



# CITTÀ DI PINEROLO

*Città Metropolitana di Torino*

*ORIGINALE*

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N° 254 del 29/09/2021**

<b>OGGETTO:</b>	<b>APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO IN ABBADIA ALPINA, VIA NAZIONALE ANGOLO VIA MADONNINA - AREA "A 1.2" DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>
-----------------	--

Prov. In.	Cat. cls.	F.A.	Int.	I.	L.
131 GC 2021	10.10.04	22/2021			

L'anno **2021**, addì **ventinove**, del mese di **Settembre**, alle ore **14:30**, presso questa sede comunale, nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale:

Assume la presidenza IL SINDACO **Luca SALVAI**.

Assiste alla seduta IL SEGRETARIO GENERALE **Dott.ssa Annamaria LORENZINO**.

Intervengono i signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente	Assente
<b>SALVAI LUCA</b>	SINDACO	X	
<b>COSTARELLI FRANCESCA</b>	VICESINDACO ASS.ATT.PRODUTTIVE,TURISMO, MANIFEST.,SPORT	X	
<b>CLAPIER ANTONELLA</b>	ASSESSORA ALL'ISTRUZIONE		X
<b>PEZZANO LARA</b>	ASSESSORA ALLE POLITICHE SOCIALI E SANITARIE E AL LAVORO		X
<b>BACHSTADT-MALAN CAMUSSO CHRISTIAN</b>	ASSESSORE LAVORI PUBBLICI	X	
<b>LAURENTI MARTINO</b>	ASSESSORE ALLE POLITICHE CULTURALI E DI CITTADINANZA ATTIVA	X	
<b>PROIETTI GIULIA</b>	ASSESSORA ALL'URBANISTICA E PATRIMONIO	X	

**Totale Presenti: 5 Totale Assenti: 2**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

<b>OGGETTO:</b>	<b>APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO IN ABBADIA ALPINA, VIA NAZIONALE ANGOLO VIA MADONNINA - AREA "A 1.2" DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>
-----------------	--

*Relazione l' ASSESSORA ALL'URBANISTICA E PATRIMONIO*

Premesso che:

- in data 7/8/2020, prot. 38282, è pervenuta domanda per ottenere l'approvazione di un progetto di piano di recupero relativo ad immobili siti in Pinerolo, Via Nazionale n. 89 e Via Madonnina n.ri 1, 5, 7, 9, 11 e 13 compresi nell'area A 1.2 del piano regolatore generale;
- con lettera del 15/9/2020, prot. n. 44015, il Comune ha comunicato al soggetto attuatore ed al progettista l'avvio del procedimento e richiesto l'invio di documentazione integrativa;
- con lettera prot. 52185 del 29/10/2020 sono pervenuti al Comune nuovi documenti;
- con lettera prot. 56082 del 18/11/2020 sono stati comunicati all'Organo Tecnico Comunale i riferimenti informatici per la consultazione del progetto ai fini della collaborazione in fase di istruttoria tecnica;
- con lettera prot. 56104 del 18/11/2020 è stato chiesto alla Commissione Locale per il Paesaggio di esprimere parere ai sensi dell'art. 67 della legge regionale 29/5/2020 n. 13;
- nella seduta in data 9/12/2020 la Commissione Locale per il Paesaggio ha espresso il seguente parere sospensivo:

“La Commissione ritiene che il parere in oggetto debba seguire l'iter procedurale previsto dall'art. 40 comma 10 della L.R. 56/1977, e quindi essere espresso successivamente l'adozione del PdR. Infatti la legge 13/2020 attribuisce le competenze della commissione regionale “91bis” alla Commissione locale, ma non modifica le procedure.

