

REGIONE PIEMONTE BU42 21/10/2021

Comune di Pianezza (Torino)

**ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE - PIANO DI RECUPERO AI SENSI  
DELL'ART. 41 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. IN ZONA DENOMINATA DAL P.R.G.C.  
VIGENTE "Br 1a.11.2a" - APPROVAZIONE ELABORATI E SCHEMA DI  
CONVENZIONE**

Allegato



# COMUNE DI PIANEZZA

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 41**

**OGGETTO:** **ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE - PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 41 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. IN ZONA DENOMINATA DAL P.R.G.C. VIGENTE "BR 1A.11.2A" - APPROVAZIONE ELABORATI E SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno **duemilaventuno** addì **dieci** del mese di **marzo** 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 recepiti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27.07.2017.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 27 Luglio 2017, pubblicata sul B.U.R. n. 44 del 2.11.2017, è stata approvata la Variante Strutturale n. 1 al vigente P.R.G.C. ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 28.09.2019 è stato approvato il progetto definitivo della Variante Parziale n. 2 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 modifiche ad alcune aree urbanistiche del Centro Storico, tra queste l'Area di ristrutturazione urbanistica identificata con sigla "Br 1a.11.2a".

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 13.10.2020 è stato adottato ai sensi degli artt. 40 comma 10 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. il progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata, predisposto dall'Ing. Marco Truccero - con studio in Pianezza, Via IV Novembre 2 bis, redatto in osservanza a quanto previsto dagli artt. 40 comma 10 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., dagli artt. 24 e 110.4 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., 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: "Br 1a.11.2a", con destinazione d'uso: *residenziale / terziaria*.

Considerato che :

Il suddetto progetto di Piano di Recupero in Zona "Br 1a.11.2a" censiti a Catasto al Foglio n. 16 mappali n. 90 e 1315, di superficie catastale di mq. 1.108 e del terreno posto in area "A 1a.11" censito a Catasto al Foglio n. 16 mappale n. 1312, di superficie catastale di mq. 79, sul quale è prevista la realizzazione dell'accesso carraio ed, ai piani superiori, di una porzione del fabbricato in progetto, come previsto all'art. 95 delle N.T.A. e sulla Tavola P3 del P.R.G.C., il tutto ubicato in centro storico, come descritto nelle Tavole 1, 2, 3 e 4.

Il progetto di Piano di Recupero in argomento prevede all'interno del lotto di pertinenza la ristrutturazione edilizia di tipo "G" con grossatura di manica ai sensi dell'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. dell'edificio esistente lungo l'attuale Via Soffietti all'angolo con la Via Montegrappa, e realizzazione della S.U.L. in ampliamento entro la sagoma definita sulla Tavola P3 del P.R.G.C. in aderenza al fabbricato pluripiano esistente sulla Via Soffietti, come previsto dall'art. 95 e 99.4 delle N.T.A. del P.R.G.C., per complessivi mq. **812,10** di S.U.L. destinata ad edilizia residenziale libera, di cui mq 426,00 già esistenti e mq 386,10 in progetto.

Con il Piano di Recupero "Br 1a.11.2a", centrale in un ambito di modifica in essere del sistema viario del nucleo storico, viene previsto su indicazione dell'Amministrazione Comunale un arretramento del filo di fabbricazione dell'edificio esistente, per l'allargamento delle sedi stradali di Via Montegrappa e di Via Soffietti e per la realizzazione dei relativi tratti di marciapiede, con la cessione gratuita al Comune di Pianezza di mq **114,00** di aree da destinare a viabilità, come meglio illustrato negli elaborati grafici predisposti.

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, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle seguenti opere:
  - marciapiede lungo parte della Via Soffietti e della Via Montegrappa, per complessivi ml 65 come illustrato nella Tavola n. 8;
  - rete di illuminazione stradale e segnaletica come illustrato nella Tavola n. 8;

Tali opere sono state determinate con computo metrico estimativo secondo il Prezziario Regione Piemonte in € 15.539,83, come indicato all'art. 14 dello schema di convenzione allegato;

- al versamento al Comune del corrispettivo per contributo concessorio, ammontante a complessivi € 16.301,91 (corrispondenti all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria) nonchè alla quota realtiva al costo di costruzione da determinarsi nel corso del rilascio del Permesso di Costruire;
- al versamento al Comune della monetizzazione della quota di area a servizi rimanente calcolata in base alla capacità insediativa specifica di cui all'art. 20 del P.R.G.C. per un totale di €18.345,25, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 110.4 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Il tutto maggiormente dettagliato nel prospetto sotto riportato

