

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 05 del 11/03/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE N. 1 AL PRGC.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la propria deliberazione n° 38 del 11/12/2015 con la quale è stata adottata la variante n° 1 “non sostanziale” al P.R.G.C., illustrata negli elaborati progettuali, redatti dall’Arch. FERRARI Cesare di Ivrea;

VISTI gli elaborati di variante, redatti dall’Arch. FERRARI Cesare, all’uopo incaricato, costituiti da: Relazione;

CONSIDERATO che la variante adottata, che apporta modificazioni al perimetro di alcune sottozone e ad alcune Norme Tecniche di Attuazione, è articolata in sette punti, di seguito richiamati:

- 1.1 Variante A - Modifica del perimetro tra le due Sottozone Eg08 - Vessen e Ec 01 - Bosco;
- 1.2 Variante B - Modifica del perimetro tra le sottozone Ba 19* - Clapeyas Borgo e Eg 04 - Favad-Fleuran;
- 1.3 Variante C - Conferimento di capacità edificatoria sull’area compresa nella Sottozona Ba 19 - Clapeyas Borgo e individuata con apposito retino LM (Limite all’edificazione);
- 1.4 Variante D - Individuazione con apposita retinatura LM (limite all’edificazione) delle aree già individuate con etichetta E2 nel precedente PRGC;
- 1.5 Variante E - Modifica della Tabella B16 delle NTA con i valori di cui all’Art. 16 (Condizioni e successioni temporali per la realizzazione degli interventi) delle NTA e Tabella B delle Sottozone Ba della Relazione Illustrativa;
- 1.6 Variante F - Modifica dell’art. 69 (Destinazione d’uso in atto) delle NTA;
- 1.7 Variante G - Inserimento delle definizioni e disposizioni inerenti a: strutture pertinenziali, bassi fabbricati e tettoie.

VISTO l’art. 16 della Legge Regionale 6 aprile 1998, n. 11;

VISTO l’avviso di adozione della variante pubblicato all’Albo Pretorio dal 19/01/2016 al 03/03/2016, periodo in cui gli atti della variante stessa erano depositati in pubblica visione ai cittadini presso l’Ufficio di Segreteria comunale;

VISTO il comunicato di adozione della variante in oggetto pubblicato su “Gazzetta Matin” del 25/01/2016 e sul quotidiano “La Stampa” del 23/01/2016;

VISTA la nota dell’Assessorato Regionale Territorio e Ambiente datata 03/03/2016, prot. n. 1945/TA pervenuta il 03/03/2016 ns. prot. n. 822, con la quale vengono presentate una serie di osservazioni sulla variante non sostanziale adottata con deliberazione consiliare n. 38/2015;

CONSIDERATO che non sono state presentate ulteriori osservazioni durante il periodo di pubblica visione degli atti di adozione della variante in argomento;

PRESO ATTO che l’Assessorato Territorio e Ambiente, per quanto di competenza, osserva e propone quanto sinteticamente di seguito indicato:

1. Relativamente alle varianti A, B, C e D non vi sono particolari osservazioni da formulare in merito;
2. Relativamente alla variante E, osserva che occorre anche adeguare la Tabella B16 delle NTA con i valori di cui all’Art. 16;

3. Relativamente alla variante F, evidenzia che il testo proposto dall'Amministrazione Comunale contrasta con le disposizioni dell'art. 74 della l.r. 11/1998, comma 4 che, in sintesi, sancisce che "(...) gli immobili, o loro parti, impiegati per usi diversi da quelli ammessi dal PRGC o dal PTP, (...) possono essere oggetto di soli interventi manutentivi, ordinari e straordinari o di consolidamento statico". Si chiede quindi di stralciare la variante F;
4. Relativamente alla variante G, nuovo comma 17, osserva che la realizzazione dei bassi fabbricati nelle sottozone di tipo Ba è ammissibile entro i parametri previsti dalle rispettive sottozone e propone le seguenti modificazioni alla variante G:
 - a. Nella prima frase, dopo la sigla Ba, si suggerisce di inserire le seguenti parole: "che hanno capacità edificatoria di cui alla tabella dell'Art. 16 delle presenti NTA";
 - b. Al secondo punto elenco si suggerisce di inserire, dopo la parola "computati" ed al posto della preposizione articolata "in" le seguenti parole: "nel calcolo della" e, dopo le parole "superficie coperta", le seguenti parole: "e nel calcolo della Sur ai fini della verifica della potenzialità edificatoria del lotto";
 - c. Al quarto punto elenco si rileva che la "Superficie Utile Lorda (SUL)" non rientra tra le definizioni di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 517/XI/1999. Si consiglia di utilizzare la Superficie lorda dei piani (SLP) o la Superficie lorda di un immobile;
 - d. Al settimo punto elenco si suggerisce di inserire tra le parole "tettoie" e "devono" le seguenti parole: "sono computate nel calcolo della superficie coperta e";
 - e. Ai fini di una maggiore chiarezza del dispositivo, si suggerisce di separare in un nuovo comma la parte inerente le tettoie.

RITENUTO di dover controdedurre alle osservazioni presentate come segue

1. Si prende atto che non sono state formulate osservazioni per le varianti A, B, C e D;
2. Si prende atto dell'osservazione formulata circa l'adeguamento della Tabella B16 delle NTA con i valori della tabella di cui all'Art. 16 delle NTA e si accoglie la stessa, disponendo l'adeguamento della tabella B16 delle N.T.A.;
3. Variante F - Modifica dell'Art.69 delle NTA. L'Assessorato evidenzia che il testo proposto dall'Amministrazione Comunale contrasta con il disposto dell'art. 74 della l.r. 11/1998, comma 4 che, in sintesi, sancisce che gli immobili, o loro parti, impiegati per usi diversi da quelli ammessi dal PRGC o dal PTP (...) possono essere oggetto di soli interventi manutentivi, ordinari e straordinari o di consolidamento statico, escludendo pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia ordinaria e straordinaria. Le disposizioni sopra richiamate sono certamente correttamente applicabili nella maggior parte dei casi, ma non tengono conto di specifiche situazioni già in atto sul territorio comunale. Infatti, è stata verificata la presenza di fabbricati, o parti di essi, con destinazione residenziale, che sono in contrasto con le destinazioni della sottozona. Per l'articolo 74 della l.r. 11/1998 sopra richiamato, questi edifici non possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, con conseguente limitazione degli interventi ammissibili. Tale limitazione può mettere a rischio non solo la funzionalità del manufatto, ma anche un suo corretto uso. Le motivazioni che hanno determinato questa situazione sono state sinteticamente già richiamate nella premessa della Variante non sostanziale n. 1. Con la modifica dell'Art. 69 delle NTA, l'Amministrazione Comunale ha inteso consentire interventi di ristrutturazione anche per questi edifici. Pertanto, dopo un chiarimento con gli uffici dell'Assessorato, si ritiene di accogliere l'osservazione dell'Assessorato stesso, e di rimandare ad una specifica Variante non sostanziale, in modo da individuare tutti i casi di conflitto in atto sul territorio comunale e predisporre apposita normativa per consentire anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
4. Variante G, nuovo comma 17. L'Assessorato osserva che la realizzazione dei bassi fabbricati nelle zone di tipo Ba è ammissibile entro i "(...) parametri previsti dalle rispettive sottozone" e propone modificazioni alla Variante G proposta. L'Amministrazione Comunale concorda con l'osservazione dell'Assessorato, ma chiarisce che dai "parametri previsti" ha escluso il parametro di "capacità edificatoria di cui alla Tabella 16 delle NTA", mentre si intende compreso il rapporto di Superficie Coperta e il rapporto di Superficie Permeabile indicati nelle specifiche tabelle delle

rispettive sottozone. Le modificazioni proposte dall'Assessorato sono già state sopra elencate e sono in seguito sinteticamente richiamate:

- a. Quanto osservato dalla struttura regionale non è accoglibile dall'Amministrazione Comunale, in quanto non si ritiene pertinente l'assoggettamento dei bassi fabbricati e delle tettoie alla verifica della capacità edificatoria di cui alle tabelle dell'art. 16 delle della NTA.
- b. Secondo punto elenco - l'Amministrazione Comunale accoglie il suggerimento di sostituire la preposizione "in" con le parole "nel calcolo della"; mentre non accoglie il suggerimento di inserire le parole "e nel calcolo della Sur ai fini della verifica della potenzialità edificatoria del lotto".
- c. Quarto punto elenco - l'Amministrazione Comunale accoglie quanto consigliato dalle struttura regionale e sostituisce la definizione Superficie Utile Lorda (SUL) con Superficie Lorda dei piani (SLP).
- d. Settimo punto elenco - l'Amministrazione Comunale accoglie il suggerimento di inserire tra le parole "tettoie" e "devono" le seguenti parole "sono computate nel calcolo della superficie coperta e".
- e. L'Amministrazione Comunale preferisce non separare in un nuovo comma la parte inerente alle tettoie, come invece suggerito dalla struttura regionale.

CONSIDERATO che, in fase di riesame degli elaborati della Variante non sostanziale n. 1 da parte dell'Amministrazione Comunale, si è evidenziato che al "Quinto punto elenco" del nuovo comma 17 dell'art. 46 delle NTA, dopo le parole "maggiore o uguale", il valore percentuale "al 40%" deve essere sostituito con le parole "*a quanto indicato nelle tabelle*", al fine di rendere coerente detta previsione con le altre norme tecniche;

RITENUTO pertanto di procedere all'approvazione della variante al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 11/1998;

DOPO ampia discussione, il Sindaco invita l'assemblea al voto;

CON il parere favorevole del Segretario comunale in ordine alla legittimità, ai sensi dell'art. 9, comma 1 lett. d) della L.R. 19/08/98 n° 46;

ALL'UNANIMITA' di voti espressi in forma palese;

DELIBERA

1. DI DARE ATTO che, a seguito del deposito in pubblica visione degli atti della variante, della quale è stata data adeguata informazione ai cittadini, sono pervenute le osservazioni dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente ampiamente illustrate in premessa;
2. DI ACCOGLIERE le osservazioni presentate dall'Assessorato Territorio e Ambiente, ad eccezione delle osservazioni inerenti la Variante G, nuovo comma 17, punti a) ed e), per le motivazioni ampiamente illustrate in premessa che si ritengono qui richiamate ed approvate;
3. DI DISPORRE che al "Quinto punto elenco" del nuovo comma 17 dell'art. 46 delle NTA, dopo le parole "maggiore o uguale", il valore percentuale "al 40%" deve essere sostituito con le parole "*a quanto indicato nelle tabelle*", al fine di rendere coerente detta previsione con le altre norme tecniche;
4. APPROVARE la variante n° 1 "non sostanziale" al P.R.G.C., illustrata negli elaborati progettuali, redatti dall'Arch. FERRARI Cesare di Ivrea, allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 06/04/1998, n. 11;

5. DI DISPORRE la pubblicazione per estratto della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione e di trasmettere la stessa con gli atti della variante alla Struttura Regionale competente in materia urbanistica, ai sensi del comma terzo dell'art. 16 della L.R. n. 11/1998.