Inoltre la Commissione ritiene indispensabile che l'Amministrazione chiarisca preliminarmente la coerenza degli interventi in considerazione del comma 5 dell'art. 36 delle NTA del PRGC vigente che riportiamo:

5 - Previa formazione di strumento urbanistico esecutivo di P.P. e P.d.R., formati e approvati secondo le procedure di cui agli artt. 40 e 41 bis, della L.R. n. 56/77, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica esclusivamente nelle aree A1.1, A1.2, A7.2 ed escludendo sempre gli edifici ed i manufatti di valore ambientale evidenziati con colori scuri sulle tavole del P.R.G. in scala 1:1.000; in quanto un edificio interessato dagli interventi è “retinato con un colore scuro” nelle tavole in scala 1:1000;

Solo a seguito di tale verifica e del rispetto dell'iter procedurale di legge, la Commissione potrà esprimere il parere previsto dalla legislazione regionale. Per altro si ritiene che tali aspetti abbiano anche un valore sostanziale in quanto la valutazione degli aspetti paesaggistici e architettonici e la salvaguardia dei valori tutelati dall'art. 24 della L.R. 56/77, non può prescindere dalle volontà programmatiche dell'Amministrazione comunale espresse con lo strumento urbanistico generale e confermate con l'adozione del PdR.

Di seguito si segnalano comunque le analisi e gli approfondimenti di carattere paesaggistico della Commissione relativi agli interventi proposti con il PdR;

La commissione ritiene che da un punto di vista paesaggistico e di rispetto dei caratteri architettonici ed insediativi del centro storico di Abbadia e delle opportunità di rinnovamento edilizio e urbano, siano ammissibili gli interventi di sostituzione edilizia sugli edifici in oggetto, anche in considerazione del sostanziale mantenimento dei fili di fabbricazione esistenti, elemento che si ritiene importante per non modificare l'impianto insediativo storico.

La commissione, dal punto di vista compositivo, architettonico e paesaggistico formula le seguenti osservazioni:

- si ritiene che gli interventi proposti siano, come accennato, di sostituzione edilizia e non di ristrutturazione edilizia, come richiamati in più documenti del PdR. Si riporta il riferimento di legge: DPR 380 art. 3, lett d):

[...] Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

- Tale precedente aspetto non è solo formale ma riveste una determinante importanza in quanto i nuovi volumi alterano in modo considerevole il precedente impianto edilizio e si ritiene che sia necessario per lo meno mitigare l'impatto percettivo, in particolare per il corpo di fabbrica a tre piani fuori terra.

- Al fine di ridurre l'ingombro volumetrico dell'edificio principale e mantenere i tre piani fuori terra, rispetto ai due esistenti, è necessario valutare di operare o eliminando o riducendo le parti che non sono computate come volume abitabile, ma determinano una sagoma edilizia di maggiore ingombro rispetto all'esistente. Ad esempio il portico, le altezze di interpiano, la quota del piano terreno, i locali sottotetto, locali cantina al piano terreno e vani scala sono elementi che potrebbero essere rivisti al fine di diminuire l'ingombro della sagoma edilizia.

- Si ritiene comunque che l'altezza del cornicione del prospetto su via Nazionale, o in assenza di esso della linea di intersezione tra l'intradosso della copertura e il prospetto stesso, non possa superare la rispettiva quota del fabbricato fronteggiante, anche nel rispetto di quanto previsto dall'art. 8 del DM 1444/68. Si fa presente che lo schema volumetrico simulato nella tavola 15 è fuorviante e sbagliato in quanto non rappresenta le dimensioni effettive della sagoma edilizia in progetto.

- Il rapporto larghezza/altezza delle finestre non è conforme a quello tradizionale.

- Il portico è ad archi ribassati in concorrenza con gli elementi ad arco di pregevole fattura dell'edificio comunale di Piazza Ploto. Si richiede un ridisegno degli elementi (ad esempio con elementi architravati) o un eventuale eliminazione di esso.

- Comunque le aperture sotto portico, le scansioni e le aperture di facciata devono essere in continuità.

- Per l'edificio a tre piani, anche in rapporto con gli edifici prospicienti, la chiusura tra facciata e copertura deve essere risolta con un cornicione e non con uno sporto rustico (si ritiene che il fabbricato fronteggiante possa essere un buon riferimento tipologico per il corpo di fabbrica a tre piani).

- Si ritiene opportuno evitare lungo la strada nazionale l'uso di coperture a padiglione in coerenza con i prospetti esistenti lungo tale via.

- In considerazione del punto h) delle norme di attuazione del PdR, si ritiene che in ambito di pregio e tutela del centro storico, ma non solo, la progettazione della composizione delle facciate sia preminente e non subordinata all'organizzazione funzionale interna.

