista la DGR 9/6/2008 n. 12-8931 e D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977;

Vista la LR 14/12/1998 n. 40;

ACQUISITI i pareri favorevoli da parte del Responsabile dell'Area Tecnica circa la regolarità tecnica del provvedimento in esame, ai sensi degli artt. 49 e 147bis del D.Lgs. 267 del 18.8.2000;

Con votazione unanime favorevole espressa in forma palese per alzata di mano

DELIBERA

- Di richiamare la sopra esposta premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- Di prendere atto del **documento tecnico per la verifica preventiva dell'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica** della proposta di Piano di Recupero relativo all'area ubicata in Centro Storico, via Gorla, presentato dal **Condominio Franca** (amministratore BARBERO geom. Giorgia), tramite i tecnici incaricati **arch. Francesca SANTERO e geom. Giorgia BARBERO**, depositato agli atti dello Sportello Unico Edilizia comunale.
- Di dare avvio alla predetta procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS della proposta in argomento, che avviene in modo integrato con la procedura di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, come previsto dal comma 8 dell'art. 40 della LR 56/1977 e dalle linee guida della Regione Piemonte di cui alla D.G.R. 9/6/2008 n. 12-8931, integrate con la D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977;

- Di affidare gli adempimenti connessi al procedimento di verifica VAS all'Organo tecnico, così come istituito con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 26 in data 11.04.2022, il quale si esprimerà, preventivamente all'approvazione della proposta di Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 40 comma 2 della L.R. 56/1977, in piena autonomia e responsabilità, sulla assoggettabilità della stessa alla VAS in base ai contributi dei soggetti da consultare e nel rispetto delle linee guida di cui alla D.G.R. 9/6/2008 n. 12-8931 e D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977.
- Di dare atto che la relazione conclusiva redatta dall'Organo tecnico incaricato farà parte integrante della delibera di approvazione del Piano di Recupero in argomento ed assolverà gli adempimenti di cui all'art. 20 della L.R. 40/98;
- **DI ADOTTARE in via preliminare in ogni sua parte il Piano di Recupero ad iniziativa privata del patrimonio edilizio esistente** in area di Centro Storico del vigente Piano Regolatore, in via Gorla, relativamente ad immobili censiti al Catasto Terreni al foglio 21, mappali 267,266,268,642,436,270 e al catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 267 sub 3,4,5,9,10,11,7,8, mappale 266 sub 2, mappale 642 sub 1, mappale 266 sub 3,4,5,6,7,8, come da progetto redatto dall'arch. Francesca SANTERO e geom. Giorgia BARBERO, secondo i disposti degli artt. 39 e 43 della Legge Regionale 56/1977, composto dai seguenti elaborati:

ST01	Stato attuale - Inquadramento territoriale
ST02	Stato attuale - Piante
ST03	Stato attuale - Prospetti
ST04	Stato attuale - Sezioni
ST05	Stato attuale - Calcolo volumi
SP01	Progetto - Inquadramento territoriale
SP02	Progetto - Piante
SP03	Progetto - Calcolo volumi
SP04	Verifica sup aeroilluminanti
SP05	Barriere architettoniche
SP06	Progetto - Prospetti
SP07	Progetto - Sezioni
SP08	ETC
SP09	Interventi su sedime Provinciale
SP10	Sdemanializzazione e aree cessione
SP12	Sottoservizi
SP13	Opere di urbanizzazione
SP14	Bozza di frazionamento
CO01	Raffronto - Inquadramento territoriale
CO02	Raffronto - Piante
CO03	Raffronto - Sez. long.
	Relazione illustrativa
	Doc. fot.
	Relazione geologica
	Bozza di convenzione

	Scheda riepilogativa
	Relaz acustica
	Istanza parere clp
	Norme tecniche di attuazione
	Relazione VAS
	Relazione opere urbanizzazione
	Computo opere urbanizzazione

