

COMUNE DI PIANEZZA

Settore Territorio

Piazza Leumann, 1 - c.a.p. 10044 Pianezza (To) - Tel. (011) 967.00.00 Fax (011) 967.02.32

POLO COMMERCIALE VIA MUSINÈ E PIAZZA MACARIO

LINEE GUIDA

per la predisposizione del bando pubblico

Il Comune di Pianezza è proprietario dell'area contraddistinta al Locale Catasto Terreni al Foglio 13 mapp. 424 e Foglio 14 mapp. 788 sulla quale insiste il centro commerciale di Via Musinè in regime di diritto superficario, e dell'area frontestante contraddistinta al Locale Catasto Terreni al Foglio 14 mapp. 779 e 73, sulla quale insiste la Piazza Macario.

Il centro commerciale di Via Musinè, realizzato nei primi anni '80, comprende n. 9 esercizi commerciali di ridotte dimensioni, per una Superficie Lorda di Pavimento totale di mq 931,00 ed una superficie territoriale di mq 5.155 di cui mq 2.300 circa utilizzati come parcheggio e area verde; l'antistante Piazza Erminio Macario ha una superficie territoriale di mq 3.699 di cui 640 mq circa utilizzati come area verde, e viene adibita, nella giornata del sabato, ad area mercatale.

Preso atto dello sviluppo degli insediamenti residenziali nell'area di Via Musinè e delle conseguenti necessità di servizi dei nuovi residenti, nell'ottica di valorizzare tale ambito urbano, l'Amministrazione Comunale intende procedere alla riqualificazione del settore commerciale con particolare riguardo alle attività medio-piccole, attraverso la ricollocazione degli attuali esercizi commerciali del centro di Via Musinè e all'inserimento di nuove attività economiche, quali la somministrazione e la farmacia, all'interno di un nuovo fabbricato da realizzare in P.za Erminio Macario, al di fuori della fascia di rispetto della linea ad alta tensione e, al suo posto, la creazione di una piazza attrezzata per lo svolgimento del mercato con parcheggio pubblico.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 in data 28.09.2018 è stata approvata la Variante Parziale n. 2 al vigente P.R.G.C., nella quale è stata inserita la nuova previsione progettuale con demolizione e nuova costruzione tramite SUE (DR2.36) nelle Aree urbanistiche ic 2.37, Tc 2.37, p. 2.32 e p2.37.3. Tale scheda normativa di Piano Regolatore comprende nell'area oggetto d'intervento oltre che i terreni di proprietà comunale, come sopra nominati, anche un terreno di proprietà privata che il piano stesso prevede in permuta con un terreno comunale frontestante e precisamente i mappali 993 e 1200 inseriti al Foglio 14 di proprietà privata saranno oggetto di permuta con il terreno comunale inserito al Foglio 14 mappale 1065 (parte).

Con Determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 286 del 16.07.2018 è stato affidato all'arch. Oscar Battagliotti dello Studio OBA di Avigliana, la redazione di uno studio di fattibilità economico-finanziaria nonché architettonica della riqualificazione urbanistica dell'area in oggetto. Lo studio di fattibilità prevede una rilevazione dello stato di fatto con relativa perizia estimativa degli immobili presenti, la valutazione previsionale dei

costi e ricavi desumibili dall'operazione economica in oggetto e un progetto architettonico di massima dello sviluppo delle due aree unite nel PEC in conformità a quanto previsto dalla scheda DR2.36 di PRGC e relative norme di attuazione all'art. 111.2.

Condizioni obbligatorie :

- Il Comune, proprietario delle due aree interessate sopra citate, cederà all'operatore l'area di Piazza Macario per la realizzazione dell'edificio commerciale e del parcheggio.
- L'operatore economico dovrà farsi carico delle opere di realizzazione dell'edificio commerciale compreso di piazzetta esterna, del piazzale del nuovo mercato e relativa copertura, dei parcheggi pubblici, delle opere di urbanizzazione e della demolizione delle struttura commerciale.
- Riguardo al terreno di proprietà privata che la scheda di piano prevede in permuta con un terreno comunale frontistante (precisamente i mappali 993 e 1200 inseriti al Foglio 14 di proprietà privata saranno oggetto di permuta con il terreno comunale inserito al Foglio 14 mappale 1065-parte), l'operatore economico dovrà provvedere alla demolizione delle tettoie presenti e prevederne la ricostruzione sul terreno permutato.
- Rispetto delle condizioni stabilite nella scrittura privata sottoscritta dagli attuali proprietari degli esercizi commerciali presenti nel centro di via Musinè in accordo col Comune, nell'ambito della quale verranno stabiliti i valori estimativi relativi alle permutate degli immobili attualmente in diritto di superficie e le modalità di attuazione delle permutate stesse.
- Non vi saranno vincoli di prezzo per la vendita dei locali realizzati in ampliamento rispetto alla cubatura esistente e nell'individuazione dell'acquirente o del locatario si dovrà dare priorità agli esercenti dei negozi presenti sul territorio comunale.
- Presentazione da parte dell'operatore economico, conformemente allo studio di fattibilità presentato dall'arch. O. Battagliotti. di un progetto edilizio che preveda lo sviluppo architettonico delle componenti del centro commerciale adeguatamente inserito nell'ambito urbano circostante.
- Al Comune sarà dovuto il pagamento del Costo di Costruzione della struttura commerciale e il pagamento dell'importo del riscatto relativo alla trasformazione da parte dei privati del diritto di superficie in piena proprietà di ogni singolo negozio.
- Criterio di selezione per l'aggiudicazione sarà la presentazione di una offerta migliorativa rispetto al progetto base predisposto dal Comune che si potrà esprimere per esempio nella tipologia e dimensioni della tettoia a copertura dell'area del mercato, nell'arredo urbano delle parti ad uso pubblico del centro commerciale, nella scelta dei materiali di finitura della struttura, nell'adeguato inserimento ambientale della struttura.

Allegato B: planimetrie esplicative

Allegato C: scheda tecnica per trasformazione diritto di superficie