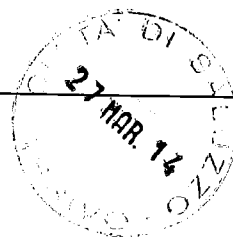
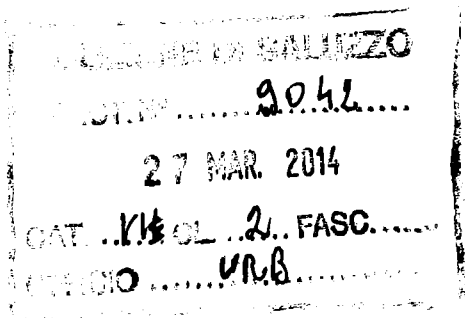


Verbale 2 del 1/04/2014
18/2014



Spett.le
SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI SALUZZO
(Ufficio Urbanistica)
Via Macallè
12037 SALUZZO
Alla c.a. Arch. Rossi Adriano

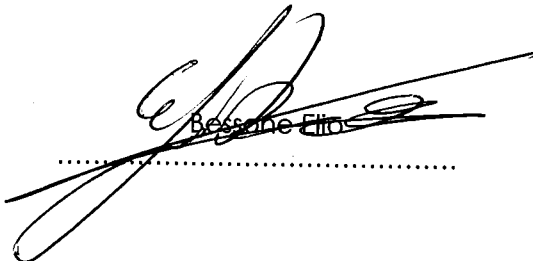


OGGETTO: RICHIESTA DI VARIANTE, AI SENSI DELL'ART. 17 L.R. 56/77, NELL'AMBITO DEL P.P.E., ANCORA VIGENTE, C/16 IN VIA BODONI;

Il sottoscritto Bessone Elio nato a Luserna San Giovanni (TO) il 26.10.1960, residente a Saluzzo (CN) in Via Bodoni, 94 (C.F.: BSSLEI 60R20 E758N) titolare della Ditta Individuale "Bessone Elio" (P.IVA : 03408670044), con sede a Saluzzo (CN) in Via Bodoni, 94 con la presente, in qualità di unico proprietario dell'appezzamento di terreno censito a Catasto Terreni al Foglio 75 mapp. 949, 951, 953, 954, 957, 988 parte, 991, 2100, 2102 facente parte dell'Area Normativa "B-i" del vigente P.R.G.C., chiede la possibilità di procedere con una variante al P.P.E. in oggetto ai sensi dell'Art. 17 della Legge Regionale 56/77 così come dettagliatamente indicato nell'allegata relazione.

In attesa di Vostre comunicazioni in merito, si porgono distinti saluti.

Saluzzo, 26.03.2014


Bessone Elio



1. Proprietà;

L'appezzamento di terreno oggetto della presente ha destinazione e tipologia residenziale, sito a Saluzzo (CN) in Via Bodoni, è di proprietà della Ditta Individuale "Bessone Elio" con sede a Saluzzo in Via Bodoni, 98 (P.IVA : 03408670044) e (C.F.: BSSLEI 60R26 E758N) ed è censito a Catasto Terreni al Foglio 75 mapp. 949, 951, 953, 954, 957, 988 parte, 991, 2100, 2102.

2. Localizzazione dell'intervento;

Lo stesso appezzamento di terreno è situato all'interno dell'Area Normativa "B-I" del vigente P.R.G.C., posizionato lungo il lato ovest a monte di Via Bodoni, ai piedi della collina, in posizione centrale completamente urbanizzata, perciò dotata di tutti i servizi primari e secondari cittadini.

3. Situazione dei fondi;

L'area in oggetto è, tutt'oggi, disciplinata urbanisticamente dall'afferente Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) approvato ai sensi degli Art. 40-86 con decreto della Giunta Regionale n. 96/8263 del 02.08.1991.

Lo stesso è stato redatto seguendo le direttive del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), allora vigente, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale (D.P.G.R.) n. 2089 del 19.04.1977 e successivamente disciplinato dalle previsioni dell'Area Normativa di P.R.G.C. 37 RI 07 (ex C/16).

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 12.10.1993 è stata autorizzata la variazione del perimetro dell'Area Normativa del P.P.E. stesso, delibera poi annullata dalla Regione Piemonte con nota del 08.02.1994.

Successivamente alla sopra citata Delibera il Consiglio Comunale, nella seduta del 24.02.1994, approva con Delibera n. 39, variante al P.P.E. per mezzo dell'Art. 17, 6° comma, lettera C) della Legge Regionale 56/77 finalizzata alla variazione del perimetro della zona C16 - RT del Settore Collinare dell'allora P.R.G.C.. Con Prot. n. 2599 del 16.03.1994 la Regione Piemonte comunica, al sindaco di Saluzzo, l'archiviazione della suddetta pratica autorizzandone, così, il contenuto.

Si sottolinea come, nella sopra detta Variante n. 39 del 24.02.1994, la stessa approva la modifica del confine dell'Area C16-RT e convalida lo stralcio dal P.R.G.C. allora vigente della viabilità di contorno dell'area di che trattasi e che la stessa non fa più parte delle previsioni del P.P.E..

La disciplina del sopra detto P.P.E. ha previsto poi la stipula di apposita Convenzione, con i contenuti di cui all'Art. 45 della Legge Regionale (L.R.) 56/77, fra il Comune ed i Privati la quale, prima del rilascio delle singole Concessioni Edilizie, ha definito nello specifico le opere di urbanizzazione che l'Amministrazione Comunale intendeva far realizzare direttamente dai concessionari a scomputo degli oneri dovuti.

Tale Convenzione Edilizia è stata stipulata in data 11.06.1994, rogito Notaio Carlo Bonanno di Saluzzo, tra il Sindaco pro-tempore Dott. Roberto Reali ed il Sig. Barbero Eugenio in qualità di Legale Rappresentante della "Società Immobiliare San Martino di Barbero & C. S.n.c." assieme ai Coniugi Turturici.

Al momento della stipula della sopra descritta Convenzione Edilizia esistevano già quattro fabbricati di proprietà privata denominati Casa Bongiovanni, Casa Vidali, Cond. La Madonnina e Coop. Cervino.

A seguito della stipula della Convenzione Edilizia sopra indicata, ottenuta l'autorizzazione regionale ai sensi dell'Art. 82 del D.P.R. n. 616/77 con D.G.R. n. 141-19628 del 02.11.1992 e le singole Concessioni Edilizie sono stati realizzati, sul lotto di nuova edificazione tre dei quattro fabbricati previsti.

Il fabbricato "D", già ultimato, nonché abitato dai coniugi Turturici, proprietari dell'immobile, è stato realizzato su area distinta a catasto al Foglio 75, mappali 939, 959, 1080, 1081 e 1083;

I fabbricati "B" e "C" già ultimati ed insistenti su area di proprietà della "Società Immobiliare San Martino di Barbero & C. S.n.c." distinta a Catasto Terreni al Foglio 75, Mappali n. 920, 922, 988, 990, 994, 991, 993, 949, 951, 953, 957, 954, 995, 924, 936, 935, 926, 916, 948, 950, 921 e 925 parte dei quali da dismettere al Comune di Saluzzo quali opere di urbanizzazione primaria.

Infine con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 29.06.1995 viene approvata la variante con la quale viene definito l'adeguamento dell'area verde consortile al nuovo perimetro dell'Area Normativa approvato con D.C.C. n. 39 del 29.06.1994.

4. Dati urbanistici;

E' intenzione della Ditta Individuale "Bessone Elio" con sede a Saluzzo in Via Bodoni, 98 (P.IVA : 03408670044) realizzare una residenza, sull'area del lotto ancora libera, utilizzando la SC e la volumetria residua esistente nell'area normativa 37 RS 07 dando così completa attuazione alle previsioni di P.P.E..

L'intenzione è quella di seguire e rispettare tutti i parametri delle vigenti N.T.A. e della scheda normativa riguardante l'area in cui è previsto l'edificio in oggetto, nonché i

parametri imposti dal Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), area normativa 37-RS-07 del vecchio P.R.G.C., approvato dalla Giunta Regionale con decreto n. 96/8263 del 02.08.1991, di cui il presente appezzamento di terreno faceva parte.

Il P.P.E. stabiliva che sull'area normativa 37-RS-07, fosse realizzabile una volumetria residenziale pari a 7.258,00 mc. Tale previsione è stata poi trasfusa nella scheda n. 239 del vigente P.R.G.C. del Comune di Saluzzo, approvato in data 16.04.1996.

In particolare sull'area normativa 37-RS-07 si prevedeva la realizzazione di quattro edifici a destinazione residenziale, denominati "A", "B", "C" e "D".

Di questi, l'unico non ancora realizzato è il fabbricato "A", che dovrebbe sorgere sui mappali 949, 951, 953, 954, 957, 988, 991, 993, 995, ovvero sui mappali che ora nel nuovo P.R.G.C. compongono l'area "B-i".

A seguito del realizzo degli edifici "B", "C" e "D" per una volumetria pari a 4.705,93 mc., la volumetria residua spettante all'edificio "A", ancora da realizzare, risulta essere pari a 2.552,07 mc.

5. Oggetto della proposta;

L'appezzamento di terreno all'interno del quale può essere edificata la volumetria residenziale ancora disponibile è gravato, secondo la previsione di P.P.E., di una fascia di rispetto inedificabile pari a 14 mt., posta lungo il confine dell'Area Normativa, in previsione della viabilità di contorno dell'area di che trattasi la quale, come da Variante n. 39 del 24.02.1994, non fa più parte delle previsioni del P.P.E..

La suddetta volumetria residenziale, con l'aggravio di questa fascia di rispetto inedificabile, è nell'impossibilità di essere realizzata in quanto dovendo rispettare tutte le Norme e Leggi vigenti in materia urbanistica, distanze dai confine e dai fronti finestrati, la superficie utile di terreno disponibile è troppo ridotta per contenere e poter soddisfare almeno parte della volumetria a disposizione.

La proposta, oggetto della presente, è quella di modificare, per mezzo dell'Art. 17, 6° comma, lettera C) della Legge Regionale 56/77, la sopra descritta fascia di rispetto al fine di poter far fronte alle esigenze progettuali riducendo a 10 mt. la fascia di rispetto inedificabile.

La riduzione a 10 mt. della fascia di rispetto inedificabile dal perimetro dell'Area Normativa C16 del P.P.E. in oggetto non produce nessun impatto ambientale, si sottolinea come la viabilità non è più nelle previsioni del P.R.G.C. sin dalla Variante n. 39 del 24.02.1994, era già nella volontà dell'Amministrazione Comunale che con D.C.C. n. 105 del 12.10.1993 aveva approvato la riduzione a 10 mt. poi annullata dalla Regione

Piemonte solamente per un vizio di forma, garantisce una migliore distribuzione planimetrica, permette un maggiore sviluppo volumetrico con il conseguente aumento degli oneri e costi dovuti.

Si sottolinea, infine, come l'appezzamento di terreno in oggetto confini a sud-ovest con terreni sempre in proprietà della Ditta Individuale "Bessone Elio".

Per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che si rendesse necessario ci si potrà rivolgere direttamente al tecnico incaricato:

GIANMARCO ABITABILE ARCHITETTO
STUDIO DI PROGETTAZIONE
P.zza Cavour n. 38 - 12037 Saluzzo (CN)
Tel. e fax 0175.427.25 - Cell. 347.84.21.373
mail: gm.abitabile@libero.it

