

COPIA



COMUNE DI GASSINO TORINESE

Città Metropolitana di Torino

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

N. 5 in data 21/03/2019

Oggetto: L.R. 05.12.1977 N. 56 S.M.I. ART. 17 COMMA 12 LETTERA F. MODIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE PER PARZIALE MODIFICA TIPOLOGIA DI INTERVENTO SU FABBRICATO IN CENTRO STORICO.

L'anno **duemiladicianove**, addì **ventuno** del mese di **marzo** alle ore **18.30** nella **Sala delle adunanze consiliari**, convocato dal Sindaco con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione **straordinaria** ed in seduta **pubblica** di **prima** convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

Cognome Nome	Pres.	Cognome Nome	Pres.
CUGINI Paolo	Si	VARETTO Maria Carla	Si
PIGNATTA Carlo	Si	BELLAN Arrigo	Si
TROPEA Rosetta Maria	Si	MARTINOTTI Emilio	Si
MORELLI DI POPOLO E TICINETO Andrea	Si	CORRADO Cristian	Si
CASCIANO Antonio	Si		
MOLINARI Giuseppe	Si		
LO PORTO Rossana	No (G)*		
AVALTRONI Carmen	Si		
GAZZARA Maurizio	Si		
<i>*(G) = assente giustificato</i>		Totale presenti	12
		Totale assenti	1

Assume la presidenza il Sindaco Paolo CUGINI.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Anna ANOBILE.

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

OGGETTO: L.R. 05.12.1977 N. 56 S.M.I. ART. 17 COMMA 12 LETTERA F. MODIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE PER PARZIALE MODIFICA TIPOLOGIA DI INTERVENTO SU FABBRICATO IN CENTRO STORICO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

A relazione dell'Amministratore competente:

Premesso che:

- il Comune di Gassino T.se è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale la cui revisione periodica decennale è stata approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 17 - 3205 del 30.12.2011, pubblicata sul B.U.R. n. 2 del 12.01.2012;
- il predetto strumento urbanistico individua, in ossequio alle disposizioni della legge urbanistica regionale, gli insediamenti urbani aventi carattere storico – artistico da salvaguardare, denominati centri storici con codice “R0/1 – 2 - 3”, ed indica, dettagliatamente, per ogni singolo edificio ivi esistente, gli interventi edilizi ammissibili, al fine di prevenire eventuali modifiche delle testimonianze storiche, culturali e tradizionali; in generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico funzionale nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate;
- in data 07.09.2018 prot. n. 14509 è pervenuta, da parte dell'Ing. Mauro Mosca - in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà - specifica istanza per un'ipotesi di intervento di demolizione e ricostruzione di un immobile sito nel centro storico del capoluogo - Via V. Veneto n. 3/A;
- tale immobile è attualmente classificato dal PRGC quale “edificio di valore storico – ambientale documentario – di recente trasformazione e/o recupero estetico, morfologicamente coerente” e localizzato lungo un fronte unitario di pregio da conservare; la normativa, in tal caso, prevede la possibilità di interventi di restauro per fronti prospettanti su via pubblica, ristrutturazione edilizia per parti interne e fronti su cortile;
- l'istanza precitata è finalizzata ad una diversa tipologia di intervento, specificatamente:
 - demolizione e ricostruzione dell'immobile, con modesta sopraelevazione necessaria a raggiungere l'altezza dei locali interni rispondenti agli standard minimi di legge;
 - conseguente modifica di facciata, per spostamento delle aperture sui muri perimetrali;
 - cambio di destinazione d'uso, e conseguente modifica di facciata, per trasformazione di locale ex negozio in box auto (cambio d'uso ammesso, tra l'altro, dalla legge 122/89 - c.d. “Legge Tonioli”);

la richiesta è motivata dalle pesanti condizioni di degrado strutturale dell'immobile, adeguatamente documentata;

- o Il progetto preliminare prevede, inoltre, la realizzazione di una camera sulla porzione interna dell'attuale terrazzo, senza modificare il fronte unitario vincolato su strada;

Il tutto come meglio dettagliato nella documentazione allegata alla precitata istanza.

