

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 17/12/2014 ad oggetto: "APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE 2015, RELAZIONE PREVISIONALE E PROGRAMMATICA 2015-2017, BILANCIO PLURIENNALE 2015-2017, PROGRAMMA TRIENNALE 2015-2017 ED ELENCO ANNUALE LAVORI PUBBLICI 2015";

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 29/12/2014 ad oggetto: "APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2015: ASSEGNAZIONE DOTAZIONI";

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento di contabilità comunale;

Premesso che:

- Il Comune di Campogalliano è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con Deliberazione Consiliare n. 3 del 30.01.2015, strumento urbanistico che disciplina le parti del Territorio consolidato e del Territorio rurale attuabili con intervento diretto e specifica gli interventi ammessi in ogni ambito elementare;

- all'art. 20 della LR n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" in vigore dal 28/09/2013, per alcuni particolari interventi da realizzare in edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, a seguito dell'approvazione della deroga con deliberazione del Consiglio Comunale, è consentito il rilascio di Permesso di Costruire in deroga;

- ai fini dell'articolo 20 stesso, il comma 3 specifica che si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19;

- tale deroga, come confermata dalla legge regionale 15/13, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di accessibilità e di sicurezza, nei limiti previsti dalla legislazione statale e regionale vigente, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica;

Rilevato che:

- la pianificazione urbanistica comunale non ha ad oggi dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19;

- il legale rappresentante della CO.GE.SE. Soc. Coop. A r.l. e la proprietà Ferrari Silvia e Andrea hanno richiesto, in data 24/06/2014, con protocollo 28755 dell'Unione delle Terre d'Argine, Pratica SUAP 711/14, annotata al Protocollo Generale del Comune con il n° 4414/2014, il rilascio di permesso di costruire in deroga PER IL FABBRICATO POSTO in VIA BONACCINI 15, identificato a catasto del Comune di Campogalliano al foglio 24 mappale 143 SUB 9, proponendo, una rivisitazione degli spazi interni e una nuova destinazione d'uso, per insediare la sede di un centro diurno di accoglienza per anziani;

- durante la fase istruttoria sono state richieste, con protocolli 5106/14 e 7235/14, integrazioni e chiarimenti in merito agli interventi progettati, che per supportare una deroga allo strumento urbanistico devono essere qualificati come "qualificazione del patrimonio edilizio esistente";

- dalle integrazioni depositate con protocolli n. 6342/14 e 8619/14 si evince che gli interventi di efficientamento energetico del fabbricato previsti in progetto eccedono quelli prescritti dalle vigenti norme, e come tali rappresentano una riqualificazione oggettiva del fabbricato;
- a seguito poi del necessario reperimento di posti auto di pertinenza richiesti dal Capo 110.40 del RUE, è stata depositata una nuova integrazione in data 28/7/2015 n. 7882, e una, ulteriore, in data 07.09.2015 n. 9285;
- in data 19.06.2015 con protocollo 6292 è pervenuto il parere favorevole condizionato da parte dell'Ausl di Modena;
- che ai fini della riqualificazione del patrimonio edilizio, presupposto per il rilascio della deroga, appare opportuno anche condizionare la presente deroga alla sistemazione e ristrutturazione del marciapiede esistente e prospiciente l'area su cui è realizzato il fabbricato, sia sul fronte di Via Bonaccini che su quello di Via Lelli;
- la destinazione d'uso in atto nell'immobile è C3 "laboratori per arti e mestieri";

Rilevato che:

- l'intervento diretto di cui all'oggetto è classificato "Ristrutturazione edilizia", ai sensi dell'allegato tecnico lettera f) della LR 15/13, in quanto riguarda un cambio di destinazione d'uso unito a opere edili e impiantistiche di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, e non rientra quindi nella definizione di manutenzione straordinaria, che - modificata con la legge 11 novembre 2014, n. 164 - presuppone comunque il mantenimento della destinazione d'uso;
- il cambio di destinazione d'uso da C3 "laboratori per arti e mestieri" a B1 "collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme" risulta non ammessa dal RUE vigente, che per l'area di che trattasi (area 8 dell'Ambito elementare 30.38) ammette la sola destinazione A0 "abitazioni di ogni categoria";

Dato atto che tale intervento proposto risulta, quindi, in contrasto con la Disciplina deli Ambiti Elementari di RUE, ambito 30.38 area 8;

Verificato, che le opere oggetto della richiesta di deroga, da classificarsi di cambio di destinazione d'uso con opere ai sensi degli strumenti urbanistici comunali vigenti, interessano una superficie netta di pavimento di circa 117 mq, corrispondenti a una superficie utile lorda di mq. 137 circa;

Dato atto che l'intervento in oggetto necessita, per la sua attuazione, del nulla-osta al rilascio di permesso di costruire in deroga al RUE, così come previsto dall'art. 20 della LR 15/2013, al fine di attivare al più presto la nuova struttura sociosanitaria in oggetto;

Visti i documenti in atti ai protocolli sopra richiamati;

Visti l'art. 20 della LR 15/2013 in vigore dal 28/9/2013;

Visto che

- la presente proposta è pubblicata sul sito WEB Amministrazione Trasparente, sezione "Pianificazione e Governo del territorio";
- ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 2000, sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato;
- Preso atto della dichiarazione di voto dei Consiglieri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- presenti votanti: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Considerato che il presente atto riveste carattere di urgenza per le seguenti ragioni: occorre consentire l'attuazione dell'intervento da parte dei soggetti economici che lo propongono che da diverso tempo stanno elaborando il progetto per renderlo conforme allo strumento urbanistico nelle sue parti non derogabili, anche in considerazione del fatto che il servizio proposto risponde a necessità comunque presenti sul territorio;

Visto che, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 2000, sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato;

A voti ...

DELIBERA

- 1) di concedere il nulla - osta, ai sensi dell'art. 20 della LR 15/2013, per le motivazioni sopra descritte, al rilascio alla ditta CO.GE.SE. Soc. Coop. A r.l. e alla proprietà Ferrari Silvia e Andrea del permesso di costruire in deroga relativamente al futuro intervento di riqualificazione dell'edificio posto in VIA BONACCINI 15, identificato a catasto del Comune di Campogalliano al foglio 24 mappale 143 SUB 9, nei limiti e nei termini espressi in premessa e meglio descritti negli elaborati depositati in data 24/06/2014, con protocollo 28755 dell'Unione delle Terre d'Argine, Pratica SUAP 711/14, annotata al Protocollo Generale del Comune con il n° 4414/2014, come integrati e modificati con gli elaborati pervenuti in integrazione depositati con protocolli n. 6342/14, 8619/14, 7882/15 e 9285/15;
- 2) di condizionare il rilascio del Permesso alla sistemazione e ristrutturazione del marciapiede esistente e prospiciente l'area su cui è realizzato il fabbricato, sia sul fronte di Via Bonaccini che su quello di Via Lelli;

Successivamente, considerata l'urgenza già descritta in premessa e le relative motivazioni che qui si devono intendere integralmente richiamate;

A seguito di apposita votazione, espressa in forma palese, conclusasi col seguente esito:

- favorevoli: n. _____
- contrari: n. _____
- astenuti: n: _____

Ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267 del 2000,

IL CONSIGLIO COMUNALE
DICHIARA LA PRESENTE DELIBERAZIONE
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.