Oggetto : INDIVIDUAZIONE EDIFICIO AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETTERA H BIS) ED F) DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 4 OTTOBRE 2018 N. 16 (MISURE PER IL RIUSO, LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA). RICHIEDENTI : VILLA PIETRO VILLA MARINELLA VILLA SABINA

Proposta N. 24 del 18/05/2020

IL CONSIGLIO COMUNALE

A relazione dell'Assessora all'Urbanistica

Premesso che:
- la Città di Pinerolo è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C) approvato dalla regione Piemonte con D.P.G.R. n. 6-24303 del 6 aprile 1998;

- che con deliberazione di C.C. n. 11 in data 23/03/2016, è stata approvata la Variante Strutturale al P.R.G.C. denominata "Variante Ponte";

- con la legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 sono state approvate le nuove norme edilizie ed urbanistiche finalizzate a limitare il consumo di suolo e riqualificare l'esistente, aumentando la sicurezza dei manufatti, la prestazione energetica nonché favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, attraverso la promozione di interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti oltreché interventi di rigenerazione urbana e di recupero dei sottotetti e dei rustici;

- la normativa "de quo" delega alle amministrazioni comunali l'individuazione di edifici o di un gruppo di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione con successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento finalizzati, perseguendo l'obiettivo della norma, a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti;

Tenuto conto che la norma prevede altresì la possibilità che anche il privato manifesti l'interesse all'attuazione degli interventi di cui alla L.R. n. 16/2018 su immobili di proprietà;

Vista la richiesta depositata in data 28 febbraio 2020 al prot. 12882, con la quale il Sig. VILLA Pietro, VILLA Marinella e VILLA Sabina in qualità di proprietari, domandano di ampliare la capacità edificatoria sull'area di proprietà in Corso Bosio 29, sui terreni censiti al C.T. al Foglio n. 48 mappale n. 16 e 47 e individuato nell'ALLEGATO PLANIMETRICO 1 con l'intento di effettuare un intervento di sostituzione edilizia con ampliamento ai sensi del comma 2 dell'art. 5 della Legge regionale 16/2018, nello specifico:
- trasformazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia con un intervento di sostituzione edilizia con ampliamento;
- incremento massimo del 25% della superficie esistente calcolata secondo le modalità previste dal PRGC, in deroga all'indice fondiario di zona ai sensi del comma 2 art. 5 della L.R. 16/2018;
- deroga alle altezze massime consentite dal P.R.G.C. fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento;

Considerato, in riferimento a quanto sopra evidenziato, che:

- l'applicabilità del regime di cui alla L.R. n. 16/2018, art. 4 e 5, prevede che l'individuazione dei singoli edifici venga fatta preliminarmente a qualsiasi proposta edilizia di intervento ed è subordinata a deliberazione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. n. 56/77 e ss.mm.ii.;
- la scheda di PRGC relativa al sito di intervento, ovvero la scheda **B 5.1** prevede la possibilità di insediamenti per attività residenziali e commerciali; l'area individuata per la ricostruzione ricade in classe di pericolosità geomorfologica 1. Sull'edificio di cui si richiede la trasformazione è presente il vincolo di cui art. 45 del PRGC che non consente la demolizione del fabbricato ma solo il recupero dello stesso. Per tale motivo sarà necessario derogare al tipo di intervento edilizio ammesso dal PRGC, precisando che non si tratta di edificio ricadente nelle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nella successiva istanza di Permesso di Costruire, la proprietà dovrà altresì precisare la rispondenza progettuale ai disposti del comma 2, art. 11 della legge regionale 16/2018;

Preso atto dei contenuti della deliberazione di Giunta Regionale n. 25-2977 del 29/02/2016, laddove le modifiche del comma 12 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e ss.mm.ii. non sono soggette a procedura di VAS;

Dato atto che a norma dell'art. 22 del Regolamento del Consiglio la presente deliberazione è stata sottoposta all'esame della quarta commissione urbanistica consiliare nella seduta del 14/05/2020;

Visti:
- gli artt. 48 e 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- la Legge regionale n. 56/77 e ss.mm.ii.
- la Legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana);
- la Circolare del Presidente della Giunta regionale 16 maggio 2019, n. 4/AMB;

Dato atto, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990, in riferimento al responsabile del procedimento ed al titolare dell'ufficio competente, dell'assenza di conflitti di interesse anche potenziale, in ordine all'adozione del presente provvedimento;

Visto il parere favorevole espresso sulla proposta di adozione della presente deliberazione dal Dirigente del Settore Urbanistica-SUAP, ing. Antonio Morrone, in ordine alla sola regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti …….;

DELIBERA

per le motivazioni espresse nella parte narrativa, che si intendono qui richiamate per formarne parte integrante e sostanziale:

1) **DI APPROVARE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 12, lettera h bis) ed f) , l'area identificata nell'ALLEGATO PLANIMETRICO 1, posta su terreno censito al C.T. al Foglio n. 48 mappale n. 16 e 47, al fine di procedere con l'intervento di sostituzione edilizia con ampliamento previsto dall'art. 5 comma 2 della L.R. n. 16/2018, dando atto che gli elaborati di cui al prot. 12882 del 28/02/2020 conservati agli atti, poiché realizzati in forma digitale, fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, seppur non materialmente allegati alla stessa;

2) **DI DEFINIRE** quali ammissibili sull'area i seguenti interventi:
- trasformazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia prevista dall'art. 45 del PRGC con un intervento di sostituzione edilizia e ampliamento, derogando alle prescrizioni del PRGC, stante l'assenza di vincoli di cui al D.Lgs 42/2004;

- incremento massimo del 25% della superficie esistente calcolata secondo le modalità previste dal PRGC, in deroga all'indice fondiario di zona ai sensi del comma 2 art. 5 della L.R. 16/2018;
- deroga all'art. 45 e alle altezze massime consentite dal P.R.G.C. fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento. nel rispetto delle limitazioni previste dall'art. 11 della citata Legge Regionale n. 16/2018, nonché dei parametri edilizi/urbanistici e dei diritti di terzi;

3) **DI DARE ATTO** che la deliberazione di Giunta Regionale n. 25-2977 del 29/02/2016 esclude dalla procedura di VAS gli interventi dell'art.17, comma 12 della L.R. n. 56/77;

4) **DI DARE MANDATO** al Servizio Pianificazione Urbanistica di procedere con l'aggiornamento degli atti di PRGC, i quali registreranno le risultanze della presente deliberazione, e di procedere altresì con l'invio della deliberazione unitamente all'aggiornamento degli atti citati, alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino.