



CITTÀ DI CHIERI

Città metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 286

SEDUTA IN DATA 15/12/2021

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO (PRATICA EDILIZIA N. 5/2020/SUE) PER LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE E RIPOSIZIONAMENTO DEL BASSO FABBRICATO, LOCALIZZATO IN VIA DEI GIARDINI, 6

L'anno duemilaventuno, addì quindici del mese di Dicembre alle ore 14:30 si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

SICCHIERO ALESSANDRO	Sindaco	Presente
QUATTROCOLO ROBERTO	Vice Sindaco	Presente
RAINATO PAOLO	Assessore	Presente
GIORDANO ANTONELLA	Assessore	Presente
CEPPI MASSIMO	Assessore	Presente
VIRELLI RAFFAELA	Assessore	Presente
BIANCHI FLAVIA	Assessora	Presente
COMOLLO ELENA	Assessore	Presente

e così in numero sufficiente a validamente deliberare.

Assume la Presidenza il Sig. Alessandro Sicchiero
con l'assistenza del Segretario Generale Sig. Antonio Conato

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avanzata dall'Ufficio Pianificazione avente ad oggetto "ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO (PRATICA EDILIZIA N. 5/2020/SUE) PER LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE E RIPOSIZIONAMENTO DEL BASSO FABBRICATO, LOCALIZZATO IN VIA DEI GIARDINI, 6".

PREMESSO che:

- in data 31.08.2020 al protocollo generale comunale n. 34162 è stata acquisita una proposta di Piano di Recupero, conformata in data 18.01.2021 e acquisita al registro delle pratiche edilizie con il n. 5/2020/SUE, avente per oggetto la ristrutturazione dell'edificio unifamiliare e il riposizionamento del basso fabbricato insistenti sull'immobile catastalmente identificato al N.C.E.U., foglio 44, particella 122, subalterno 1 e particella 123, subalterno 4;
- il complesso immobiliare oggetto di trasformazione è ubicato in Via dei Giardini n.6, all'interno del perimetro dell'Area d'intervento Ar1 del vigente Piano Regolatore Generale Comunale ed è ricompreso nell'Ambito n. 51 della Tavola C5, quale immobile da assoggettarsi a Piano di Recupero;
- i fabbricati costituenti il complesso, risalenti ad epoche differenti e anteriori agli Anni '40 del '900, sono stati oggetto, a partire dal 1964, di titoli abilitativi relativi a modesti interventi di trasformazione, attinenti la recinzione lungo via dei Giardini e il basso fabbricato pertinenziale posto in fregio alla medesima strada.
- la proposta pervenuta prevede:
 - la ristrutturazione dell'edificio residenziale e la demolizione del basso fabbricato pertinenziale esistente, con sua ricostruzione in adiacenza al fabbricato principale;
 - l'arretramento della recinzione esistente lungo via dei Giardini, al fine di permetterne l'allargamento proseguendone il marciapiede e realizzando nuovi posti auto/moto;
 - l'apertura di un nuovo accesso pedonale e carraio su via Cesare Battisti, con contestuale spostamento degli attuali stalli di sosta (tramite la demolizione di parte della fioriera esistente) verso l'adiacente fermata del TPL;
- il ricorso al Piano di Recupero è necessario ai fini del riposizionamento del basso fabbricato oggetto di demolizione, ai sensi dell'art.31.1 , punto 2 – VII, delle NTA del vigente P.R.G.C.

VISTI:

- il progetto del Piano di Recupero redatto dall'architetto Roberto Gola e lo schema di convenzione edilizia allegato, conforme al disposto dell'art. 45 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- le integrazioni documentali pervenute:
 - in data 28.09.2021, acquisite al protocollo generale comunale con i nn. 43821 - 43824 – 43829;
 - in data 03.12.2021, acquisite al protocollo generale comunale con i nn. 55895 – 55898 – 55900;
 - in data 10.12.2021, acquisite al protocollo generale comunale con il n. 56874;
- il parere istruttorio favorevole reso dal Servizio Pianificazione del Territorio in data 10.12.2021, allegato alla presente deliberazione, dal quale si evince che l'attuazione dell'intervento necessita di lieve deroga:
 - all'art.86, comma 4, del vigente Regolamento Edilizio, in quanto il nuovo accesso carraio lungo via Cesare Battisti sarà realizzato a distanza inferiore a m 3,00 da quello esistente nella proprietà confinante;
 - all'art.19 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, poiché il livellamento del piano di cortile lungo via Cesare Battisti implica la realizzazione di un riporto di terreno maggiore di 1,00 m;

RILEVATO che:

- la proposta d'intervento comprende la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, le quali saranno eseguite dal privato proponente:
 - o proseguimento dei marciapiedi esistenti e nuovi posti auto/moto su via dei Giardini;
 - o spostamento (tramite la demolizione di parte della fioriera esistente) degli attuali stalli di sosta verso la fermata dell'autobus su via Cesare Battisti;
- dette opere non possono essere eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in quanto la trasformazione prevista dalla proposta di P. di R. rientra nella casistica di cui all'art. 17, comma 3, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- il sedime di proprietà privata interessato dalla demolizione del basso fabbricato pertinenziale e dall'arretramento della recinzione lungo via dei Giardini sarà gratuitamente ceduto al Comune unitamente alle opere di urbanizzazione sullo stesso realizzate;
- il sedime di via Cesare Battisti interessato dall'apertura del nuovo accesso e dalla modifica degli stalli di sosta esistenti risulta già di proprietà del Comune;
- il Piano di Recupero proposto non comprende immobili vincolati a norma del decreto legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i.;
- l'attuazione dell'intervento richiede la concessione

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell'art. 41 bis c. 6 e art. 40 c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i. il Piano di Recupero rientra tra gli interventi per cui è previsto che l'autorità competente valuti gli eventuali impatti significativi sull'ambiente, attraverso la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.;
- la proposta pervenuta comprende lo specifico documento tecnico, redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, per l'avvio della fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S., la quale può essere condotta con procedimento integrato a seguito di adozione della proposta stessa;
- ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. l'*autorità procedente* è identificata nel Servizio Ambiente e Mobilità e che ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dell'art. 40 c. 8 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, l'*autorità competente* per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. è identificata nell'amministrazione cui compete l'approvazione del piano, tramite il proprio Organo Tecnico, istituito con D.G.C. n. 173 del 9.09.2009 ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/1998;

Visti e richiamati:

- I vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36-19211 del 19.05.97 e successive varianti approvate;
- I Testo Unico dell'edilizia, approvato con d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;
- a legge regionale 05.12.1977, n. 56 e s.m.i. e, in particolare, gli artt. 43 e 45;
- I decreto legislativo 03.04.2006, n. 152 del 2006 e s.m.i. e la D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016;
- a legge regionale 20.05.2020, n. 13;
- il vigente Regolamento comunale che disciplina il Contributo di Costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e le determinazioni n. 7 del 18.01.2021 n. 9 del 18.01.2021, di adeguamento delle tariffe relative al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione;

Per quanto sopra esposto l'assessora Flavia BIANCHI propone che la Giunta Comunale