- Si ritiene che l'intervento possa avere maggiori effetti di riqualificazione e di valorizzazione sia degli immobili interessati sia del contesto urbano se fosse approfondito lo studio degli spazi esterni anche al di fuori dello stretto limite catastale di proprietà, in considerazione dei programmi di intervento sull'edificio comunale, della localizzazione centrale e strategica per Abbadia; il progetto degli spazi pubblici deve prevedere materiali ed elementi di arredo urbano consoni all'importanza dei luoghi; in tal senso la Commissione esprime perplessità rispetto alla scelta dei materiali previsti per le pavimentazioni delle superfici in dismissione e per gli elementi di illuminazione pubblica, che non sembrano trovare riscontro in altre parti del centro storico di Abbadia.

Per un riesame del PdR si richiede la seguente documentazione integrativa, che raccolga o risponda agli input forniti con le osservazioni sopra riportate:

- Una relazione storica del complesso edilizio esistente (le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, fornire una documentazione cartografica storica);  
- fotorendering o modellazione tridimensionale, in particolare per valutare gli interventi dagli spazi pubblici;

- disegno architettonico di tutti i prospetti degli edifici esistenti e in progetto;  
- relazione fotografica di dettaglio degli edifici in demolizione, anche delle parti e prospetti interno cortile;

- norme di attuazione: devono essere un documento separato che chiarisca e regoli gli aspetti tipologici e costruttivi come i materiali, i colori, gli elementi architettonici e che definisca gli ambiti di flessibilità che ha il progetto per la richiesta del titolo abilitativo;

- con lettera del 9/12/2020, prot. n. 59859, il Comune, sentito il parere della Conferenza dei Servizi Istruttoria in data 1/12/2020 ha richiesto modifiche al progetto ed integrazioni della documentazione presentata;

- con lettera prot. 21749 del 26/4/2021 e prot. 23398 del 4/5/2021 sono pervenuti al Comune nuovi documenti tra i quali una lettera del progettista datata 25/3/2021 con le seguenti considerazioni:

“In riferimento a PEC Prot. n. 687 del 08/01/2021, si producono Tavole e Documenti integrativi richiesti e risposte per la parte procedurale e di osservazioni.

1) art. 36 comma 5 delle NTA del P.R.G.C.: l'intervento previsto non è “ ristrutturazione urbanistica “ ma ristrutturazione edilizia; il Piano Regolatore Vigente all'art. 2 delle Norme Tecniche del piano esplicita la seguente indicazione “ N.B. Gli elaborati indicati con un asterisco \* hanno valore prescrittivo. In caso di discordanze prevalgono le tavole in scala 1:2000 e per le parti non comprese, le tavole di Uso del Suolo ( e1,f,g,C e 1 ) in scala 1:5000”, come riportato sul sito del Comune alla pagina Territorio ed Edilizia – Piano Regolatore Generale Comunale Vigente. Poiché nella Tavola I.I Uso del suolo – Sviluppo Centri Abitati in scala 1:2000 non vi è fabbricato compreso nel Piano di Recupero “ retinato con colore scuro “ , questa prevale sulla tavola in scala 1:1000, come pure risulta dalla Tavola i – Beni Ambientali ( Parte1 – Alta ) in scala 1:5000;

2) l'intervento edilizio è di ristrutturazione edilizia come definito dal DPR 380 art. 3 lettera d), aggiornato con Legge n. 120/2020 di conversione del D.L. 76/2020 “ decreto semplificazioni “, [...] Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A.... “ . Ora, il P.R.G.C. individua le Aree A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A5.1, A7.1, A7.2 quali zone di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio – Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 25/09/2012 – per cui il Piano di Recupero è previsione dello

strumento urbanistico generale; pertanto, disciplinando il P.d.R. la ristrutturazione edilizia ai sensi art. 48 bis della L.R. 56/77, si ritiene legittimo operare con la ristrutturazione edilizia; inoltre, comparando l'intervento con l'art. 24 comma 4 lettera b) numero 3) della L.R. 56/77 e conseguentemente con l'art. 64 punto 1. della L.R. 29 maggio 2020 n. 13, la ristrutturazione edilizia in progetto può avere sagoma diversa dall'esistente senza aumento di volume, come nella fattispecie, in cui si ha una diminuzione di volume rispetto all'esistente ( Tav. 9.i );