Considerato che, pur nel rispetto dei principi fondamentali ed inderogabili del Piano Regolatore, è opportuno favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolar modo nel centro storico, ai fini di una fattiva riqualificazione e salvaguardia del tessuto urbano esistente;

Valutato, nello specifico, che l'accoglimento di questa istanza comporterebbe la modifica del Piano Regolatore, esclusivamente per il fabbricato di Via V. Veneto n. 3/A, nei seguenti termini:

- Variazione della classificazione attuale, quale “edificio di valore storico – ambientale documentario – di recente trasformazione e/o recupero estetico, morfologicamente coerente” in “edifici e complessi edificati da trasformare”, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia, al pari dell'edificio confinante;
- possibilità di modifica del fronte su strada;

detta variazione consentirebbe un intervento di ristrutturazione, con modesto ampliamento per adeguamento igienico funzionale (occupando parzialmente il terrazzo ora esistente) e modifica della facciata, fermo restando il rispetto di ogni altra normativa in materia;

Precisato che dalla relazione tecnica e dalla documentazione fotografica, prodotte a corredo dell'istanza, emerge l'opportunità di tale richiesta al fine di rendere abitabile l'unità immobiliare esistente, ma in condizioni di grave fatiscenza, pur tutelando le caratteristiche estetiche originarie, in particolare l'arco sovrastante l'accesso carraio, costituente testimonianza storica dell'architettura gassinese;

Ritenuto che l'accoglimento della richiesta di che trattasi non possa compromettere l'aspetto e le caratteristiche dell'immobile, per il quale resta fermo l'obiettivo prioritario del recupero dei caratteri compositivi originari, la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche preesistenti, per proporzione e modulazione dei vari elementi, nonché per l'uso di materiali tradizionali, ai fini di una riqualificazione e salvaguardia dell'unità compositiva del tessuto urbano; dovrà essere rispettato comunque quanto disposto dall'Abaco delle prescrizioni morfologiche del centro storico; nonché progettata la sopraelevazione richiesta per il minimo indispensabile al raggiungimento delle altezze minime prescritte per i locali abitabili e relative pertinenze;

Considerato che tra gli obiettivi dell'Amministrazione comunale vi è la promozione e l'incentivazione del recupero del Centro Storico;

Verificato che la modifica di classificazione dell'edificio, e di conseguenza il cambio di tipologia di intervento sullo stesso, è una possibilità espressamente prevista dalle norme di attuazione del P.R.G.C. art.22.1.1 - Prescrizioni particolari - 4° capoverso, e precisato altresì che la stessa modifica non annulla il vincolo architettonico - ambientale a cui è stato sottoposto tutto il Centro Storico del capoluogo, previsto con il P.R.G.C. a sensi dell'art.24 della L.R. 5.12.77 e s.m.i.;

Dato atto che la Commissione Igienico – Edilizia ha espresso parere di massima favorevole in merito alla richiesta di che trattasi nella seduta del 15.10.2018;

Dato atto che il contenuto della presente proposta di deliberazione è stato illustrato nel corso della seduta della Commissione Consiliare “Opere Pubbliche, Urbanistica e Strumenti Urbanistici”, convocata per il 19.03.2019;

Verificato che il provvedimento che si intende adottare rientra tra quelli previsti all'art.17, comma 12, lettera F, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, come da ultimo modificata ed integrata con Legge Regionale 25 marzo 2013 n. 3, s.m.i.;

DELIBERA

- Di modificare il tipo di intervento previsto per il fabbricato ubicato nel centro storico del capoluogo, Via V. Veneto n. 3/A, individuando lo stesso edificio quale “edifici e complessi edificati da trasformare” (per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia), e la possibilità di modifica del fronte su strada, il tutto come meglio individuato e descritto nel documento ad oggetto: “ripristino fabbricato ad uso civile abitazione – Gassino Torinese Via Vittorio Veneto 3/A – Relazione tecnica descrittiva” prot. n. 14509 del 07.09.2018, che si allega alla presente sotto la lettera A, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- Di precisare che il progetto definitivo dell’intervento dovrà avere, quale obiettivo prioritario, il recupero dei caratteri compositivi originari, la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche preesistenti, per proporzione e modulazione dei vari elementi, nonché per l’uso di materiali tradizionali, ai fini di una riqualificazione e salvaguardia dell’unità compositiva del tessuto urbano; dovrà essere rispettato comunque quanto disposto dall’Abaco delle prescrizioni morfologiche del centro storico; potrà essere prevista la sopraelevazione ma solo per il minimo indispensabile al raggiungimento delle altezze minime prescritte per i locali abitabili e relative pertinenze;
- Di dare atto che la presente deliberazione sarà trasmessa alla Regione Piemonte ed alla Città Metropolitana, a sensi del comma 13 - art. 17 della Legge regionale n. 56/77 s.m.i, non appena esecutiva.

IL CONSIGLIO COMUNALE

A relazione dell’Assessore Morelli di Popolo e Ticineto;

Vista la suesposta proposta di deliberazione;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il parere favorevole, espresso ai sensi dell'articolo 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio interessato;

Visto l'esito della votazione, a scrutinio palese, accertato e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti n. 12

Consiglieri astenuti n. 1 (Cons. BELLAN)

Consiglieri votanti n. 11

Voti favorevoli n. 11

Voti contrari n. ---

DELIBERA

Di approvare la suesposta proposta così come presentata.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Procede alla votazione per rendere la suddetta deliberazione immediatamente eseguibile;

Visto l'esito della separata votazione, a scrutinio palese, accertato e proclamato dal Presidente:

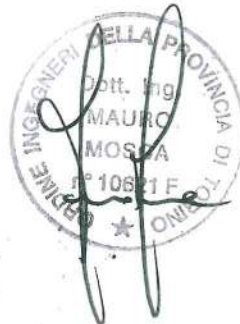
Consiglieri presenti	n. 12
Consiglieri astenuti	n. 1 (Cons. BELLAN)
Consiglieri votanti	n. 11
Voti favorevoli	n. 11
Voti contrari	n. ---

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, quarto comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e del vigente Statuto.

**Ripristino fabbricato ad uso civile abitazione
Gassino Torinese
Via Vittorio Veneto 3/A**

Relazione tecnica descrittiva



Indice generale

1. Descrizione dell'opera.....	3
1) Inquadramento territoriale.....	3
2) Inquadramento normativo.....	3
2. Caratteristiche dell'immobile.....	5
3. Descrizione dell'intervento.....	7
4. Conclusioni.....	8

1. Descrizione dell'opera

1) Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto della presente relazione risulta situato all'interno del perimetro del centro storico del Comune di Gassino T.se e specificatamente al n° 3/a di Via Vittorio Veneto.

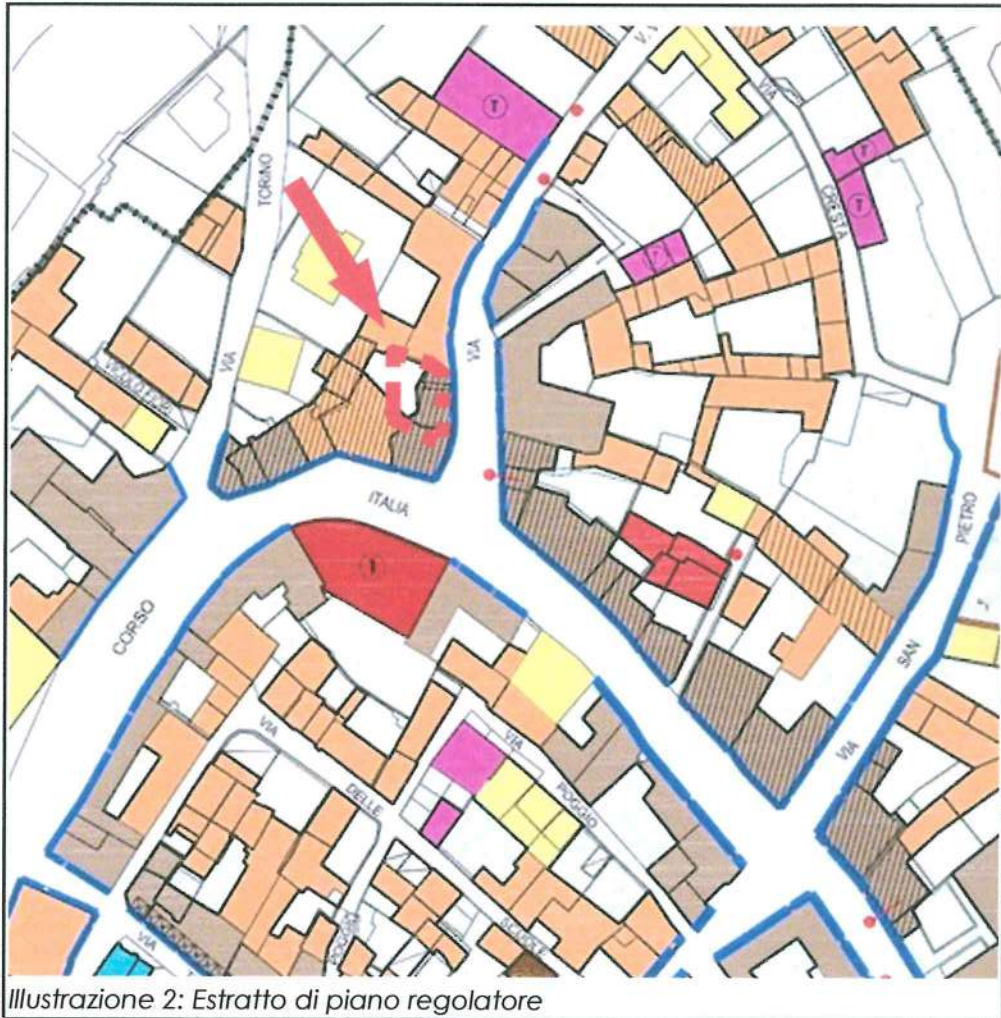
Il posizionamento è nelle aree di prima espansione oltre-mura, nella parte Nord della zona urbanistica del centro storico.



2) Inquadramento normativo

L'edificio risulta ricadente in **AREA NORMATIVA R0/1** normata specificatamente dalla N.T.A. del P.R.G.C. del comune di Gassino Torinese all'**articolo 22.1.1** (Aree residenziali di antica formazione di conservazione e recupero).

La finalità del PRG per questa area è quella di conservazione, risanamento, ristrutturazione e miglior utilizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.



EDIFICI DI RECENTE TRASFORMAZIONE
e/o di RECUPERO ESTETICO,
morfologicamente coerenti

L'immobile risulta essere inserito come edificio di recente trasformazione.

Come si può notare dalla relazione fotografica allegata alla presente la trasformazione ha interessato solo porzione del fabbricato lasciando la restante parte pressoché inalterata.

L'immobile insiste sulla fascia dei fronti unitari di pregio da conservare.

E' presente un portale che non risulta sottoposto a vincolo

Per ogni tipo di intervento risulta necessario applicare le prescrizioni morfologiche di cui all'allegato A all'art. 22.1.1 delle N.T.A.

2. Caratteristiche dell'immobile

Come ampiamente documentato dalla relazione fotografica l'immobile versa in pesanti condizioni di degrado.

Al piano terreno è presente un locale commerciale ormai in disuso per il quale era stata realizzata una ristrutturazione della facciata esistente completamente sconnessa dagli elementi tipologici della restante parte della facciata ed in totale contrasto con le prescrizioni morfologiche cogenti nelle attuali N.T.A..

L'accesso carraio è sormontato da un solaio di realizzazione relativamente recente che **presenta condizioni di degrado strutturale preoccupanti per la pubblica incolumità** come si può notare nell'immagine seguente



Illustrazione 3: esempio di degrado strutturale

Lo stabile risulta inoltre alla data odierna inagibile come da provvedimento preso dagli organi comunali competenti.

Lo stabile risulta realizzato in muratura portante con orizzontamenti in struttura lignea.

