

**COMUNE DI PIANEZZA**  
Provincia di TORINO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Zona di P.R.G.C.

**C 3.36 - C 3.36b**

comparto C3.36b-1 (a+b)  
C3.36b-2

con trasferimento capacità edificatoria del  
**CONDominio VIA MASSO GASTALDI**

*PROPRIETA'*

Comune di PIANEZZA .....

*I PROGETTISTI*



Ing. TRUCCERO Marco .....

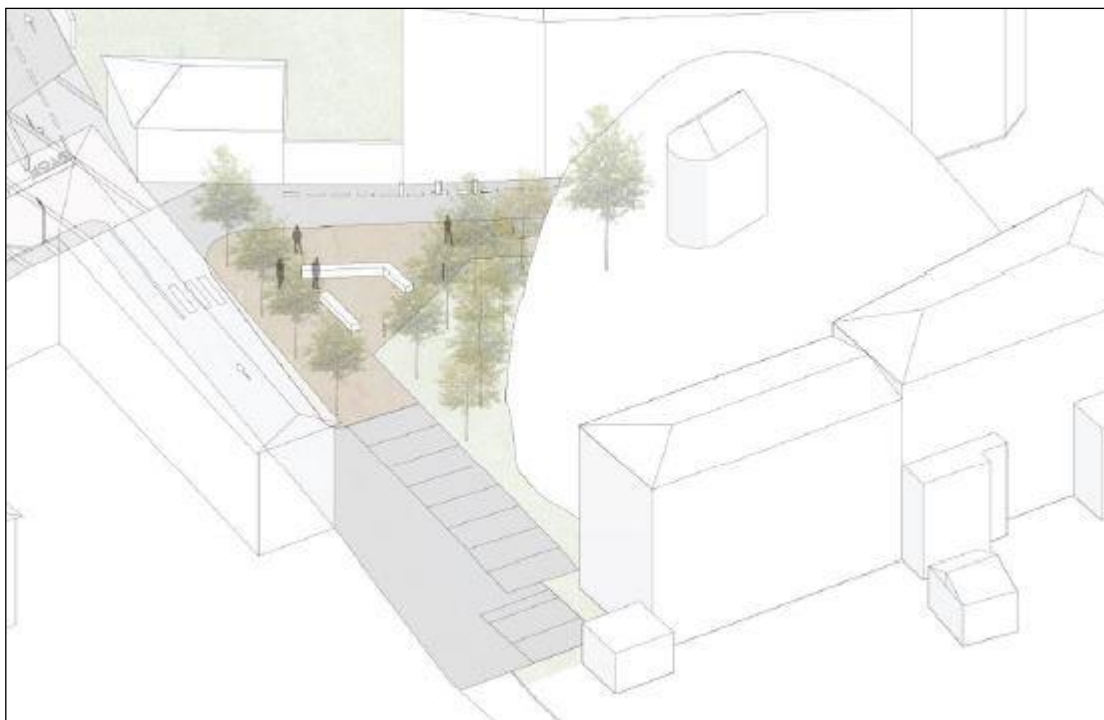
Via Cottolengo n. 13 - 10044 Pianezza (TO) - Telefax 0113481142 - truccero@outlook.it

Tavola  
**00-U**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE**

# COMUNE DI PIANEZZA

Provincia di Torino



## ***RELAZIONE TECNICA***

*Fabbricato Via Masso Gastaldi n. 20, Pianezza.*

*Pianezza, 23 Luglio 2024*

*Il Tecnico*





**Ing. TRUCCERO Marco**

Via San Giuseppe Cottolengo, 13

10044 Pianezza (TO)

P.IVA: 09749680014

Tel. 011.9674819 - 340.7906112

Email: marco.truccero@gmail.com

---

## **RELAZIONE TECNICA**

Premesso

- che allo scrivente Ing. Marco TRUCCERO con studio in Pianezza Via San Giuseppe Cottolengo n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Torino al n. 10817H, con determina n. 545 del 29/12/2023 gli è stato affidato, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, a seguito di trattativa Diretta sul mercato Elettronico della pubblica Amministrazione (MePA), n. 3922982, ai sensi dell'art. 1, comma 450, della Legge n. 296/2006 e s.m.i., dal Comune di Pianezza il servizio di redazione del Piano Particolareggiato del comparto "C 3.36b" con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari.
- Che con la finalità di valorizzare il masso erratico, il PRGC vigente ha istituito l'area di nuovo impianto residenziale sita tra Via Cassagna e Via Pasturanti denominata "C 3.36", strutturata come Piano Particolareggiato 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 addossato al Masso Gastaldi, del quale è stato previsto il successivo abbattimento.
- Che nell'ambito della Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. vigente, approvata in data 18.04.2019 con D.C.C. n. 17 è stata approvata una modifica a tale area, volta a facilitarne l'attuazione; il primo comparto del Piano Particolareggiato suddetto, denominato "C 3.36", di iniziativa privata, è stato approvato con Deliberazione della giunta Comunale n. 141 del 15 settembre 2020, unitamente al progetto di massima del comparto "C 3.36b" di iniziativa pubblico/privata, ed in data 2 febbraio 2021 è stata sottoscritta la relativa convenzione edilizia, rogito Notaio Eleuteri, rep. 95116, Racc. 27273, nell'ambito della quale sono state dismesse al Comune le due aree corrispondenti al comparto "C 3.36b", sulle quali è prevista la ricollocazione dell'edificio addossato al masso erratico, da realizzarsi tramite apposito Piano particolareggiato.
- Che dette aree sono state poi inserite nel piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali allegato al Documento unico di Programmazione del Comune di Pianezza approvato, per le annualità 2023-2025, con deliberazione del sb Commissario Straordinario con i poteri spettanti alla Giunta Comunale n. 21 del 15/02/2023, della quale il Consiglio Comunale ha preso atto con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 7 del 02/03/2023.

## **CENNI STORICI MASSO ERRATICO**

Il Glacialismo della valle di Susa, l'anfiteatro morenico di Rivoli Avigliana.

Durante il periodo pleistocenico, (È la prima delle due epoche in cui è suddiviso il periodo Quaternario. È compreso tra 2,58 milioni di anni fa (Ma) e 11 700 anni fa) la valle di Susa fu occupata da un ghiacciaio lungo una novantina di chilometri, con larghezza media di circa 3 km, per uno spessore medio di 500 600 metri.

Dai lati confluivano al ghiacciaio rami secondari di rilevanti dimensioni, la prima glaciazione si spinse nella pianura in forma ampia e depressa fino a Druento, Pianezza, Grugliasco, Rivalta e Bruino.

L'anfiteatro morenico di Rivoli Avigliana è localizzato a valle dello sbocco della valle di Susa nella pianura sulla sinistra del fiume Po. Si estende ad ovest di Torino con un'altitudine media di 350 m sul livello del mare e massima di 500

Nel corso del **Pleistocene** medio i ghiacciai avanzarono per due volte dalla Valle di Susa sino alla pianura. I segni lasciati dalla seconda glaciazione sul territorio, benché questa sia stata inferiore alla prima per intensità, sono oggi più evidenti perché le sue morene, avendo la metà dell'età delle precedenti, sono più alte e meglio conservate. Alle glaciazioni si alternarono lunghi periodi di clima temperato come l'attuale, o talmente caldo da alterare le pietre in ferretto, il suolo argilloso rosso vivo così comune in Piemonte. Nell'ultima avanzata il ghiacciaio, ostacolato dalle morene delle glaciazioni precedenti, si divise in due lobi uno dei quali risalì la parte terminale della Val Sangone, a quel tempo affluente della Dora. Il Sangone fu quindi costretto a trovare un nuovo sbocco in pianura, incidendo una forra fra Trana e Giaveno.

### **I massi erratici.**

Definiti geologicamente come blocchi di rocce varie talora di grandi dimensioni abbandonati dai ghiacciai in ritiro sui fianchi delle montagne e delle colline nell'area anticamente ad essi occupata i mascherati ci sono stati motivo di studio e di interesse fin dai tempi più antichi.

La zona Pianezza Caselette comprende l'area triangolare definita dagli abitati di Pianezza San Gillio Caselette. In essa si trovano alcuni dei cosiddetti massi storici tra i più conosciuti grazie anche alla loro vicinanza ai centri abitati L'antico spartiacque fra Val Sangone e pianura è la dorsale del Monte Cuneo (Moncuni), costellata di massi erratici. L'ultima glaciazione, come le precedenti, conobbe stadi di avanzata alternati a interstrati di relativo ritiro dei ghiacci. Presso Avigliana, la morena frontale lasciata da ogni stadio delimita un lago o una palude: Torbiera di Trana, Lago Piccolo, Lago Grande e Palude dei Mareschi. Fra 17.000 e 10.300 anni fa, il riscaldamento globale ridusse i ghiacciai alle dimensioni attuali. Col ritiro glaciale si formò un grande lago a monte delle morene frontali. L'emissario incise rapidamente lo sbarramento morenico presso Pianezza, e al tempo stesso la Dora Riparia colmò il lago con i suoi sedimenti, lasciando come unico residuo dell'antico bacino il Lago Grande di Avigliana.

Ai margini del centro storico di Pianezza, importante cittadina della conurbazione torinese si trova uno dei più grandi e enigmatici massi erratici tra quelli trasportati dall'enorme ghiacciaio che a partire da 400.000 anni fa (Mindel) sino all'ultima delle glaciazioni quaternarie 10.000 anni indietro (Wurm) occupava, con spessori che arrivarono anche a 600 metri, l'intera Valle di Susa. La "Pera Mora", pietra scura era chiamata dai pianezzesi quel fastidioso affioramento roccioso, battezzato più tardi, e oggi così conosciuto, "Masso Gastaldi", in onore del grande geologo e



naturalista che per primo ne intuì e teorizzò l'origine. Luogo di culto pagano, successivamente cristianizzato con la costruzione sulla cima di una cappella dedicata a San Michele Arcangelo, negli anni del boom edilizio molto materiali e poco spirituali, troppo grande per essere demolito, è stato letteralmente soffocato dalle urbanizzazioni che arrivano addirittura ad inglobarne una parte e che di fatto impediscono di individuarne la presenza se non quando ci sei sotto. Un monumento geologico unico nel suo genere che meriterebbe invece altra attenzione e maggiore valorizzazione. Fortunatamente ad occuparsene è la sezione CAI di Pianezza, che cura le visite, la manutenzione e la palestra di roccia attrezzata per le scuole, realizzata sulla faccia più alpinistica alta una quindicina di metri.

Alla cima si accede percorrendo una scalinata (chiusa da cancello) scavata nella roccia che si arrampica alla spianata sommitale. Lo stesso percorso utilizzato molto probabilmente da Amedeo II di Savoia e da suo cugino il Principe Eugenio comandante delle truppe austriache la vigilia della grande battaglia di Torino che pose fine dopo 114 giorni all'assedio francese del 1706. Dell'antica cappella non resta che un tempietto sconsacrato ricostruito dopo la rovina della precedente chiesetta, il panorama si estende a tutta l'area Ovest della conurbazione torinese, interessante la flora rupicola in parte spontanea in parte residuo di un pregresso giardino roccioso. Il "Roc" è un blocco di eufotide, roccia basaltica intrusiva, distaccatosi e precipitato sul ghiacciaio che lo ha trasportato dalle ultime pendici della valle di Susa. Il masso misura 26 metri di lunghezza, 16 di larghezza e 14 in altezza. Ha un perimetro di 65 metri e un volume di duemila metri cubi. La sua importanza sta nel fatto di essere stato al centro della disputa accademica a metà dell'Ottocento circa l'origine del dei massi erratici. C'era chi postulava teorie scomodando nientemeno Noè, ( i diluvionisti), chi propendeva fossero stati i torrenti impetuosi a operare il trasporto (torrentisti), chi infine intuì correttamente osservando quanto continuava a succedere sulle montagne che il responsabile dovesse essere l'antico ghiacciaio (in particolare Bartolomeo Gastaldi). La disputa tra il Prof. Angelo Sismonda rappresentante della geologia ufficiale e il Gastaldi vide infine pienamente riconosciute (Sismonda non le volle comunque mai accettare) le teorie di quest'ultimo. Poco dopo la sua scomparsa il masso gli venne ufficialmente intitolato con una solenne cerimonia il 21 dicembre 1884.

A visitare questo Masso erratico vennero poi, quasi in pellegrinaggio glaciologico, la Società Geologique de France nella sua riunione straordinaria in Italia l'11 Settembre 1905 e la Società geologica Italiana il 9 Settembre 1907 'nel suo 26 Congresso geologico in Torino.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE FBBRICATO VIA MASSO GASTALDI n.ro 20**

Il fabbricato è stato edificato sulla particella n. 419 (ex 166) del Foglio 28 con destinazione Ente urbano, avente una superficie catastale di 448 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato condominiale è stato regolarmente denunciato al Catasto dei fabbricati (ex N.C.E.U.) in data 27 febbraio 1967, comprende n. 16 unità immobiliari costituite da tre negozi e tredici abitazioni, individuate al Foglio 28, particella 419, subalterni:

Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
1	S1 - T	C/1	2	57 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	€ 1.015,61
2	S1 - T	C/1	2	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	€ 320,72
3	S1 - T	C/1	2	45 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	€ 801,80

4	S1 - T	A/3	2	2,5 vani	44 m <sup>2</sup>	€ 219,49
5	S1 - 1	A/3	2	3 vani	46 m <sup>2</sup>	€ 263,39
7	S1 - 1	A/3	2	3 vani	38 m <sup>2</sup>	€ 263,39
8	S1 - 1	A/3	2	4 vani	64 m <sup>2</sup>	€ 351,19
9	S1 - 2	A/3	2	3 vani	43 m <sup>2</sup>	€ 263,39
10	S1 - 2	A/3	2	3,5 vani	60 m <sup>2</sup>	€ 307,29
11	S1 - 2	A/3	2	2 vani	26 m <sup>2</sup>	€ 175,60
12	S1 - 2	A/3	2	5 vani	79 m <sup>2</sup>	€ 438,99
13	S1 - 3	A/3	2	3 vani	43 m <sup>2</sup>	€ 263,39
15	S1 - 3	A/3	2	2 vani	27 m <sup>2</sup>	€ 175,60
16	S1 - 3	A/3	2	5 vani	75 m <sup>2</sup>	€ 438,99
17	S1 - 3	A/3	2	4,5 vani	81 m <sup>2</sup>	€ 395,09
18	S1 - 2	A/3	2	4 vani	65 m <sup>2</sup>	€ 351,19



### **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA**

Il fabbricato è costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione è il **Nulla Osta n. 57 del 4 agosto 1962** per “nuova costruzione di una casa per civile abitazione”. Il progetto del geom. Cantarella prevedeva la demolizione del fabbricato esistente sulla particella 166 confinante con il Masso erratico; il disegno riporta la nota a matita con la scritta “superato”. È stato successivamente presentato (ma non ci sono gli estremi del titolo abilitativo) un progetto di variante i cui disegni corrispondono quasi completamente allo stato attuale del fabbricato. Il progetto è stato redatto dal geom. Giuseppe Trisciuglio.

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il fabbricato è dotato di regolamento di condominio con allegate relative tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni e del riscaldamento. Il Regolamento depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Romano di Pianezza in data 26 maggio 1966, registrato a Rivoli il 1° giugno 1966 al numero 1.441, riporta nella descrizione delle parti comuni l’indicazione di sottotetto indiviso.

### **DESCRIZIONE IMMOBILI / ELENCO PROPRIETA’**

#### **Unità 1 (negozio)**

Foglio 28, part. 419, Sub. 1, Categoria C/1, classe 2, 57 m<sup>2</sup> utili, 63 m<sup>2</sup> catastali, R.C € 1.015,61, intestato ai signori:

- BELLANTUONO Pasquale, nato a Torino il 07/07/1975, proprietà 30/100
- BELLANTUONO Francesco, nato a Torremaggiore (FG) il 26/10/1944, proprietà

#### **Unità 2 (negozio)**

Foglio 28, part. 419, Sub. 2, Categoria C/1, classe 2, 18 m<sup>2</sup> utili, 20 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 320,72, intestato alla signora:

- BELLANTUONO Maria, nata a Torino il 25/04/1970, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **Unità 3 (negozio)**

Foglio 28, part. 419, Sub. 3, Categoria C/1, classe 2, 45 m<sup>2</sup> utili, 52 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 801,80, intestato al signor:

- BELLANTUONO Pasquale, nato a Torino il 07/07/1975, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **Unità 4 (alloggio al piano terreno)**

Foglio 28, part. 419, Sub. 4, Categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, 44 m<sup>2</sup> catastali, R.C. 219,49, intestato alla signora:



- BELLANTUONO Maria, nata a Torino il 25/04/1970, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Unità 5** (alloggio al primo piano, verso via)

Foglio 28, part. 419, Sub. 5, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, 46 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 263,39, intestato alla signora:

- CARONNA Valentina, nata a Rivoli il 14/03/1982, proprietà 1/1

**Unità 6** (alloggio al primo piano, verso cortile)

Foglio 28, part. 419, Sub. 7, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, 38 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 263,39, intestato ai signori:

- PATITUCCI Giovannina nata a Roggiano Gravina (CS) il 29/10/1946, prop. ½;
- PONTICELLO Enrico nato a Roggiano Gravina (CS) il 02/09/1944, prop. ½.

**Unità 7** (alloggio al primo piano, adiacente al Masso Gastaldi)

Foglio 28, part. 419, Sub. 18, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, 65 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 351,19, intestato ai signori:

- ABRUZZESE Ugo nato a Torremaggiore (FG) il 01/04/1957, prop. ½,
- TUMBARELLO Isabella nata a Gorizia (GO) il 20/04/1960, prop. ½.

**Unità 8** (alloggio d'angolo al primo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 8, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, 64 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 351,19, intestato ai signori:

- AMADEI Cristina nata a Rivoli (TO) il 24/02/1970, prop. ½;
- SORRENTINO Sergio nato a Torino (TO) il 30/06/1967, prop. ½

**Unità 9** (alloggio al secondo piano verso via)

Foglio 28, part. 419, Sub. 9, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, 43 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 263,39, intestato alla signora:

- BRUNO Giulia .nata a Torino il 11/04/1991, propr. 1/1

**Unità 10** (alloggio al secondo piano, adiacente al Masso Gastaldi)

Foglio 28, part. 419, Sub. 10, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, 60 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 307,29.

Con atto di permuta del 30/11/2023 il proprietario dell'alloggio è diventato il sig.

- GRASSO Luigi, nato a Calosso (AT) il 27/09/1952.

**Unità 11** (monocale al secondo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 11, Categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, 26 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 175,60, intestato al signor:

- PIA Giacomo nato a Collegno (TO) il 11/06/1951

**Unità 12** (alloggio d'angolo al secondo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 12, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, 79 m<sup>2</sup> catastali, R.C. €

438,99, intestato al signor:

- SANGIORGI Antonio nato a Ferrara (FE) il 08/11/1951

**Unità 13** (alloggio al terzo piano verso via)

Foglio 28, part. 419, Sub. 13, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, 43 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 263,39, intestato ai signori:

- BARTUCCIO Paola nata a Pace Del Mela (ME) il 22/03/1942, prop. 3/9;
- GALLO Filomena nata a Torino (TO) il 22/05/1970, prop. 2/9;
- GALLO Salvatore nato in Germania (EE) il 26/10/1968, prop. 2/9;
- GALLO Vincenza nata a Torino (TO) il 14/12/1982, prop. 2/9.

**Unità 14** (monocale al terzo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 15, Categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, 27 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 175,60, intestato al signor:

- BARTUCCIO Paola nata a Pace Del Mela (ME) il 22/03/1942, prop. 3/9;
- GALLO Filomena nata a Torino (TO) il 22/05/1970, prop. 2/9;
- GALLO Salvatore nato in Germania (EE) il 26/10/1968, prop. 2/9;
- GALLO Vincenza nata a Torino (TO) il 14/12/1982, prop. 2/9.

**Unità 15** (alloggio d'angolo al terzo piano)

Foglio 28, part. 419, Sub. 16, Categoria A/3, classe 2, consistenza vani, 75 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 438,99, intestato alla signora:

- MORANDO Valentina nata a Torino (TO) il 23/10/1996,  
in seguito ad atto di permuta del 30/11/2023 con il sig. GRASSO Luigi, nato a Calosso (AT) il 27/09/1952 (unità 10).

**Unità 16** (alloggio al terzo piano, adiacente al Masso Gastaldi)

Foglio 28, part. 419, Sub. 17, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, 81 m<sup>2</sup> catastali, R.C. € 395,09.

- APREA Carmelina, nata a Castellammare di Stabia (NA) il 24/11/1957, prop. ½
- CORRADIN Fabio, nato a Porto Tolle (RO) il 06/08/1954, prop. ½

**RIEPILOGO DELLE PROPRIETA' CATASTALI**

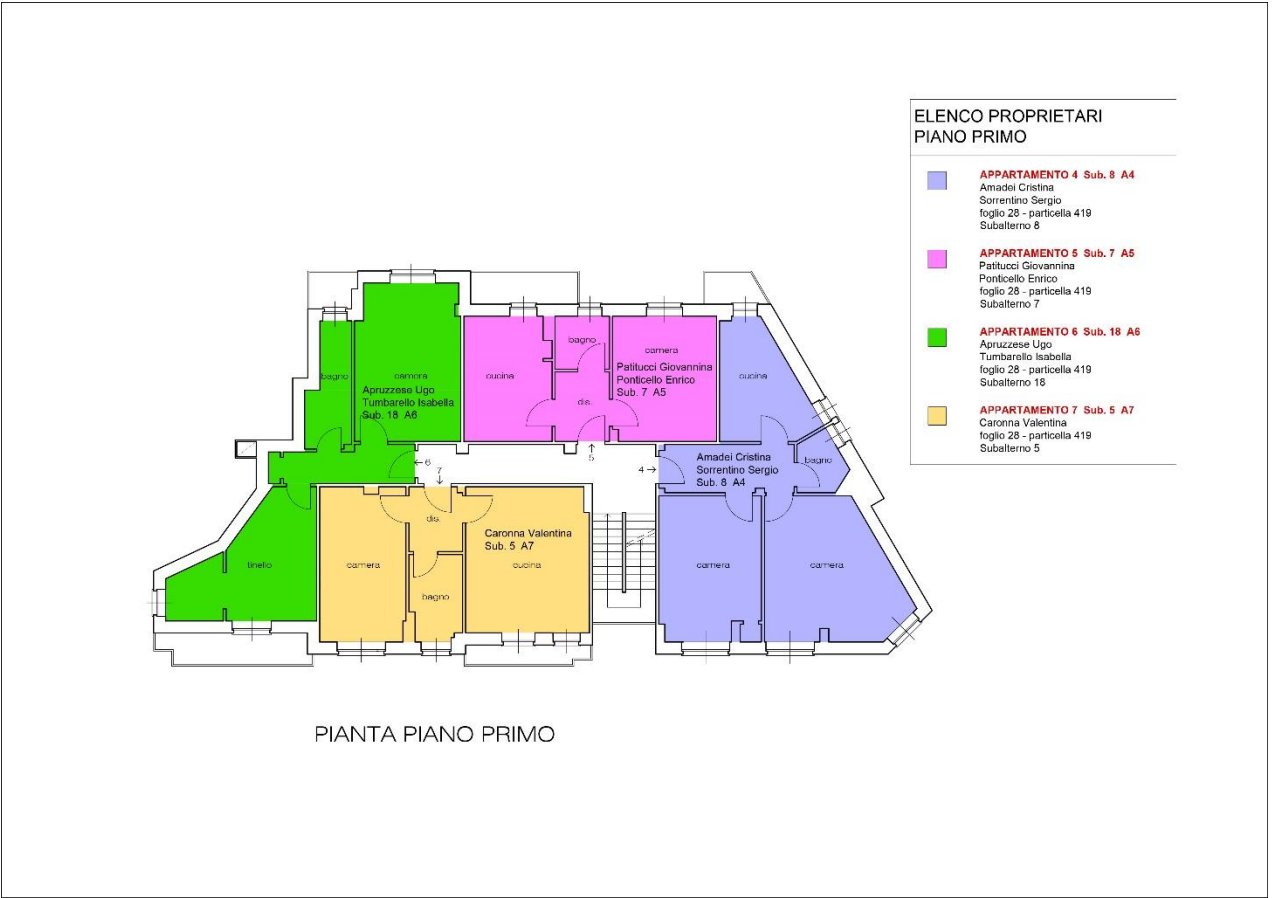
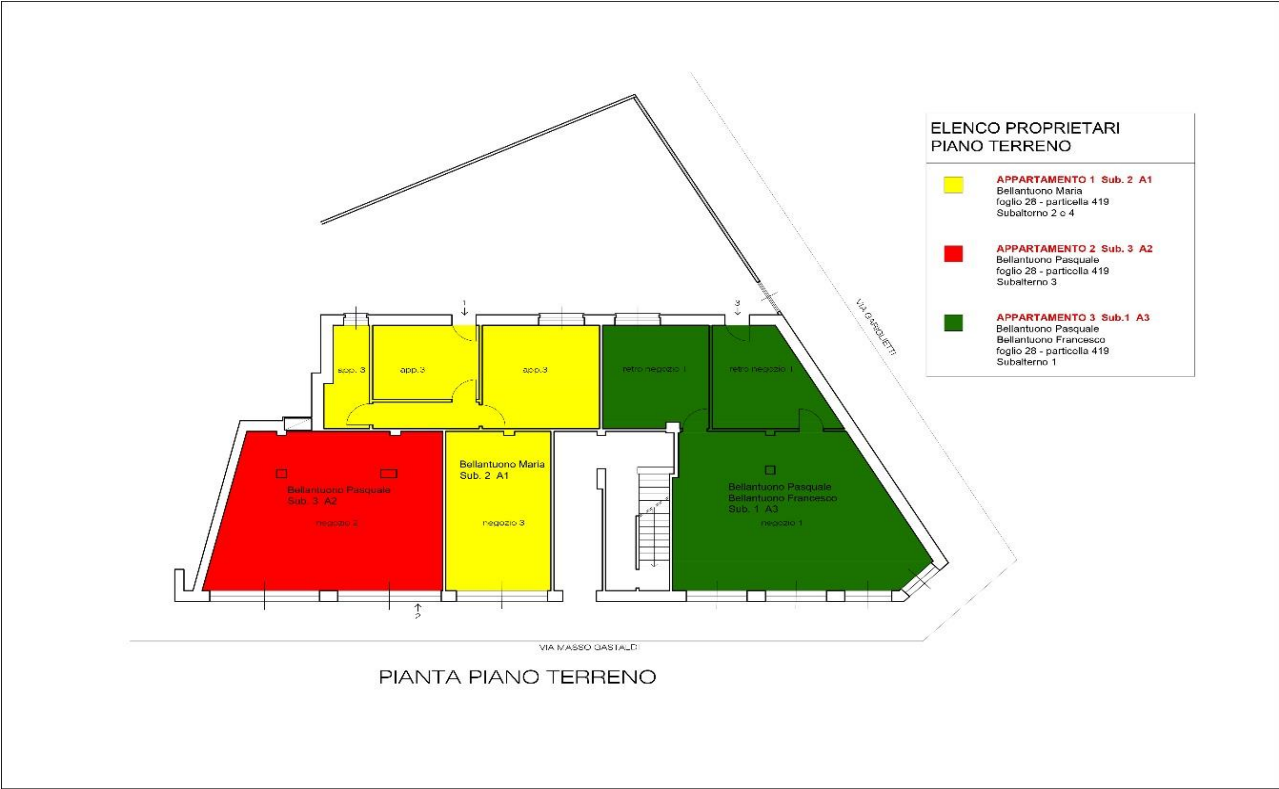
Nella tabella che segue sono riportate la proprietà di ogni unità immobiliare.

N. Ord.	Proprietà	Subalterno	Piano	Superficie
1	Bellantuono F. e P.	1	Terreno	79,5
2	Bellantuono Maria	2	Terreno	21,88
3	Bellantuono Pasquale	3	Terreno	46,24

4	Bellantuono Maria	4	Terreno	43,65
5	Caronna Valentina	5	Primo	51,38
6	Patitucci G. e Ponticella E.	7	Primo	41,87
7	Abruzzese e Tumbarello	18	Primo	65,37
8	Amadei e Sorrentino	8	Primo	69,61
9	Bruno Giulia	9	Secondo	51,17
10	Grasso Luigi	10	Secondo	66,78
11	Pia Giacomo	11	Secondo	27,40
12	Sangiorgi Antonio	12	Secondo	83,91
13	Bartuccio e Gallo	13	Terzo	50,54
14	Bartuccio e Gallo	15	Terzo	29,93
15	Morando Valentina	16	Terzo	83,02
16	Aprea e Corradin	17	Terzo	80,06

Si allegano planimetrie stato di fatto attuale.





# ELENCO PROPRIETARI PIANO SECONDO

- APPARTAMENTO 8 Sub. 12 A8**  
Sangiorgi Antonio  
foglio 28 - particella 419  
Subalterno 12
- APPARTAMENTO 9 Sub. 11 A9**  
Pia Giacomo  
foglio 28 - particella 419  
Subalterno 11
- APPARTAMENTO 10 Sub. 10 A10**  
Morando Valentina  
foglio 28 - particella 419  
Subalterno 10
- APPARTAMENTO 11 Sub. 9 A11**  
Bruno Giulia  
foglio 28 - particella 419  
Subalterno 9



PIANTA PIANO SECONDO

# ELENCO PROPRIETARI PIANO TERZO

- APPARTAMENTO 12 Sub. 16 A12**  
Grasso Luigi  
foglio 28 - particella 419  
Subalterno 16
- APPARTAMENTO 13 Sub. 15 A13**  
Bartuccio Paola  
Gallo Filomena  
Gallo Salvatore  
Gallo Vincenza  
foglio 28 - particella 419  
Subalterno 15
- APPARTAMENTO 14 Sub. 17 A14**  
Aprea Carmellina  
Corradin Fabio  
foglio 28 - particella 419  
Subalterno 17
- APPARTAMENTO 15 Sub. 13 A15**  
Bartuccio Paola  
Gallo Filomena  
Gallo Salvatore  
Gallo Vincenza  
foglio 28 - particella 419  
Subalterno 13

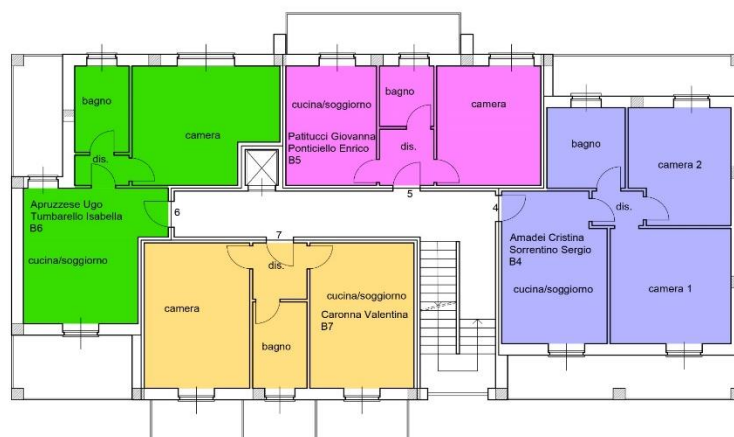


PIANTA PIANO TERZO



Che nel progetto di trasferimento così come individuato nell'attuale P.R.G.C. e nel presente piano particolareggiato il nuovo fabbricato viene ad essere individuato nel Lotto ..... in base al progetto di massima allegato con i relativi soggetti individuati.





**APPARTAMENTO 4 (B4)**  
Amadei Cristina  
Sorrentino Sergio  
S.U. ATTUALE = 56,35 MQ  
S.U. PROGETTO = 56,60 MQ

**APPARTAMENTO 5 (B5)**  
Pattucci Giovanna  
Ponticello Enrico  
S.U. ATTUALE = 33,65 MQ  
S.U. PROGETTO = 34,30 MQ

**APPARTAMENTO 6 (B6)**  
Apruzzese Ugo  
Tumbarello Isabella  
S.U. ATTUALE = 44,70 MQ  
S.U. PROGETTO = 45,30 MQ

**APPARTAMENTO 7 (B7)**  
Caronna Valentina  
S.U. ATTUALE = 43,20 MQ  
S.U. PROGETTO = 43,95 MQ

**S.L.P. TOTALE PIANO PRIMO**  
ATTUALE = 230,20 MQ  
PROGETTO = 254,10 MQ

PIANTA PIANO PRIMO



**APPARTAMENTO 8 (B8)**  
Sangiorgi Antonio  
S.U. ATTUALE = 65,90 MQ  
S.U. PROGETTO = 66,80 MQ

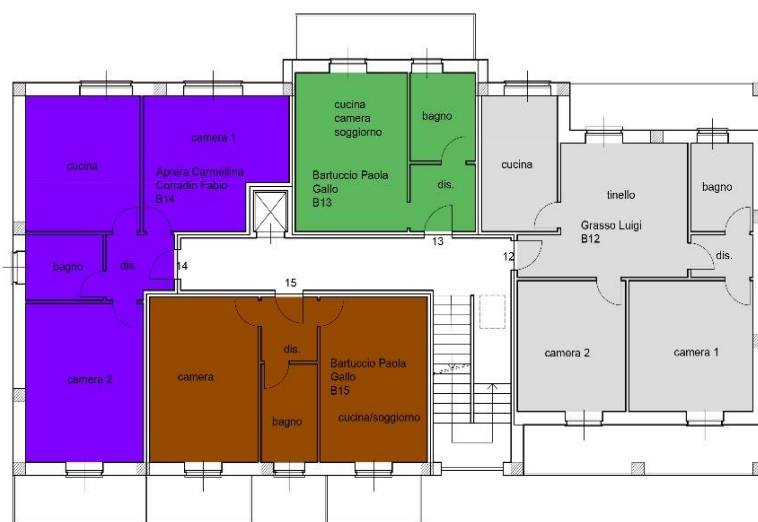
**APPARTAMENTO 9 (B9)**  
Pis Giacomo  
S.U. ATTUALE = 23,30 MQ  
S.U. PROGETTO = 27,60 MQ

**APPARTAMENTO 10 (B10)**  
Morando Valentina  
S.U. ATTUALE = 46,75 MQ  
S.U. PROGETTO = 45,35 MQ

**APPARTAMENTO 11 (B11)**  
Bruno Giulia  
S.U. ATTUALE = 43,20 MQ  
S.U. PROGETTO = 43,95 MQ

**S.L.P. TOTALE PIANO SECONDO**  
ATTUALE = 237,78 MQ  
PROGETTO = 258,15 MQ

PIANTA PIANO SECONDO



**APPARTAMENTO 12 (B12)**  
Grasso Luigi  
S.U. ATTUALE = 65,95 MQ  
S.U. PROGETTO = 66,80 MQ

**APPARTAMENTO 13 (B13)**  
Bartuccio Paola  
Gallo Filomena  
Gallo Salvatore  
Gallo Vincenza  
S.U. ATTUALE = 23,30 MQ  
S.U. PROGETTO = 27,60 MQ

**APPARTAMENTO 14 (B14)**  
Aprera Carmellina  
Corradin Fabio  
S.U. ATTUALE = 59,90 MQ  
S.U. PROGETTO = 59,95 MQ

**APPARTAMENTO 15 (B15)**  
Bartuccio Paola  
Gallo Filomena  
Gallo Salvatore  
Gallo Vincenza  
S.U. ATTUALE = 43,20 MQ  
S.U. PROGETTO = 43,85 MQ

**S.L.P. TOTALE PIANO TERZO**  
ATTUALE = 252,75 MQ  
PROGETTO = 274,40 MQ

PIANTA PIANO TERZO

### **DATI URBANISTICI ZONA PEC C 3.36**

Premesso che con delibera n. .... Del .....

Nel PRGC preliminare di ottobre 2010 è stata prevista l'Area di nuovo impianto residenziale individuata con il codice **C 3.36** della superficie territoriale di 22.515 m<sup>2</sup> ed una superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile di 2.925 m<sup>2</sup> + 2.250 m<sup>2</sup>. L'area, suddivisa in due ambiti, è ubicata tra via Cassagna, via Druento e via Pasturanti (Distretto D3 – Tav. di PRGC P2B). È compreso, nello Strumento Urbanistico Esecutivo, l'edificio di via Masso Gastaldi 20, di cui è prevista la demolizione, la trasformazione dell'area a verde attrezzato a protezione del masso, ed il trasferimento delle quantità edificatorie nelle aree fondiarie C 3.36. L'area a verde (sigla v 3.36.4) sarà oggetto di cessione al Comune di Pianezza.



Comune di Pianezza

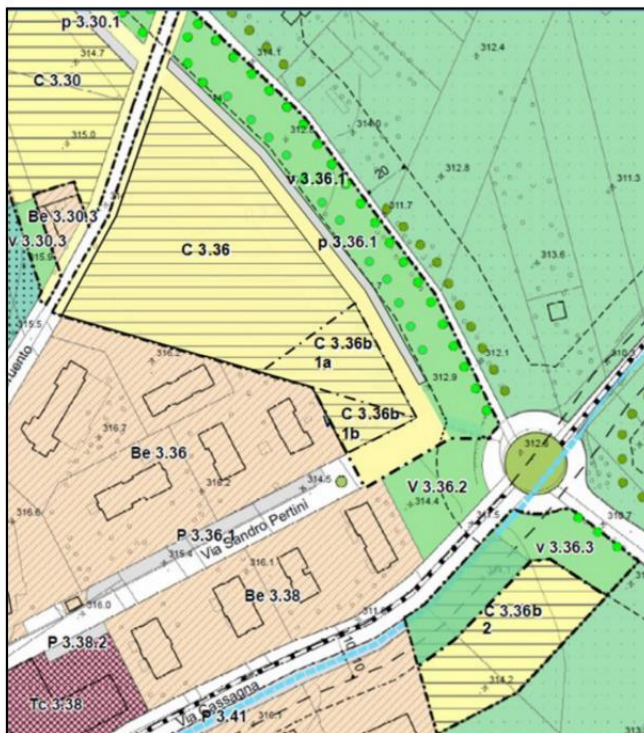
Norme tecniche d'attuazione del PRGC

Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale

Art. 114.13\*

CODICE AREA

C 3.36-C 3.36b



**UBICAZIONE :** L'area, suddivisa in due ambiti, è ubicata tra le vie Cassagna, Druento e Pasturanti (Distretto D3 - Tav di PRGC P2B) . E' compreso nel SUE l' edificio di via Masso Gastaldi 20, di cui è prevista la demolizione, la trasformazione dell' area a verde attrezzato a protezione del masso, ed il trasferimento delle quantità edificatorie nelle aree fondiarie C 3.36.

Sup. territoriale	Mq. 23.745
Sup. utile lorda (Sul) massima realizzabile	Mq. 3.309 + 3.990
Densita' abitativa	40 mq./ ab.
Abitanti teorici previsti	N. 182

**DESTINAZIONE D' USO**

**La destinazione d'uso propria è residenziale:** Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari. Sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, e che non occupino unità immobiliari superiori a 250 mq per una superficie utile lorda non superiore al 40% di quella totale. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114.

**TIPO DI INTERVENTO**

NI – Nuovo Impianto (Art. 58 N.d'A.)/D—Demolizione

**MODALITA' DI INTERVENTO**

S.U.E. ad arcipelago suddiviso in due comparti realizzabili separatamente previa progettazione unica debitamente suddivisa: Comparto C 3.36: esteso a tutte le aree in zona Cassagna con esclusione dell'area C 3.36b-1b già di proprietà comunale, che prevede l'utilizzo dell'indice territoriale proprio dei terreni e la cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, delle aree a verde pubblico v 3.36.1, e v 3.36.3 e del parcheggio p 3.36.2, nonché delle due aree denominate con sigla C 3.36b-1a al fondo di Via Pertini e C 3.36b-2 su Via Cassagna come individuate in cartografia.

Comparto C 3.36b: prevede l'atterraggio della capacità edificatoria derivante dall'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 sulle due aree denominate con sigla C 3.36b (1a e 1b) e C 3.36b-2 e la successiva demolizione del succitato fabbricato e cessione dell'area relativa denominata v 3.36.4.

Corresponsione di contributo concessorio straordinario in analogia a quanto stabilito dalla DGR n. 22-2974 del 29.02.2016.

**STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.**

L' intervento è subordinato alla cessione del sedime necessario all' adeguamento di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione minima mt.10,00,( Via Druento) ed alla dismissione delle aree a verde pubblico v 3.36.1 di mq. 4.445, e v 3.36.3 di mq. 2.403, dell'area a parcheggio p 3.36.2 di mq. 800 ed alla demolizione del fabbricato sito in Via Masso Gastaldi n. 20 e cessione dell'area relativa denominata v 3.36.4 di mq. 450, secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. 8.098.

**\*NOTA: Scheda così modificata con Variante Parziale 3 e con Variante Parziale 5**





Comune di Pianezza		Norme tecniche d'attuazione del PRGC	
Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale		Art. 114.13	
CODICE AREA		C 3.36-C 3.36b	
PARAMETRI URBANISTICI			
L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,307 mq./mq. con indice proprio dei terreni del comparto C 3.36 di 0,147 mq./ mq., più 0,16 mq./mq. per mq. 3.990 di SUL circa di atterraggio della capacità edificatoria dell'edificio di Via Masso Gastaldi 20, da posizionarsi in parte sull'area C 3.36b-1 (a+b) (1.740 mq circa di SUL) ed in parte sull'area C 3.36b-2 (2.250 mq circa di SUL) con una variabilità possibile del 10% tra i due lotti; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/2 della superficie fondiaria.			
PARAMETRI EDILIZI			
L'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,00 , per un massimo di 3 piani fuori terra. <b><u>Nel comparto C 3.36b l'altezza del fabbricato oggetto di trasferimento della SUL del condominio di Via Masso Gastaldi 20 non potrà essere superiore a mt. 14,00, per un massimo di 4 piani fuori terra. ( Var Parz.5)</u></b> La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalle vie non potrà essere inferiore a mt. 7,50 ( Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444);			
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi scheda n° 6 Relazione Geologico Tecnica Variante Generale—scheda n. 3 Relazione Geologico Tecnica Variante Parziale 3			
CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA - II - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA <b>Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi :</b> 1. interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore, se esistente 2. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente 3. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale" 4. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88 5. Nella relazione geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà essere in ogni caso riportata la Categoria di Sottosuolo (A, B, C, D, E) in base a quanto previsto dal punto 3.2.2 del D.M. 17/01/18 previa esecuzione delle necessarie prove sismiche sito specifiche. 6. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 17/01/18.			
INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE			
L' area ricade nell' ambito di nuovo impianto e perequazione urbanistica " Viale Pasturanti" (vedi Art. 72, comma 2 delle presenti N.d.A.). Si forniscono di seguito le seguenti indicazioni progettuali: a - Creazione di area a parco di carattere urbano v 3.36.1 - v 3.36.3 con le caratteristiche di composizione vegetazionale e di densità arborea ed arbustiva e relative specifiche tecniche illustrate al punto 2 dell'Art. 72, comma 2.2 delle presenti norme; b - Sistemazione dell' area a verde v 3.36.4, previa demolizione del soprastante fabbricato, al fine di realizzare un area verde attrezzata di quartiere; c - Arredo arboreo e arbustivo degli spazi privati nelle misure stabilite all'Art. 17 punto 6.4 verde privato delle presenti Norme			
CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO			
Tipologie previste: Si ritiene opportuno che il progetto urbanistico ed edilizio sviluppi soluzioni a tipologia articolata nelle forme dell' edilizia condominiale pluripiano, tenendo conto delle caratteristiche del tessuto edilizio residenziale presente ai margini dell'area. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.			
URBANIZZAZIONE			
Il Rapporto Ambientale ha accertato la presenza sistematica di opere di urbanizzazione di sotto e di soprassuolo: acquedotto, fognatura bianca e nera, rete di gas metano, rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione. In particolare nella zona si constata la presenza di dorsali della rete fognaria e della rete acquadottata della SMAT a cui possono essere allacciati i nuovi insediamenti. Per quanto riguarda il conferimento di acque di superficie nel collettore di viale Aldo Moro si rimanda all'applicazione degli articoli 60 e 75 della presenti Norme.			
PERMEABILITA' DEL SUOLO			
Per la superficie insediativa fondiaria di tutta l'area 3.36 è richiesta la permeabilità degli spazi non coperti da costruzioni in misura non inferiore al 30%, fatto salvo quanto previsto all'art. 71 delle N.d.A. in merito alla "Tutela delle alberature e del verde in genere". Così pure i parcheggi privati in superficie dovranno essere alberati all' interno mediante formazione di aiuole di separazione degli spazi di stazionamento, con alberature di grandezza, sesto e specie specificate all' articolo 72 delle presenti norme, e pavimentazione drenante degli spazi di stazionamento.			
ULTERIORI VINCOLI O PRESCRIZIONI			
Si prescrive una percentuale di edilizia convenzionata pari al 30% del totale. Fosso scolatore sussistente lungo il ciglio Sud di via Cassagna, con fascia di rispetto minima di mt. 10 , come indicato sulla tavola di PRGC, per la quale si richiamano i disposti di cui all' art. 79 delle presenti Norme e della scheda n. 6 della relazione geologico - tecnica. Fascia di rispetto stradale extraurbana di via Cassagna di mt. 20.			



**Anno 2011** – In seguito alle osservazioni pervenute dai privati e al loro parziale accoglimento dalla Regione, veniva approvato il progetto definitivo: la SUL inizialmente prevista è stata aumentata per rendere l'intervento economicamente appetibile. La SUL massima realizzabile sull'area di nuovo impianto C 3.36 è diventata di  $3.309 \text{ m}^2 + 3.990 \text{ m}^2$ . Modalità di intervento: SUE esteso a tutta l'area ed all'area di pertinenza del fabbricato sito in via Masso Gastaldi n. 20 (Allegati 2 e 3).

**Anno 2016** - Il PRGC definitivo, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016 pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016, ha stabilito che per l'area C 3.36 compresa nell'Ambito di nuovo impianto e perequazione urbanistica "Viale Pasturanti" sia proposto un PEC ad "arcipelago".

**Anno 2019** – Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 18/04/2019 è stata approvata la Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. con la quale sono state apportate due modifiche complementari all'area urbanistica C 3.36, e precisamente:

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

Suddivisione del PEC in due ambiti, "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" comprendete l'area e relativa SUL di via Masso Gastaldi 20 e due aree di proprietà comunale con funzione di "atterraggio" della capacità edificatoria assegnata (Allegato 4 \_ Deliberazione n. 17/2019).

La SUL prevista di **3.990 m<sup>2</sup>** interessa il comparto "C 3.36b" (normato dall'art. 114.13 delle N.T.A. del P.R.G.C.) che comprende l'area di via Masso Gastaldi 20 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, per una superficie di  $4.223 \text{ m}^2$ .

Nelle aree indicate con il contorno blu sarà realizzata la SUL dell'area Masso Gastaldi, pari a  $892 \text{ m}^2$ , da distribuire nella seguente modalità:

- l'area 1a, dopo la cessione al Comune da parte dei proprietari del PEC C 3.36, viene unita all'area 1b, già di proprietà comunale, per la realizzazione di  $1.740 \text{ m}^2$  di SUL;
- l'area 2, dopo la cessione al Comune da parte dei proprietari del PEC C 3.36, sarà sede di realizzazione di  $2.250 \text{ m}^2$  di SUL.

A seguito dell'acquisizione di tutte le aree sopra descritte e del consenso dei proprietari del condominio di via Masso Gastaldi 20, l'iniziativa dell'attuazione di detti interventi sarà comunale, attraverso procedura di iniziativa pubblica. Si veda la Relazione illustrativa della Variante Parziale n. 3 di aprile 2019.

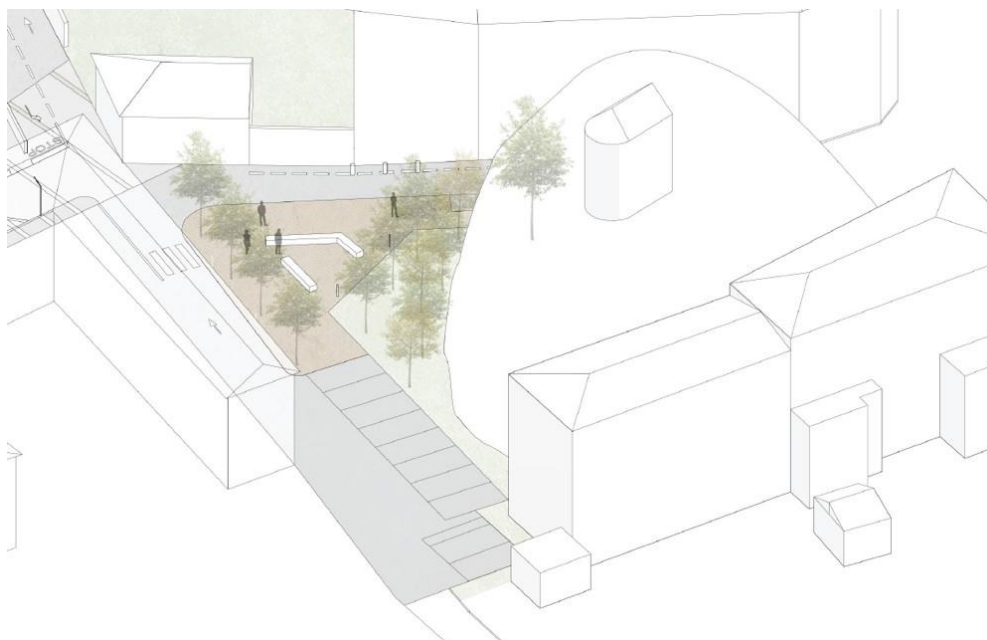
**Anno 2020** - Con verbale di deliberazione della Giunta Comunale **n. 141 del 15/09/2020** avente per oggetto "Attuazione del Piano Regolatore – PEC in zona denominata dal vigente P.R.G.C. "C 3.36 – C 3.36b (Comparto C 3.36)" – approvazione elaborati e schema di convenzione" sono stati approvati il Piano Esecutivo del Comparto C 3.36, che prevede la cessione gratuita della superficie fondiaria di  $4.223 \text{ m}^2$ , da destinare ai lotti fondiari C 3.36b-1a e C 3.36b-2, insieme alle aree verdi ( $6.652 \text{ m}^2$ ) e alle aree a parcheggio pubblico ( $806 \text{ m}^2$ ) previste dagli standard urbanistici per l'intero PEC.

Per la realizzazione della SUL di 3.990 m<sup>2</sup>, la demolizione del fabbricato di via Masso Gastaldi 20 e la riqualificazione del Masso Gastaldi e dell'area di pertinenza, è stato redatto il **Piano Attuativo di iniziativa pubblica** i cui elaborati tecnici, redatti dall'ing. Marco Truccero, con studio in Pianezza, via IV Novembre n. 2bis, sono depositati presso la segreteria tecnica del Comune. Tale Piano Attuativo sarà oggetto di un bando pubblico. Si veda l'Allegato n. 6 – Delibera n. 141 del 15/09/2020. In data **2 febbraio 2021** è stata sottoscritta la convenzione edilizia a rogito Notaio Eleuteri (rep. 95116, raccolta 27273), nell'ambito della quale sono state dismesse al Comune le due aree corrispondenti al comparto "C 3.36b" sulle quali è prevista la ricollocazione dell'edificio addossato al masso erratico, da realizzarsi tramite Piano Particolareggiato. Si allega planimetria dell'Area di PEC C 3.36.

Premesso che la scheda tecnica del P.R.G.C. prevede che l'intervento di trasferimento della cubatura Fabbricato Via Masso Gastaldi n.ro 20 venga demolito per favorire la realizzazione di un'area verde,

Tale progetto viene ripreso nel progetto di fattibilità tecnico economica inerente al recupero e alla riqualificazione del Centro storico (Villa Blanchetti e Masso Gastaldi), redatto dallo studio Picco Architetti, prevede, per l'area risultante dalla demolizione del fabbricato, la realizzazione di un'area verde e la sistemazione del parcheggio pubblico (parte già esistente).

L'immagine sottostante, tratta dagli elaborati del progetto, rappresenta quello che l'Amministrazione comunale intende realizzare.



La superficie della particella 419 del Foglio 28 (ente urbano) su cui sorge il fabbricato di via Masso Gastaldi 20 è pari a 448 m<sup>2</sup> catastali.

Il progetto prevede la seguente ripartizione della superficie liberata:

- Sistemazione a piazza e formazione di marciapiedi,
- Sistemazione a prato con piantumazione alberi a medio fusto,
- il ripristino della viabilità stradale, il rifacimento della segnaletica orizzontale, l'adeguamento

del sistema di raccolta dell'acqua piovana, l'illuminazione stradale e pedonale di competenza dell'area di via Masso Gastaldi,  
il tutto come meglio evidenziato nella planimetria di progetto e relativo computo metrico.



Pianezza, 23 Luglio 2024.

*Il Tecnico*  
**Ing. Marco TRUCCERO**



