

COPIA



CITTA' DI BUSCA
Provincia di Cuneo
Area Tecnica

Tel. 0171 948602
Fax 0171 948632
e.mail: ufficio.tecnico@comune.busca.cn.it

Prot. N. 16331 I

All'III.mo Sig.Sindaco
della Città di BUSCA
SEDE

Oggetto:

Riscontro ad interrogazione presentata in data 30 settembre 2009 prot. 15.229 dal gruppo Consigliare "Futuro in Comune" e relativa ai lavori della costruenda piazza antistante il fabbricato "ex filanda" in Busca Borgo Biandone.

In adempimento alla richiesta da Lei avanzata al fine di illustrare la situazione tecnico-amministrativa in merito alla interrogazione in oggetto, il sottoscritto nella specifica qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, settore edilizia-urbanistica, riferisce quanto segue:

Trattandosi di un intervento edilizio-urbanistico abbastanza complesso si ritiene di formulare una risposta tecnica, suddivisa in due parti, di cui una urbanistica ed una edilizio-amministrativa e la conseguente conclusione ad avvenuto sopralluogo eseguito in data 08 ottobre 2009.

Relazione dal punto di vista urbanistico.

Allo stato attuale non risulta in essere alcun rapporto convenzionale e/o impegno tra la Pubblica Amministrazione e la Soc. "Central Park S.r.l." circa la dismissione dell'area o parte dell'area ad uso pubblico e ne tanto meno circa la possibilità di traslazione di volumetria oggetto di demolizione.

Le proposte esaminate in sede di Commissione Urbanistica sono da ritenersi ipotesi progettuali avanzate dalla proprietà alle quali il Comune, tramite l'espressione del parere della Commissione Urbanistica, ha dato risposte di massima favorevoli ma non impegnative.

A tal proposito si fa anche riferimento alla osservazione alla Variante al PRGC 2006 presentata dalla Soc. "Central Park S.r.l." in data 15.03.2007 e rigettata dall'Amministrazione Comunale con il provvedimento di Consiglio Comunale n. 9 del 16 marzo 2009.

Relazione dal punto di vista edilizio-amministrativo.

E' doveroso puntualizzare che il complesso edilizio in corso di realizzazione da parte della soc. "Central Park S.r.l." è conseguente a tre ben distinti interventi edilizi, di natura e finalità diversi, ai quali si collegano conseguentemente singoli e diversi provvedimenti abilitativi.

Già la diversa natura e data di provenienza (atti notarili di acquisto) dei singoli beni evidenzia interventi in archi temporali diversi che comunque hanno creato, unificando la proprietà, i presupposti per un progetto di riqualificazione e di rifunzionalizzazione del comparto.

Il primo intervento (ex filanda) è stato autorizzato e definito sulla base di una convenzione edilizia, regolarmente e formalmente approvata mentre, per il secondo (porzione di ex casa Rosso/Isaia) e per il terzo (proprietà ex fam. Grande) i lavori sono stati autorizzati sulla base di normali e regolari provvedimenti previsti dalla normativa vigente (permessi di costruire e varianti con DIA, ecct.).

Per quanto riguarda lo specifico richiamo sull'intervento edilizio "ex filanda" è utile ricordare che per quanto riguarda la dismissione di aree a parcheggio la soc. "Central Park S.r.l." ha già versato sin dal 2006, quale importo di monetizzazione per la mancata cessione di aree, la somma di €58.355,00. Identico procedimento, comunque, è stato applicato per casi analoghi sia precedentemente che successivamente.

Per quanto riguarda l'intervento edilizio sull'area "ex casa fam. Grande" si comunica che è stata avanzata istanza di costruire in data 19 marzo 2008 prot. 4.355 ed autorizzato con permesso di costruire in data 02.04.2008 registrato al nr. 36/2008 (verbale Commissione Edilizia n.36 del 27.03.2008).

Tale soluzione prevedeva la realizzazione di n. 34 box auto privati al piano totalmente interrato e n.6 box auto privati al piano parzialmente interrato, per un totale complessivo di n. 40 box auto.

Con successiva DIA di variante in corso d'opera, presentata in data 09.09.2009 prot. 14.141 reg. n.86/2009 si modificava parzialmente il progetto iniziale, conseguente a modifiche tecniche e funzionali anche di carattere normativo per la sicurezza, ottenendo una diversa distribuzione della piazzetta, dichiarata ad uso pubblico (ma non dismessa) ed un numero complessivo di n.43 box auto di cui n. 31 al piano totalmente interrato e n. 12 al piano parzialmente interrato.

Sostanzialmente si può affermare che l'intervento, nel suo complesso, ha previsto un box per ogni singola unità abitativa e/o terziaria realizzata dalla Soc. "Central Park s.r.l."

La soluzione progettuale originaria che quella variata sull'area "ex fam. Grande" individuano, in numero diverso, posti auto ad uso pubblico non richiesti dalla norma in quanto non legati ad aumento del carico abitativo e quindi non soggetti a standard urbanistici.

Non si rileva quindi la sottrazione di posti auto a disposizione della collettività in quanto l'area da dismettere a parcheggio pubblico è stata monetizzata totalmente ed il numero dei box auto realizzati corrisponde (+ 1) al numero delle unità abitative e/o terziarie realizzate.

Conclusioni.

In data 08.10.2009 il sottoscritto, alla presenza del Tecnico progettista e Direttore dei Lavori Arch.Marcello Monteleone di Torino, ha eseguito un sopralluogo rilevando che:

- i lavori di completamento della piazzetta sono ancora in corso;
- è stata predisposta la struttura muraria e sono predisposte le tecnologie per l'attivazione di una fontana per la realizzazione dei giochi d'acqua, ma non ancora funzionante;
- quanto eseguito corrisponde in modo sostanziale ai titoli abilitativi rilasciati ed alla documentazione agli atti dell'ufficio scrivente e comunque non si ravvisano elementi o situazioni tali da attivare le procedure di cui all'art. 27 del D.P.R. 380/2001 attestandone con la presente la conformità edilizia.

Si coglie l'occasione per evidenziare che la Soc. "Central Park s.r.l." e la stessa DD.LL. hanno comunque dimostrato sempre piena disponibilità e collaborazione con l'ufficio scrivente, attenendosi in particolare e per quanto possibile alle indicazioni espresse dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte che, nello specifico, non essendo il bene vincolato, auspicavano:

- il recupero della meridiana (eseguito)
- il recupero del materiale documentario abbandonato all'interno come testimonianza della passata attività produttiva (eseguito)
- il mantenimento del muro di cinta in ciotoli di fiume (eseguito)
- il mantenimento del fabbricato ex casa del custode (eseguito)
- **la realizzazione del parcheggio, preferibilmente interrato, nell'area conosciuta come "ex fam. Grande" (eseguito)**
- la realizzazione di percorsi pedonali a raso in pietra di luserna o in conglomerato colorato in pasta sulle tonalità del grigio-ocra chiaro (eseguito).

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o precisazioni.

Busca, 20 ottobre 2009



AREA TECNICA COMUNALE

Il Responsabile del Settore
Gesso Geom. Pier Luigi