Le strutture in legno, a seguito dei sopralluoghi effettuati, si sono dimostrate essere in condizioni di forte degrado e non permetterebbero la loro riutilizzazione neanche con azioni di restauro e risanamento importanti. Sulla totalità degli elementi strutturali risultano riutilizzabile solo una piccolissima porzione di travi in legno delle quali andrebbe comunque valutata la bontà a seguito di prove sui materiali.

Come evidenziato negli incontri avvenuti con i tecnici dell'ufficio edilizia del Comune di Gassino risulterebbe inoltre impossibile riottenere l'agibilità dei 2 piani adibiti a civile abitazione in quanto non verrebbero verificate le altezze minime di legge.

La facciata, ristrutturata in modo sommario, probabilmente negli anni '70/'80 presenta un rivestimento in pietra che in alcuni punti risulta completamente distaccato.

Gli elementi distintivi della facciata che necessitano di essere mantenuti risultano essere:

- Balconcino in pietra con ringhiera in ghisa di cui si riprodurrà la forma anche per gli elementi della facciata interna
- Arco di accesso carraio
- Decorazione nella parte superiore della facciata

Gli elementi sono evidenziati nell'immagine seguente:



3. Descrizione dell'intervento

A seguito di una accurata analisi dello stato di fatto, analizzando le caratteristiche, soprattutto strutturali dell'immobile, l'unica soluzione percorribile per il ripristino del fabbricato è quella di intervenire tramite una demolizione e ricostruzione.

La ricostruzione sarà il più fedele possibile all'esistente ad eccezione di tutte le caratteristiche cogenti di cui all'allegato A all'articolo 22.1.1 delle NTA.

Allegato e parte integrante della presente relazione è un progetto preliminare di quello che dovrebbe essere l'intervento.

La volontà della proprietà è quella di variare il meno possibile il carico urbanistico andando a reperire all'interno del fabbricato un'autorimessa.

Questa volontà si traduce in un cambio di destinazione d'uso per la parte attualmente adibita a negozio, inserendo al piano terreno un'autorimessa, un ingresso ed una cantina. La volumetria "rimossa" al piano terreno verrebbe traslata ai piani superiori per realizzare 2 ampliamenti volumetrici:

1. variazione totale dell'altezza del fabbricato per poter così realizzare l'altezza interpiano di norma;
2. realizzazione di una camere sulla porzione interna dell'attuale terrazzo così da non modificare il fronte unitario vincolato

Nell'immagine seguente una bozza dell'inserimento di detto intervento.



Illustrazione 5: esempio di fotoinserimento

I particolari costruttivi, le colorazioni e comunque qualsiasi opera di cui all'allegato A dell'articolo 22.1.1 delle N.T.A. verrà esaminato ed inserito nell'eventuale progetto esecutivo.

4. Conclusioni

A seguito dell'attenta analisi della normativa cogente, si è giunti alla conclusione che non è attualmente previsto all'interno dell'inquadramento normativo vigente un intervento che permetta il recupero dell'immobile.

La vetustà delle strutture richiede una demolizione e ricostruzione delle stesse ma questo non è realizzabile. Per contro una ristrutturazione/risanamento conservativo, visto le caratteristiche plani-volumetriche esistenti, non permetterebbe di ottenere locali agibili in quanto non verificherebbero le altezze minime interne necessarie per il rilascio da parte degli organi competenti di un certificato di agibilità.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto Ingegnere, MAURO MOSCA C.F. MSCMRA80L01C665Q iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n°10621F con residenza di lavoro in Brandizzo – 10032 – Via Volpiano 86 in qualità di tecnico incaricato per l'analisi e la progettazione preliminare da parte della proprietà, Sig.ra LECCESE MARIA C.F. LCC MRA 63E61 L219Z, in base a quanto sopra esposto, tenuto conto della zona di ubicazione, delle condizioni manutentive e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato, alla data del 6 Settembre 2018

RICHIEDE

la possibilità di realizzare detto intervento in deroga ai regolamenti comunali o tramite la realizzazione, da parte degli organi preposti, di variante degli stessi.

Ritiene così il sottoscritto Ingegnere di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto.