



COMUNE DI PIANEZZA

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 141

OGGETTO: **ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE - PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO IN ZONA DENOMINATA DAL P.R.G.C. VIGENTE "C 3.36 –
C 3.36B (COMPARTO C 3.36)" - APPROVAZIONE ELABORATI E SCHEMA DI
CONVENZIONE**

L'anno **duemilaventi** addì **quindici** del mese di **settembre** alle ore **12:30** nella residenza municipale si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Sono Presenti i Signori:

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	CASTELLO Antonio	Sindaco	X	
2.	VIRANO Virgilio	Vice Sindaco		X
3.	FRANCO Anna	Assessore	X	
4.	GENTILE Riccardo	Assessore Esterno	X	
5.	MODICA Silvia	Assessore Esterno	X	
6.	SCAFIDI Rosario	Assessore	X	

Assiste alla seduta il Segretario Comunale: Dott. MORRA Paolo

Il Presidente Dr. CASTELLO Antonio nella qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Su proposta del Sindaco Dott. Antonio Castello:

Premesso che :

il Comune di Pianezza è dotato di P.R.G.C. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016, con l'introduzione "ex officio" di alcune modifiche negli elaborati tecnico-amministrativi recepite con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27.07.2017.

Il P.R.G.C. vigente comprende, tra le aree di nuovo impianto residenziale, quella identificata con sigla "C 3.36", sita tra Via Cassagna e Via Pasturanti, strutturata come PEC ad arcipelago con la previsione, oltre alla SUL derivante dall'indice proprio dei terreni ubicati nella zona sopracitata, una SUL aggiuntiva derivante dal trasferimento dell'edificio costruito negli anni '60 addossato al Masso Gastaldi, del quale è previsto il successivo abbattimento.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 18.04.2019 è stata approvata la Variante Parziale n. 3 al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., con la quale sono state apportate le seguenti modifiche all'area urbanistica sopradescritta:

- l'incremento delle Superfici Territoriale e Fondiaria del PEC, ricomprendendovi una porzione di area di proprietà Comunale sita al fondo di Via Pertini ed, inoltre, l'incremento della superficie complessiva da dismettere al Comune;

- la suddivisione del PEC in due comparti, "C 3.36" e "C 3.36b" con una progettazione complessiva ma con due fasi di attuazione una successiva all'altra: la prima, di iniziativa privata, riguardante l'attuazione delle aree ricomprese nel PEC "C 3.36" e relativa capacità edificatoria, con esclusione dell'area e della SUL di Via Masso Gastaldi 20; la seconda, di iniziativa pubblico/privata, riguardante l'attuazione delle aree del PEC "C 3.36b" comprendente l'area e relativa SUL di Via Masso Gastaldi 20 e due aree di futura proprietà comunale con funzione di "atterraggio" della capacità edificatoria assegnata.

Il tutto con il duplice obiettivo di valorizzare un elemento con valenza storico-culturale e geologica come il Masso Gastaldi ed, al contempo, di consentire la realizzazione di tutta la SUL prevista dal PEC evitando un'edificazione troppo intensiva.

Con istanza, datata 19.05.2020 – prot. 8895 ed integrata in data 12.08.2020 – prot. 14891, ritenuta accoglibile con provvedimento emesso ai sensi dell'art. 43, comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i. in data 13.08.2020, è stata inoltrata a questo Comune, da parte delle proprietà:

GILI Mario Paolo, RAMELLO Marco, RAMELLO Gabriella, VIRANO Paolo, MARCHETTO Elisa, TRUCCERO Francesco, TRUCCERO Carlo Francesco, GIANNETTA Carmela.

una proposta di progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), predisposto dall'Ing. Marco Truccero e dal Geom. Carlo Truccero, con studio in Pianezza, Via IV Novembre n. 2Bis, redatto in osservanza a quanto previsto dagli artt. 24 e 114.13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., e comprendente gli elaborati previsti all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. oltre allo schema di convenzione edilizia, per la realizzazione di un intervento edilizio ed urbanistico interessante l'area denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b (Comparto C 3.36)", con destinazione d'uso: *residenziale*.

Tale progetto è composto dai seguenti elaborati:

- Istanza in bollo firmata dai richiedenti;

Tavole progettuali :

- TAV. N. 1 - Cartografia

- TAV. N. 2 - Planimetria proprietà catastali

- TAV. N. 3 - Rilievi planoaltimetrici
- TAV. N. 4 - Planimetria delle aree di progetto
- TAV. N. 5 - Progetto planivolumetrico
- TAV. N. 6 - Sezioni altimetriche
- TAV. N. 7 - Tipologie edilizie indicative
- TAV. N. 8 - Schema sistemazioni stradali
- TAV. N. 9 - Interventi di mitigazione ambientale
- TAV. N. 10 - Schema fognature
- TAV. N. 11 - Schema illuminazione pubblica
- TAV. N. 12 - Relazione generale
- TAV. N. 13 - Relazione urbanizzazioni
- TAV. N. 14 - Computo metrico estimativo opere urbanizzazione
- TAV. N. 15 - Norme di attuazione
- TAV. N. 16 - Relazione di compatibilità acustica
- TAV. N. 17 - Documentazione fotografica
- TAV. N. 18 - Bozza di convenzione
- Relazione geologica-geotecnica

Inoltre, ai sensi dell'art. 114.13 delle N.T.A. del P.R.G.C. che prevede per l'area "C 3.36 – C 3.36b" una progettazione complessiva, è stato presentato da parte degli stessi professionisti in data 07.07.2020 con prot. 12774, il Piano Attuativo di iniziativa pubblica interessante il comparto "C 3.36b" comprendente l'area di Via Masso Gastaldi 20 e relativa SUL pari a mq 3.990 e tre aree di cui una, "C 3.36b-1b", già di proprietà comunale e due, "C 3.36b-1a" e "C 3.36b-2", di futura cessione al Comune nell'ambito dell'attuazione del comparto "C 3.36".

Detto Piano, che sarà attuato mediante bando pubblico per la realizzazione della SUL, la demolizione del fabbricato di Via Masso Gastaldi 20 e la riqualificazione del Masso Gastaldi e dell'area di pertinenza, è composto dai seguenti elaborati:

- 1 – Inquadramento territoriale
- 2 – Previsione planivolumetrica
- 3 – Schema urbanizzazioni
- 4 – Norme tecniche di attuazione
- 5 – Computo metrico estimativo urbanizzazioni
- 6 – Relazione generale

Considerato che :

Il progetto di Piano Esecutivo "C 3.36 – C 3.36b (Comparto C 3.36)" riguarda unicamente il Comparto C 3.36 e prevede una nuova edificazione pari a complessivi mq. **3.246** di S.U.L. destinata in parte – mq 2.223 - ad edilizia residenziale libera ed in parte – mq 1.023 - ad edilizia convenzionata, distribuita su di una divisione territoriale complessivamente di n. 5 lotti per un totale di n. 8 edifici residenziali, di cui 4 destinati ad edilizia convenzionata e 4 destinati ad edilizia libera.

Con il Piano Esecutivo in argomento si prevede, inoltre, la cessione gratuita al Comune di Pianezza di mq **6.652,00** di aree da destinare a verde pubblico (aree "v 3.36.1" e "v 3.36.3"), di mq **806,00** di aree da destinare a parcheggio pubblico (area p 3.36.1"), di mq **2.123,00** di aree da destinare a viabilità ed, infine, di mq **4.223,00** di aree da destinare ai lotti fondiari (aree "C 3.36b-1a" e "C 3.36b-2") per il trasferimento della SUL di Via Masso Gastaldi 20 e la creazione del Comparto C 3.36b, per complessivi mq **13.804,00** di aree in cessione, come meglio illustrato negli elaborati grafici predisposti.

In particolare, le aree previste in cessione per standard sono pari a mq 7.458 a fronte di quanto richiesto dal P.R.G.C. all'art. 114.13 delle N.T.A., pari a mq 7.648; tale differenza è motivata dalla necessità di migliorare la viabilità pubblica attraverso l'allargamento della sede stradale rispetto a quella prevista dalla Tavola P2b del P.R.G.C., ma comunque tradotta in una compensazione ambientale mediante la realizzazione del previsto parcheggio "p 3.36.1" con pavimentazione permeabile inerbita.

Lo schema di Convenzione Edilizia allegato al progetto, redatta ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. e conformemente alla Convenzione Tipo approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 27.07.2017, per la regolamentazione delle aree previste in cessione nell'ambito della progettazione in argomento, dispone in merito:

- alla realizzazione nel Comparto C 3,36, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle seguenti opere:
 - nuova viabilità parallela a Via Aldo Moro, partendo da Via Druento fino a via Pertini, oltre all'allargamento della sede stradale e realizzazione marciapiede in Via Druento, per complessivi mq 2.123 come illustrato nella Tavola n. 8;
 - parcheggio pubblico p 3.36.1 inerbito per complessivi mq 806;
 - sistema di raccolta acque nere e bianche per la raccolta delle acque meteoriche, con allacciamento alle reti esistenti come illustrato nella Tavola n. 10;
 - rete di illuminazione stradale lungo la nuova viabilità come illustrato nella Tavola n. 11;

Tali opere sono state determinate con computo metrico estimativo secondo il Prezziario Regione Piemonte in € **431.122,98**, come indicato all'art. 7 dello schema di convenzione allegato;

- alla realizzazione, nel Comparto C 3,36, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria, di parte del parco urbano con valenza protettiva - per mq 4.230 - previsto dal P.R.G.C. lungo tutto il margine est dell'abitato in fregio alla Via Pasturanti, come meglio illustrato nell'elaborato 9.

Tale opera è stata determinata con computo metrico estimativo secondo il Prezziario Regione Piemonte in € **26.807,38**, come indicato all'art. 8 dello schema di convenzione allegato, con la specifica che qualora non ci fosse, in tale area verde, lo spazio necessario per la piantumazione delle essenze arboree e arbustive previste dalla scheda di Piano, l'eccedenza sarà prevista in altra dimora, stabilita dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'approvazione del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione a scomputo;

- al versamento al Comune del corrispettivo per contributo concessorio, ammontante a complessivi € **174.588,31** (corrispondenti all'ammontare parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria).

Il tutto maggiormente dettagliato nel prospetto sotto riportato

	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri Insediamento Residenziale:	€ 210.824,025	€ 201.395,69
Importo opere di urbanizzazione primaria che i proponenti realizzano in parte a totale scomputo degli OO.UU.1°:	€ 431.122,98	
Importo opere di urbanizzazione secondaria che i proponenti realizzano in parte a scomputo degli OO.UU.2°:		€ 26.807,38
(IMPORTO TOTALE OPERE di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura dei proponenti € 457.930,36)		
ONERI URBANIZZAZIONE DA MONETIZZARE RESIDUI (parte OO.UU. 2° eccedenti lo scomputo)	€ 0	€ 174.588,31
TOTALE ONERI DA MONETIZZARE		€ 174.588,31

Nel rispetto del citato art. 43 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. il Piano Esecutivo Convenzionato, comprensivo di tutti gli elaborati, è stato pubblicato sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal giorno 13.08.2020 fino al giorno 28.08.2020 ed è stato esposto in pubblica visione presso la Segreteria tecnica. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza della pubblicazione del piano e cioè entro il 12.09.2020 potevano essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Nel periodo di pubblicazione del Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto non sono pervenute osservazioni di merito.

Ritenuto, pertanto, di procedere all'approvazione, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "C 3.36 – C 3.36b (Comparto C 3.36)" e relativo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e i proponenti indicati in premessa, in qualità di proprietari dei terreni interessati.

Ritenuto, inoltre, di approvare il Piano Attuativo di iniziativa pubblica interessante il comparto "C 3.36b" che, ai sensi di quanto previsto all'art. 114.13 delle N.T.A., sarà attuato mediante bando pubblico per la realizzazione della SUL prevista, la demolizione del fabbricato di Via Masso Gastaldi 20 e la riqualificazione del Masso Gastaldi e dell'area di pertinenza.

Vista la L.R. n° 56/77 e s.m.i.

Visto l'art. 5 co. 13 della L. 12.7.2011, n. 106.

Visto il DPR 308/2001 e s.m.i.

Visto il vigente P.R.G.C. e successive varianti.

Vista la Convenzione tipo approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n 23 del 27/07/2017.

SI PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

1. Di richiamare le premesse in narrativa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di approvare, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato "C 3.36 – C 3.36b (Comparto C 3.36)", presentato in data 19.05.2020 – prot. 8895 ed integrato in data 12.08.2020 – prot. 14891, dalle proprietà:

GILI Mario Paolo, RAMELLO Marco, RAMELLO Gabriella, VIRANO Paolo, MARCHETTO Elisa, TRUCCERO Francesco, TRUCCERO Carlo Francesco, GIANNETTA Carmela.

su progetto predisposto dall'Ing. Marco Truccero, con studio in Pianezza, relativo alla Z.T.O. denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b (Comparto C 3.36)" normata all'art. 114.13 delle N.T.A., con destinazione residenziale, che prevede:

- la nuova edificazione di **mq. 3.246** di S.U.L.;
- la cessione non onerosa al Comune di Pianezza di mq **7.458,00** di aree da destinare a verde pubblico e parcheggi, di mq **2.123,00** di aree da destinare a viabilità ed, infine, di mq **4.223,00** di aree da destinare ai lotti fondiari per il trasferimento della SUL di Via Masso

Gastaldi 20 e la creazione del Comparto C 3.36b, per complessivi mq **13.804,00** di aree in cessione;

- la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e di parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, di opere di urbanizzazione per € **457.930,36**, di cui € **431.122,98** per urbanizzazione primaria ed € **26.807,38** per urbanizzazione secondaria come dettagliato in premessa;

il tutto come risulta dagli elaborati tecnici elencati in premessa, che, firmati in originale, vengono depositati presso la Segreteria Tecnica.

3. Di approvare lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e le proprietà proponenti, per la regolamentazione degli interventi previsti nel comparto "C 3.36" del Piano Esecutivo Convenzionato "C 3.36 – C 3.36b", per la cessione delle aree convenute indicate nelle tavole di progetto, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo parziale degli oneri dovuti, da garantirsi con apposita fidejussione rilasciata da Società o Istituto abilitato per legge, per il versamento al Comune del contributo concessorio ammontante a complessivi € **174.588,31** (corrispondenti a parte degli oneri di urbanizzazione secondaria).
4. Di approvare il Piano Attuativo di iniziativa pubblica interessante il comparto "C 3.36b" normato all'art. 114.13 delle N.T.A. del P.R.G.C., comprendente l'area di Via Masso Gastaldi 20 e relativa SUL pari a mq 3.990 e tre aree di cui una, "C 3.36b-1b", già di proprietà comunale e due, "C 3.36b-1a" e "C 3.36b-2", di futura cessione al Comune nell'ambito dell'attuazione del comparto "C 3.36", come risulta dagli elaborati tecnici elencati in premessa, che, firmati in originale, vengono depositati presso la Segreteria Tecnica.
5. Di dare atto che, ai sensi di quanto previsto all'art. 114.13 delle N.T.A. del P.R.G.C., il Piano Attuativo di iniziativa pubblica del comparto "C 3.36b" sarà attuato mediante bando pubblico per la realizzazione della SUL citata, la demolizione del fabbricato di Via Masso Gastaldi 20 e la riqualificazione del Masso Gastaldi e dell'area di pertinenza.
6. Di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, di cui all'art. 39 del Dlgs. 33/2013 e s.m.i., nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web del Comune di Pianezza.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione di cui sopra;

VISTO lo Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 15/07/2015;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal Responsabile dei Settori Territorio e Ambiente e dal Responsabile del Settore Finanziario-Informatico espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.267/2000 e riportati in calce alla presente;

AD UNANIMITÀ dei voti favorevoli, resi in forma palese,

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto: “ ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA DENOMINATA DAL P.R.G.C. VIGENTE "C 3.36 – C 3.36B (COMPARTO C 3.36)" - APPROVAZIONE ELABORATI E SCHEMA DI CONVENZIONE ”, come sopra trascritta.

Successivamente, la Giunta Comunale, con voti unanimi e palesi, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U.E.L. Approvato con D.Lgs. n.267/2000.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la legittimità, correttezza e regolarità amministrativa della sopra trascritta proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
MANGINO Arch. Antonella

Pianezza, lì 11/09/2020

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

RESPONSABILE
SETTORE FINANZIARIO-INFORMATICO
Rag. Favarato Luca

Pianezza, lì 11/09/2020

IL SINDACO
Dr. CASTELLO Antonio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. MORRA Paolo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 06 ottobre 2020, come prescritto (art.124, comma 1, D.Lgs. n.267/2000) e viene contestualmente comunicata:

- ☐ Ai Signori Capigruppo consiliari (art. 125 T.U. D.Lgs. n.267/2000)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. MORRA Paolo

Pianezza, li 06 ottobre 2020

Divenuta esecutiva in data

- ☐ Per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art.134, c.3 D.Lgs. n.267/2000)

Pianezza, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. MORRA Paolo