3) in merito alla considerazione dell'eccessivo volume del fabbricato su Via Nazionale, faccio presente che era già stata esaminata dalla Commissione regionale " 91 bis " una richiesta di variante al precedente P.d.R. che prevedeva l'accorciamento del fabbricato per formazione di area a parcheggio come l'attuale, ed esecuzione del fabbricato tutto a 3 piani con porticato al P.T., come risulta da verbale della Commissione Regionale del 08/05/2017, che accettava questa soluzione; a richiesta, può essere prodotto sia il verbale che la tavola dei prospetti esaminata in tale audizione. Si ritiene, pertanto, che la soluzione a 2 e 3 piani fuori terra determini una volumetria che rispecchia nelle rispettive proporzioni la conformazione dei fabbricati fronteggianti sulla Via Nazionale, anche considerando le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Nel dimensionamento delle altezze si è mantenuta l'altezza interpiano minima di legge di mt. 2,70, i solai interpiano di spessore cm 35, il solaio del sottotetto, non abitabile, di spessore cm. 20; le falde della copertura, con pendenza di 24,18°, sono a norma dell'art. 32 comma 2 delle N.T.A.;

4) l'altezza all'intradosso del solaio dell'ultimo piano del prospetto su Via Nazionale è di mt. 9,30 (0,15+3,05+0,35+2,70+0,35+2,70) da piano strada, e quella del fabbricato fronteggiante è di mt. 8,85(0,15+2,70+0,30+2,70+0,30+2,70) da piano strada; si ha una differenza di mt. 0,45, dovuta, oltre all'adeguamento alla normativa antisismica ed all'efficientamento energetico, anche all'altezza interna del portico, portata a mt. 3,00, per consentire l'esecuzione di archi più simili a quelli del portico dell'edificio comunale su Piazza Ploto, eliminando l'arco ribassato precedentemente previsto;

5) la larghezza delle aperture su facciata è stata contenuta nella misura massima di cm. 120 per l'altezza utile onde rispettare il rapporto aeroilluminante ( art. 72.5 Regolamento edilizio ) ed il dimensionamento dei locali ( art. 72.4 Regolamento edilizio);

6) sono stati ridisegnati gli archi del portico rendendoli più affini a quelli del portico di Piazza Ploto; l'arco ribassato era stato richiesto dalla Commissione Regionale art. 91 bis in sede di audizione, di cui ante;

7) le aperture sotto portico e le aperture di facciata sono state allineate;

8) è stato sostituito lo sporto rustico con il cornicione;

9) una testata del tetto a padiglione della parte del fabbricato a tre piani è stata sostituita con due falde a capanna il cui lato libero è tamponato dalla struttura muraria;

10) è stato eliminato il punto H delle norme di attuazione;

11) dall'incontro con l'Ing. Quaranta, Dirigente Settore LL.PP. e l'Ing. Speranza, Capo Sezione Ambiente, è emerso quanto segue: non ci sono previsioni di sistemazione degli spazi esterni derivanti dal recupero del fabbricato ex comune di Abbadia; la pavimentazione del marciapiede lungo Via Madonnina è stata richiesta in asfalto dal Settore LL.PP. e verrà raccordata all'esistente in massetti autobloccanti all'incrocio tra le Vie Nazionale e Madonnina; le armature dell'illuminazione pubblica, non essendo ancora stata definita la tipologia che verrà adottata a seguito di gara d'appalto indetta dal Comune per l'illuminazione pubblica, sono accettate quelle previste in progetto, in quanto non dissimili dalle tipologie a Led che potranno essere adottate, con posizionamento sui fabbricati, sottogronda, con sbraccio, ed una su palo lungo il muro di cinta";

- la Conferenza dei Servizi Istruttoria nella seduta del 18/5/2021 ha nuovamente esaminato il progetto;

- il Consorzio Irriguo di Abbadia ha inviato il proprio parere protocollato al n. 25960 del 18/5/2021;

- il settore Lavori Pubblici ha inviato il proprio parere in data 25/5/2021 integrato in data 1/6/2021 prot. 28382;

- ritenuto condivisibili le considerazioni del progettista in merito alla prevalenza, in caso di discordanza tra le tavole del piano regolatore ed ai sensi dell'art. 2 delle norme di attuazione del piano stesso, delle tavole in scala 1:2000;

- considerato che la tipologia di intervento è ammissibile in quanto l'art. 36 – Nuclei di antica formazione - comma 3, delle norme di attuazione del piano regolatore generale, prevede:

“I tipi di intervento ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia; gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione, e ristrutturazione urbanistica (come definiti ai sensi dell’art. 13 della L.R. 56/77 s.m.i.), fatte salve le specifiche verifiche di compatibilità con il carattere prevalente dei tessuti storici e tradizionali nel caso di contesti con particolare e originale identità insediativa potranno essere ammessi comunque solo in casi eccezionali e motivati, nell’ambito di Piani di Recupero sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui all’art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i. e fatta salva l’applicazione di prescrizioni derivanti da norme di carattere sovracomunale”;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 8/6/2021 il Piano di Recupero è stato adottato;

- a seguito di disposizione del Dirigente Settore Urbanistica – SUAP del 16/6/2021, prot. n. 31524, il Piano di Recupero è stato esposto in pubblica visione presso la Segreteria del Settore urbanistica del Comune ed è stato pubblicato sul sito informatico del Comune dal 21/6/2021 al 21/7/2021; entro i successivi 30 giorni, e cioè entro il 20/8/2021 non sono pervenute osservazioni in merito, come da certificato datato 22/9/2021, prot. 54362, a firma del Dirigente Settore Urbanistica – SUAP.;

- con lettera del 16/6/2021 prot. 31488, è stata inviata alla Regione Piemonte, Direzione OO.PP., richiesta di parere ai sensi della normativa vigente in materia di rischio sismico. Il parere è pervenuto in data 5/7/2021, protocollo n. 35991, ed è risultato favorevole condizionato;

- con lettera del 16/6/2021 prot. 31499, è stato chiesto all'Organo Tecnico per la Valutazione Ambientale di formulare il provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS (valutazione ambientale strategica); con provvedimento n. 05/2021, protocollo n. 53626 del 21/9/2021, la struttura fissa dell'Organo Tecnico per la Valutazione Ambientale ha escluso il Piano di Recupero in oggetto dalla fase di valutazione della procedura di VAS in quanto: “gli interventi proposti con il Piano di Recupero non comportano ricadute ambientali significative. Il Piano di Recupero non deve pertanto essere assoggettato a VAS e si può procedere alle fasi successive”;

- con lettera prot. 31534 del 16/6/2021 è stato nuovamente chiesto alla Commissione Locale per il Paesaggio di esprimere parere ai sensi dell'art. 67 della legge regionale 29/5/2020 n. 13; in sede di esame la Commissione ha chiesto quanto segue:

l'eliminazione dei balconi sull'angolo del fabbricato tra le Vie Nazionale e Madonnina e chiusura con finestre su Via Nazionale e porte-finestre con balcone su Via Madonnina; sostituzione del parapetto in muratura con ringhiera in ferro, identica a quella prevista per tutti i balconi del fabbricato, per i due terrazzi del fabbricato su Via Nazionale, prospicienti la Via Madonnina; prolungamento del cornicione, in mattoni sagomati, sul lato interno del fabbricato sulla Via Madonnina;

la sostituzione della pavimentazione del marciapiede di Via Madonnina, prevista in asfalto, con posa di lastre in pietra di Luserna;

l'integrazione delle norme di attuazione;

- a seguito di dette richieste la Commissione stessa nella seduta del 7/9/2021 ha espresso parere favorevole condizionato trasmesso con nota prot. 51274 del 14/9/2021.

Ritenuto di dover imporre che il piano di recupero venga attuato, in sede esecutiva, secondo le condizioni poste dagli enti competenti e dagli uffici che sono stati invitati ad esprimere un parere in merito;

Dato atto che nel corso del procedimento non sono state comunicate situazioni di conflitto d'interesse da quanti hanno curato l'istruttoria e/o espresso pareri per la valutazione dell'eventuale necessità di astensione ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990 e s.m. e i..

Visti gli articoli 41 bis e 43 della legge regionale 5/12/1977, n. 56 e s.m. e i..

Visti gli articoli 28 e 30 della legge 5/8/1978, n. 457 e s.m. e i..

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Visto l'art. 5, comma 13, del D.L. 13/5/2011, n. 70, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 12/7/2011, n. 106.

Visto il parere favorevole espresso sulla proposta di adozione della presente deliberazione dal dirigente del settore urbanistica e S.U.A.P., ing. Antonio Morrone in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

Con voti unanimi espressi nelle forme previste dall'art. 11 del vigente regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale.

### DELIBERA

1) Di approvare il piano di recupero sito in Abbadia Alpina, Via Nazionale angolo Via Madonnina, in area "A 1.2" del piano regolatore generale, composto dai seguenti elaborati allegati in forma digitale sulla piattaforma comunale Sicraweb, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

Doc. 1 – Relazione illustrativa

Doc. 2 – Oneri di urbanizzazione 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup>

Doc. 3 – Computo metrico estimativo

Doc. 4 – Elenco prezzi unitari

Doc. 5 – Bozza convenzione

Doc. 6 – Schede analitiche

Doc. 7 – Norme di attuazione

Relazione geologica geotecnica

Scheda riepilogativa

Tav.1 – Inquadramento territoriale

Tav.2 – Inserimento P.d.R. su planimetria di P.R.G.C.

Tav.3 – Stato di fatto: rilievo area

Tav.4 – Stato di fatto: rilievo fabbricati

Tav.5 – Delimitazione comparto P.d.R. / aree da cedere per urbanizzazione primaria

Tav.6 – Planimetria di P.d.R. inserita in mappa catastale

Tav. 7 – Reti tecnologiche funzionali ai fabbricati – opere di urbanizzazione: pavimentazioni

Tav. 8 – Opere di urbanizzazione: cordoli / arredo area in progetto

Tav. 9 – Stato di progetto indicativo dei fabbricati

Tav. 10 – Documentazione fotografica

Tav. 11 – Calcolo idraulico per smaltimento acque reflue

Tav. 12 – Opere di urbanizzazione: illuminazione pubblica

Tav. 13 – Confine tra le zone A 1.2 e VP1 su mappa catastale

Tav. 14 – Sovrapposizione fabbricati in progetto su stato di fatto – planimetria viabilità: larghezza stradale - segnaletica

Tav. 15 – Planimetria con strada e fabbricati in progetto – prospetti su Via Madonnina e Via Nazionale

Tav. 16 – Mappa da archivio di stato di Torino – stato di fatto - prospetti

Tav. 17 – Documentazione fotografica dei fabbricati: interni cortili, locali fabbricato su Via Nazionale

Tav. 18 – Prospetti e sezioni fabbricato "A" in progetto

Tav. 19 – Prospetti fabbricato “B” in progetto – prospetto fabbricati lungo via Madonnina  
Tav. 20 – Prospetti fabbricati con definizioni tipologiche e costruttive  
Tav. 21 – Foto rendering su mappatura aerea  
Valutazione ambientale strategica

a condizione che in sede esecutiva siano rispettate le prescrizioni contenute nei seguenti pareri:  
Settore Lavori Pubblici del Comune del 25/5/2021 integrato in data 1/6/2021 prot. 28382;  
Consorzio Irriguo di Abbadia prot. 25960 del 18/5/2021;  
Regione Piemonte, Direzione OO.PP., parere in materia di rischio sismico pervenuto in data 5/7/2021, protocollo n. 35991;  
Commissione Locale per il Paesaggio, parere prot. 51274 del 14/9/2021;  
Provvedimento n. 05/2021, prot. 53626 del 21/9/2021, della struttura fissa dell'Organo Tecnico per la Valutazione Ambientale;

che si allegano alla presente deliberazione in forma digitale sulla piattaforma comunale Sicraweb quale parte integrante e sostanziale;

a seguito del parere espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio in sede esecutiva dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

eliminazione dei balconi sull'angolo del fabbricato tra le Vie Nazionale e Madonnina e chiusura con finestre su Via Nazionale e porte-finestre con balcone su Via Madonnina; sostituzione del parapetto in muratura con ringhiera in ferro, identica a quella prevista per tutti i balconi del fabbricato, per i due terrazzi del fabbricato su Via Nazionale, prospicienti la Via Madonnina; prolungamento del cornicione, in mattoni sagomati, sul lato interno del fabbricato sulla Via Madonnina;  
sostituzione della pavimentazione del marciapiede di Via Madonnina, prevista in asfalto, con posa di lastre in pietra di Luserna;

integrazione delle norme di attuazione del Piano di Recupero con i seguenti punti:

- 1) Per l'apertura di attività commerciali verranno applicate le norme contenute nel Regolamento Edilizio relativamente all'apertura dei negozi, alle insegne, alle vetrine ecc.
- 2) I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei fabbricati previsti avranno scadenza come da Bozza di convenzione all'Art. 3.
- 3) Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle norme di cui al D.P.R. 384/78 art. 3 e 4, come già previsto nei dimensionamenti dalla Tav. 7.i - Planimetria N. 8 Tav. 8.i- Planimetria n. 9, Tav. 12.i.
- 4) Il titolo abilitativo richiesto per la realizzazione dei fabbricati A e B sarà la SCIA se ammessa dalla normativa vigente al momento della presentazione delle SCIA stesse o titolo abilitativo equivalente, ai sensi art. 22 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Eventuali varianti saranno richieste mediante SCIA.
- 5) Punto eliminato come da parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
- 6) La larghezza delle vetrine del P.T. potrà essere aumentata del 25%, in continuità con le aperture di facciata, come risulta essere stato fatto per le vetrine dei fabbricati della zona.
- 7) Il conteggio delle superfici ad autorimessa e degli oneri di urbanizzazione relativi ai fabbricati A1 e A2 verranno verificate al momento della presentazione delle SCIA, in funzione della destinazione ad edificio accessorio alle residenze, come calcolato nella presente relazione, oppure come pertinenze delle residenze ai sensi della Legge n. 122/1989 con ricalcolo degli oneri di urbanizzazione relativi.
- 8) Punto eliminato come da parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
- 9) Il conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativo ai fabbricati A e B verrà riconsiderato alla presentazione delle SCIA se ammesse.
- 10) Mantenimento dell'allineamento delle aperture delle facciate prospettanti le Vie Nazionale e Madonnina.
- 11) Il portico su Via Nazionale dovrà essere eseguito con arcate tricentriche.
- 12) I balconi saranno mantenuti nelle dimensioni e posizioni previste nelle piante e nei prospetti.
- 13) Possibilità di eventuali variazioni di modesta entità sulle facciate interne per adeguamento delle aperture.



14) Mantenimento delle forme architettoniche e materiche dei cornicioni, delle cornici, dei marcapiano.

inoltre in sede di richiesta dei permessi di costruire dovrà essere dimostrato:

il rispetto delle prescrizioni riportate all'art. 36 delle norme di attuazione del piano regolatore generale;

il rispetto della dotazione minima di parcheggi privati prevista dalla piano regolatore generale e dalla normativa vigente;

il rispetto delle distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dal piano regolatore generale;

il rispetto del regolamento edilizio e del piano regolatore generale;

dovrà inoltre essere rispettata la normativa tecnica di sicurezza in materia di condotte gas di cui ai D.M. 24/11/84 e s.m. e i. del Ministero dell'Interno e D.M. 17/4/2008 del Ministero dello Sviluppo Economico e presi contatti con il Centro Snam Rete Gas per individuare eventuali interferenze.

2) Di stabilire che i contributi di costruzione dovuti dal soggetto attuatore saranno calcolati e corrisposti secondo le tariffe in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

3) Di autorizzare il dirigente del settore urbanistica - SUAP ad apportare, qualora si rendesse necessario, eventuali modifiche ed integrazioni di carattere formale alla convenzione edilizia al momento della sua stipulazione; prima della medesima stipulazione occorrerà aggiornare gli importi relativi alle opere di urbanizzazione ed alla relativa fideiussione tenendo conto della richiesta della Commissione Locale per il Paesaggio di sostituzione della pavimentazione del marciapiede di Via Madonnina, prevista in asfalto, con posa di lastre in pietra di Luserna.

4) Di disporre che, in conformità all'art. 125 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, la presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'albo pretorio, sia trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Letto, approvato e sottoscritto

**IL SINDACO**  
**Luca SALVAI**  
*(Sottoscritto digitalmente)*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott.ssa Annamaria LORENZINO**  
*(Sottoscritto digitalmente)*