



COPIA

CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 29



OGGETTO: VARIANTE N° 13 AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 8 DELLA L.R. N° 56/77 E S.M.I. - AREA RUS1 - NUOVA PERIMETRAZIONE PIANO DI RECUPERO ED AGGIORNAMENTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

L'anno duemilaundici addì ventinove del mese di marzo, alle ore 18:00, nella sala delle adunanze consiliari, convocato ai sensi art. 38 D.L.vo 267/2000 con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in seduta pubblica ordinaria di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

COGGIOLA Giacomo
BUEMI Enrico
CAROSSO Riccardo
COCCIULILLO Enrico
CUCULO VALLINO Maria
DE MARCHI Angelo
FALVO Rosario Giuseppe
GILARDI Grazia Angela
IPPOLITO Antonino
LAZZARINI Rudy
MASIERO Renzo

MONTALBANO Giovanni
MORVILLO Onofrio
PAROLA Aldo
PIZZUTTO Letizia
POLITO Filippo
RASTELLI Luca
RASTELLI Massimiliano
RICHETTI Tommaso
SAVIO Andrea
SIVIERO Maria Maddalena

Dei suddetti Consiglieri sono assenti i Signori: MASIERO Renzo, RASTELLI Luca.

Sono altresì presenti gli Assessori Signori: BENEDETTO Davide, CARVELLI Santo, FRIOLO Monica Maria, OLIVERO Roberto, RICCARDINO Giuseppe, SPINELLO Massimiliano.

Assume la Presidenza Sig. POLITO Filippo in qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Sig.ra Dott.ssa SUGLIANO Ulrica.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta alle ore 18.45.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata, Massimiliano SPINELLO;

Premesso che:

- Il vigente P.R.G.C., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 142 – 3493 del 18/02/1986 e successive varianti, individua aree oggetto di ristrutturazione urbanistica (RUC1, RUC2, RUS1) e fra queste, l'area urbanistica RUS1 è caratterizzata dalla presenza di insediamento di tipo produttivo la cui ubicazione non risulta compatibile alle esigenze di riorganizzazione funzionale del tessuto urbanistico complessivo, per le quali è stata prevista la destinazione d'uso per attività terziarie;

- la predetta area urbanistica, analogamente alle altre, è stata classificata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, come *"zona di recupero"*;

- l'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 recante *"Norme per l'edilizia residenziale"* pone in capo ai Comuni l'individuazione, nell'ambito della redazione dello strumento urbanistico comunale o con specifica deliberazione consiliare, delle *"zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso"*;

- in dette zone, così come stabilito al comma 3 del suddetto art. 27, i Comuni possono altresì individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero da approvarsi con deliberazione consiliare;

- l'art. 3.15 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore vigente disciplina gli interventi urbanistico-edilizi dell'area RUS1, subordinandola, in caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria, alla predisposizione di un Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica esteso all'intera area normativa nonché alla stipula della convenzione di cui all'art. 53 della L.R. n. 56/1977 e s.m. e i.;

- il successivo art. 28, comma 3, della richiamata legge n. 457/1978 dispone espressamente che qualora la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del P.d.R. non sia assunta entro tre anni dalla individuazione delle zone di recupero (di cui al terzo comma del precedente articolo 27) oppure non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto e, in tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma dell'articolo 27;

- tale prescrizione è altresì confermata anche dall'art. 41**bis** comma 7 della L.R. n. 56/1977 e s.m. e i.;

- tale decadenza comporta, conseguentemente, così come espressamente disposto all'art. 27, commi 4 e 5, della legge n. 457/1978 ed all'art. 41**bis** comma 7 della L.R. n. 56/1977, la restrizione degli interventi edilizi possibili nell'area e, di fatto, la limitazione al pieno recupero ed adeguamento, degli immobili interessati, dalla destinazione d'uso produttiva a quella terziaria prevista dal vigente P.R.G.C.;

Considerato che:

- nei termini temporali stabiliti dai surrichiamati artt. 27 e 28 della legge n. 457/1978 e 41bis comma 7 della L.R. n. 56/1977, non è stato approvato alcun Piano di Recupero relativo all'area RUS1, ragion per cui l'individuazione della stessa quale *zona di recupero*, risulta decaduta a tutti gli effetti;

- con note acquisite agli atti di questo Comune in data 21/06/2010 al prot. n° 9547 ed in data 16/02/2011 al prot. n° 2689, la proprietà Colenghi-Cerutti ha presentato formalmente una richiesta di variante al P.R.G.C. vigente, relativa all'area normativa di ristrutturazione urbanistica classificata RUS1, che si sostanzia nella trasformazione della destinazione d'uso del complesso edilizio di proprietà da tipo produttivo ad una funzione di tipo terziario, così come già previsto dal vigente P.R.G.C.;

- nell'area normativa RUS1, inoltre, insistono anche due immobili, appartenenti ad altra proprietà, a destinazione residenziale;

- in virtù di quanto sopra esposto, si rende opportuno e necessario addivenire ad un aggiornamento delle previsioni afferenti l'area RUS1, tenuto conto anche del tessuto urbanistico ed edilizio circostante venutosi a delineare dall'approvazione del vigente P.R.G.C. all'attualità, riconfermando, al contempo, l'individuazione dell'area stessa quale *zona di recupero* ai sensi dell'art. 27 commi 1, 2 e 3 della legge n. 457/1978, ritenendo di:

- a) confermare l'area RUS1 come ambito di trasformazione urbanistica con riconversione della destinazione d'uso da produttivo a terziario e l'assoggettabilità degli interventi alla predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica, estendendo la facoltà di recupero anche attraverso la ristrutturazione edilizia;
- b) suddividere l'area RUS1 in due distinti sub-ambiti e di poter ammettere, in ciascuno di essi, gli interventi di trasformazione della destinazione d'uso da produttivo a terziario, anche con la predisposizione del preventivo Piano di Recupero di ristrutturazione edilizia, oltrechè di quella urbanistica;
- c) consentire per gli edifici esistenti nell'area RUS1 ad esclusiva destinazione residenziale, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia;

- si è provveduto alla definizione di elaborati progettuali, predisposti dal competente Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica, con la collaborazione dell'Arch. Pier Giorgio TURI, con studio in Torino - Corso Massimo D'Azeglio 60, ai sensi dell'art. 17 comma 8, a), d) ed f) della L.R. n° 56/1977, e che consistono:

1. nella suddivisione dell'area normativa RUS1 in due distinti sub-ambiti denominati "A" e "B", assoggettando ciascuno, ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera e), a Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia;
2. nell'ammettere, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera f), per gli edifici esistenti ad esclusiva destinazione residenziale, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, introducendo al punto 6) dell'art. 3.15 delle N.T.A., dopo le parole "..... *risanamento conservativo*" l'enunciato "*e ristrutturazione edilizia.*";
3. nell'ammettere per ciascun ambito dell'area normativa RUS1, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettere d) ed e), in caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria, la predisposizione di un Piano di Recupero anche di ristrutturazione edilizia oltrechè urbanistica, aggiungendo

al punto 7) dell'art. 3.15 delle N.T.A. dopo "..... R.P. 56/77." l'ulteriore enunciato "*Per ciascun ambito dell'area RUS1, è ammesso anche il Piano di Recupero di ristrutturazione edilizia*";

4. nell'introduzione, all'art. 3.15 delle N.T.A., del seguente ulteriore punto 11): "*Per l'area RUS1 nel caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria di cui al punto 7), in sede di Piano di Recupero di ristrutturazione edilizia, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:*
- *rapporto di copertura: esistente*
 - *altezza max : 10,5 m - arretramento dal ciglio strada min: 10 m..*
 - *SUL esistente*";

Visti, gli elaborati progettuali predisposti dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica con la collaborazione dell'Arch. Pier Giorgio TURI, con studio in Torino - Corso Massimo D'Azeglio 60, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n° 56/1977, che si compongono dei seguenti allegati:

Allegato n. 1 - Relazione illustrativa;

Allegato n. 2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione - Art. 3.15 - STATO DI FATTO;

Allegato n. 3 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione - Art. 3.15 - STATO DI PROGETTO;

Allegato n. 4 - Area RUS1 - Nuova perimetrazione Piano di Recupero - STATO DI FATTO;

Allegato n. 5 - Area RUS1 - Nuova perimetrazione Piano di Recupero - STATO DI PROGETTO;

Considerato che la Commissione Territorio ha esaminato la modificazione al P.R.G.C. di cui trattasi nelle sedute del 18/3/2011 e del 22/3/2011;

Considerato che sulla proposta in oggetto sono stati espressi ai sensi dell'art.49 D.Lgs 267/2000: parere di regolarità tecnico-amministrativa

Vista la L.R. 56/77 e s.m. e i;

Vista la Legge 5 agosto 1978, n. 457 ;

Visto l'art. 42 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n° 267;

Uditi gli interventi dei Consiglieri comunali, così come risultanti nel nastro di registrazione depositato in archivio;

Eseguita una votazione in forma palese per appello nominale che ha dato il seguente risultato riconosciuto e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti e votanti n. 19

Voti favorevoli: n. 18

Voti contrari n. 1 (Pizzutto);

DELIBERA

1. di confermare, per i motivi di cui alla premessa, l'individuazione dell'area RUS1 del P.R.G.C. quale *zona di recupero* ai sensi dell' art. 27 commi 1, 2 e 3 della legge n. 457/1978;

2. di approvare i nuovi elaborati progettuali, predisposti dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica con la collaborazione dell'Arch. Pier Giorgio TURI, con studio in Torino - Corso Massimo D'Azeglio 60, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n° 56/1977 che di seguito vengono riportati e che individuano relativamente all'area urbanistica RUS1, la nuova perimetrazione del Piano di Recupero e l'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.):

Allegato n. 1 - Relazione illustrativa;

Allegato n. 2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione - Art. 3.15 - STATO DI FATTO;

Allegato n. 3 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione - Art. 3.15 - STATO DI PROGETTO;

Allegato n. 4 - Area RUS1 Nuova perimetrazione Piano di Recupero - STATO DI FATTO;

Allegato n. 5 - Area RUS1 Nuova perimetrazione Piano di Recupero - STATO DI PROGETTO

3. di dare atto che gli allegati

Allegato n. 3 - Norme Tecniche di Attuazione – STATO DI PROGETTO

Allegato n. 5 - Area RUS1 Nuova perimetrazione Area di Recupero – STATO DI PROGETTO

ai sensi dell'art. 17 comma 8 , *lettera a)* , *d)* , *e)* ed *f)* della L.R. 56/77 e per le motivazioni indicate in narrativa che qui s'intendono integralmente richiamate, andranno ad aggiornare le N.T.A. (art. 3.15) e la cartografia (Tavole nn° 2A, 4 e 5) degli elaborati progettuali del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, onde consentire:

a) per l'area RUS1 la possibilità, in caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria, di intervenire, nei due distinti sub-ambiti denominati "A" e "B", anche mediante Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia, assoggettando ciascuno, ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera e) della L.R. 56/77 s.m.i.

b) per gli edifici esistenti ad esclusiva destinazione residenziale di cui al punto 6) dell'art. 3.15, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

4. di dare mandato al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica, di trasmettere la presente deliberazione alla Regione Piemonte, unitamente agli elaborati progettuali del P.R.G.C., così aggiornati, come previsto dall'art. 17 comma 9 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 17, contrari n. 1 (Pizzutto), su n. 18 presenti e votanti in forma palese per alzata di mano (assente al momento della votazione il Consigliere Carosso);

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. L.vo n. 267/2000;

Si dà atto che il Consiglio comunale viene sospeso dalle ore 21.30 alle ore 21.55.

OGGETTO: VARIANTE N° 13 AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 8 DELLA L.R. N° 56/77 E S.M.I. - AREA RUS1 - NUOVA PERIMETRAZIONE PIANO DI RECUPERO ED AGGIORNAMENTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Il Responsabile del Procedimento	L'Istruttore
F.to: COMOLLO Marcello	F.to: COMOLLO MARCELLO

P A R E R I

Parere di regolarità tecnico-amministrativa.

FAVOREVOLE

Data 21/03/2011 Il Dirigente del Settore
F.to TRICARICO Matteo

Parere di regolarità contabile

FAVOREVOLE

Data 22/03/2011 Il Dirigente del Settore
F.to ERTA Sabrina

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to POLITO Filippo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa SUGLIANO Ulrica

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune per 15 giorni consecutivi dal _____.



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa SUGLIANO Ulrica

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, dopo regolare pubblicazione, per la decorrenza del termine prescritto dall'articolo 134, comma 3°, Decreto Legislativo n.267/2000.

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa SUGLIANO Ulrica