DELIBERI

- 1) DI ADOTTARE la proposta di Piano di Recupero n. 5/2020/SUE, pervenuta in data 31.08.2020 e acquisita al protocollo generale comunale con il n. 34162, avente per oggetto la ristrutturazione dell'edificio unifamiliare e il riposizionamento del basso fabbricato su immobile catastalmente identificato al N.C.E.U., foglio 44, particella 122, subalterno 1 e particella 123, subalterno 4, ubicato in Via dei Giardini n.6 e compreso nell'Area d'intervento **Ar1** del vigente P.R.G.C., dando atto che la proposta è formata dai seguenti elaborati tecnici, che si allegano alla presente deliberazione e ne formano parte integrante e sostanziale:
 - A) Relazione tecnica (28.09.2021 prot.43821);
 - B) Norme Tecniche di Attuazione (10.12.2021 prot. n.56874)
 - C) Schema di convenzione (03.12.2021 prot. 55900);
 - D) Documentazione fotografica esterna (31.08.2020 prot.34162);
 - E) Documentazione fotografica interna (18.01.2020 prot.1976);
 - F) Documento preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS (31.08.2020 prot.34162);
 - G) Asseverazione clima e impatto acustico (31.08.2020 prot.34162);
 - H) Relazione geologica- geotecnica (31.08.2021 prot.34162);
 - I) Computo metrico delle opere da realizzare su suolo pubblico non a scomputo (03.12.2021 prot. 55895);
 - J) Tav. 00: STATO DI FATTO - INQUADRAMENTO (03.12.2021 prot. 55898);
 - K) Tav. 01: STATO DI PROGETTO - INQUADRAMENTO (03.12.2021 prot. 55898);
 - L) Tav. 02: ESTRATTO PRGC – ESTRATTO DI MAPPA – PLANIMETRIE GENERALI (10.12.2021 prot. n.56874);
 - M) Tav. 03: STATO ATTUALE : PIANTE - SEZIONI (03.12.2021 prot. 55898);
 - N) Tav. 04: STATO ATTUALE : PROSPETTI - PARTICOLARI (03.12.2021 prot. 55898);
 - O) Tav. 05: PROGETTO : PIANTE - SEZIONI (03.12.2021 prot. 55898);
 - P) Tav. 06: PROGETTO : PROSPETTI - PARTICOLARI (03.12.2021 prot. 55900);
 - Q) Tav. 07: SOVRAPPOSIZIONI : PIANTE e SEZIONI (03.12.2021 prot. 55900);
 - R) Tav. 08: SOVRAPPOSIZIONI : PROSPETTI (03.12.2021 prot. 55900);
 - S) Tav. 09: PROGETTO RECINZIONE : PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI - PARTICOLARI (03.12.2021 prot. 55900);
 - T) Foto-inserimento – Tav. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – (31.08.2020 prot.34162);
- 2) DI DARE ATTO che la proposta di Piano di Recupero, secondo il progetto redatto dall'architetto Roberto Gola, presenta le risultanze contenute nel seguente quadro di sintesi:

• Volume esistente in demolizione:	83,77	mc;
• Volume in progetto in ricostruzione:	67,58	mc;
• Superficie Lorda di Calpestio in demolizione:	31,72	mq;
• Superficie Lorda di Calpestio in ricostruzione:	25,03	mq;
• importo oneri di urbanizzazione primaria:	€	0,00;
• importo oneri di urbanizzazione secondaria:	€	0,00;
• importo opere di urbanizzazione non a scomputo:	€	6.691,26;
- 3) DI DARE ATTO che la proposta di progetto del Piano di Recupero integra richiesta di lieve deroga all'art.86, comma 4, del vigente Regolamento Edilizio e all'art.19 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- 4) DI DARE ATTO altresì che è presente un "Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità" allegato alla proposta, per cui sussistono le condizioni per dare avvio al procedimento relativo alla

fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. con la modalità integrata di cui all'Allegato 1 della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016;

- 5) DI DARE MANDATO al Presidente dell'Organo Tecnico e all'ufficio comunale competente affinché provvedano a tutti gli adempimenti amministrativi conseguenti alla presente adozione, quali la consultazione dei Soggetti con Competenza Ambientale, anche altri oltre a quelli indicati nel documento tecnico di cui al precedente punto, previa trasmissione della relativa documentazione e l'informazione dei soggetti interessati con pubblicazione all'Albo *online* e sul sito istituzionale del provvedimento finale;
- 6) DI DEPOSITARE la proposta di Piano di Recupero di cui alla presente deliberazione presso la Segreteria Comunale e pubblicandola all'Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi;
- 7) DI TRASMETTERE gli elaborati di Piano di Recupero di cui trattasi alla Commissione Locale del Paesaggio, affinché esprima il parere di competenza ai sensi dell'art. 67 della Legge Regionale n. 13 del 03.08.2018;
- 8) DI DARE ATTO che:
 - il responsabile del procedimento urbanistico è l'arch. Loredana Allegranza, responsabile del Servizio Edilizia Privata;
 - il responsabile del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. è la dott.ssa Roberta Guermani, responsabile del Servizio Ambiente;
- 10) DI DARE ATTO che il provvedimento assunto non ha rilevanza contabile.

oooooooooooo

Ritenuto dover provvedere in merito.

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico Ordinamento Enti Locali, D.Lgs. n. 267/2000.

Ad unanimità di voti espressi in forma palese

DELIBERA

1° - Di approvare la proposta di deliberazione relativa a "ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO (PRATICA EDILIZIA N. 5/2020/SUE) PER LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE E RIPOSIZIONAMENTO DEL BASSO FABBRICATO, LOCALIZZATO IN VIA DEI GIARDINI, 6".

Segretario Generale

Antonio Conato

Documento firmato digitalmente

Sindaco

Alessandro Sicchiero

Documento firmato digitalmente