- DI DARE ATTO che:
 - Gli elaborati contengono la descrizione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione da realizzarsi esternamente al perimetro del P.di R.; eventuali variazioni non sostanziali delle stesse, dovute ai successivi approfondimenti progettuali, non comporteranno la riadozione del piano, trattandosi di interventi esterni al comparto, ma verranno recepite e approvate dalla Giunta Comunale per il rilascio del relativo titolo abilitativo;
 - la bozza di convenzione e le norme di attuazione potranno subire modifiche e integrazioni non sostanziali, in coerenza con quanto previsto negli altri elaborati, prima dell'approvazione del P.diR., senza necessità di riadozione dello stesso;
- DI DARE ATTO che per l'istruttoria e l'esame del progetto di P.di R. in argomento verrà applicata la modalità di procedimento integrato con fasi di verifica e pubblicazione "contestuali" ai sensi della Giunta Regionale Piemonte 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)";
- RICONOSCIUTO che la dotazione di attrezzature a servizio dell'area residenziale (standard), dovuta all'incremento del carico insediativo in progetto a seguito del recupero a fini abitativi di parte della ex volumetria accessoria e di servizio residenziale, eccede i limiti minimi individuati dal vigente Piano Regolatore nell'ambito d'intervento. Infatti l'ammontare della superficie in cessione per la realizzazione di marciapiede, area a parcheggio e relativa strada di accesso risulta di mq. 546,12, superiore ai mq 436,57 determinati dalla somma della superficie per standard minima calcolata (302,58 mq) e della superficie che il proponente acquisirebbe a titolo di permuta (133,99 mq) (le superfici indicate si assumono a titolo indicativo e saranno perfezionate a seguito di frazionamento);
- DI ACCETTARE per quanto riguarda la dotazione di attrezzature a servizio dell'area residenziale (standard) l'estensione anche su una parte funzionale all'intervento ma esterna al perimetro del piano di recupero;
- DI RICONOSCERE la possibilità, al momento del rilascio dei permessi di costruire, di **scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**, determinate in base alle tariffe vigenti, fino alla concorrenza delle spese per la realizzazione dell'opera urbanizzativa pubblica.
- DI DARE ATTO che il predetto intervento non comporta oneri per il Comune, trattandosi di Piano di Recupero di iniziativa privata.
- DI DEFINIRE altresì il presente **Piano Urbanistico, non di dettaglio**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.i., in quanto i proponenti hanno optato per l'attuazione con Permessi di Costruire, in parte già presentati ma con procedimento "congelato" fino all'intervenuta efficacia del piano di recupero;
- DI DARE ATTO che gli elaborati tecnici del predetto P.di R. verranno pubblicati in modo permanente sul sito informatico istituzionale del Comune (nella apposita sottosezione di "Amministrazione trasparente") comunque per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del presente provvedimento, con possibilità da parte di chiunque di prenderne visione e presentare nei successivi trenta giorni osservazioni nel pubblico interesse, anche in materia ambientale. Nello stesso periodo verrà garantito l'accesso alla documentazione per la pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- DI INCARICARE il Responsabile dell'Ufficio Tecnico nonché Responsabile del procedimento arch. Laura Ribero delle predette successive e necessarie incombenze nonché all'invio della proposta all'Organo tecnico comunale come già istituito ai sensi di legge.

- DI DICHIARARE la presente deliberazione con successiva e separata votazione unanime e favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – c. 4 – del D. L.vo 18/08/2000 n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto
Il Sindaco
F.to: DEGIOVANNI Giuliano

Il Segretario Comunale
F.to: PARA DR.SSA MONICA

**Parere
Regolarità
Tecnica**

**Esito
Favorevole**

**Data
24/05/2022**

**Il Responsabile
F.to:Ribero arch.
Laura**

Firma

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. Pub. N° _____

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 26/05/2022 al 10/06/2022, come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Rossana, li 26/05/2022

Il Segretario Comunale
F.to: PARA DR.SSA MONICA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata comunicata in elenco il primo giorno di pubblicazione:

Ai Signori Capi Gruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Alla Prefettura di _____ ai sensi dell'art.135, 2° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Rossana, li 26/05/2022

Il Segretario Comunale
F.to: PARA DR.SSA MONICA

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

li,26/05/2022

Il Segretario Comunale
PARA DR.SSA MONICA

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 25/05/2022.

Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267)

Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

Il Segretario Comunale
F.to: PARA DR.SSA MONICA