	<b>OO. UU. 1°</b>	<b>OO. UU. 2°</b>
<b>Oneri Insediamento Residenziale/terziario:</b>	€11.382,61	€ 16.301,91
<b>Importo opere di urbanizzazione primaria che i proponenti realizzano in parte a totale scomputo degli OO.UU.1°:</b>	€15.539,83	
<b>ONERI URBANIZZAZIONE DA MONETIZZARE RESIDUI</b> (OO.UU. 2°)	<b>€ 0</b>	€ 16.301,91
<b>ULTERIORI ONERI DA MONETIZZARE</b>		
ONERI DA MONETIZZARE PER AREA A SERVIZI:		€ 18.345,25,
<b>TOTALE ONERI DA MONETIZZARE</b>		<b>€ 34.647,16</b>

Nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. il piano di recupero, comprensivo di tutti gli elaborati, è stato pubblicato sul sito web del Comune per 30 giorni consecutivi a partire dal giorno 05.11.2020 fino al giorno 04.12.2020 ed è stato esposto in pubblica visione presso la Segreteria tecnica. Entro i 30 giorni successivi alla scadenza della pubblicazione del piano e cioè entro il 03.01.2021 potevano essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Nel periodo di pubblicazione del Piano di Recupero non sono pervenute osservazioni di merito.

Inoltre, ai sensi del comma 10 del citato art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. il piano di recupero, comprensivo di tutti gli elaborati, in data 02.11.2020 con prot. 21063 è stato trasmesso alla Commissione Regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario la quale si è espressa con parere favorevole pervenuto in data 11.12.2020 con prot. 23262.

Considerato che con la Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. descritta in premessa l'Amministrazione Comunale, vista la posizione dell'Area di Ristrutturazione Edilizia da realizzarsi mediante Piano di Recupero identificata con sigla "Br 1a.11.2a", centrale e strategica in un ambito attualmente oggetto di modifica radicale del sistema viario ed urbanistico, ha ritenuto opportuno consentire nell'ambito della progettazione soluzioni planimetriche migliorative rispetto a quanto previsto dal P.R.G.C., prevedendone l'approvazione con il Piano di Recupero stesso.

Considerato che l'Amministrazione Comunale, visionati gli elaborati planimetrici presentati, comprendenti il nuovo sistema viario dell'intero ambito, ritiene migliorativo l'arretramento in progetto del filo di fabbricazione esistente finalizzato all'allargamento delle sedi stradali di Via Montegrappa e di Via Soffietti e per la realizzazione dei relativi tratti di marciapiede, come illustrato nelle Tavole n. 4, 5 e 8.

Dato atto che l'arretramento in progetto del filo di fabbricazione dell'edificio esistente sulle vie Soffietti e Montegrappa, previsto nel paragrafo "Parametri edilizi" dell'art. 99.4 delle N.T.A. del P.R.G.C. che così recita: "*Eventuali arretramenti dei fili di fabbricazione potranno essere definiti nell'ambito degli Strumenti Esecutivi, se ritenuti migliorativi da parte dell'Amministrazione*", nonché nelle "Prescrizioni" della scheda A 1a.11 dell'art. 95 - Unità 5 e 11 - che così recitano: "*Eventuali disposizioni volumetriche differenti potranno essere prese in considerazione se ritenute migliorative*", configura per detto edificio l'intervento di "Ristrutturazione Edilizia con grossatura di manica - RsG" di cui all'art. 47 del P.R.G.C. con arretramento dei fili di fabbricazione, come motivato nell'elaborato "Relazione sui caratteri storico - ambientali (Elab. 13).

Ritenuto, pertanto, di procedere all'approvazione, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e degli artt. 40 comma 10 e 41 bis della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., del Piano di Recupero "BR 1a.11.2a" e relativo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e i proponenti indicati in premessa, in qualità di proprietari dei terreni interessati, composto dai seguenti elaborati:

- Istanza in bollo firmata dai richiedenti;
- Tavole progettuali :
  - TAV. 1 - Estratti di P.r.g.c. e catastali
  - TAV. 2 - Indicazione della proprietà
  - TAV. 3 - Rilievo dello stato attuale
  - TAV. 4 - Sovrapposizione di planimetrie
  - TAV. 5 - Progetto: planimetrie e conteggi
  - TAV. 6 - Progetto: piante, prospetti e sezioni
  - TAV. 7 - Progetto: fotoinserimento
  - TAV. 8 - Progetto: urbanizzazioni
  - TAV. 9 - Relazione illustrativa
  - TAV. 10 - Documentazione fotografica
  - TAV. 11 - Convenzione
  - TAV. 12 - Norme tecniche di attuazione
  - TAV. 13 - Relazione sui caratteri storico-ambientali e di inserimento
  - TAV. 14 - Relazione opere urbanizzazione
  - TAV. 15 - Computo metrico opere di urbanizzazione
  - Relazione geologica-geotecnica

Vista la L.R. n° 56/77 e s.m.i.

Vista la Legge 5 agosto 1978 n. 457

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 e s.m.i.

## **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 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e degli artt. 40 comma 10 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., il progetto di Piano di Recupero “BR 1a.11.2a” adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 13.10.2020, presentato dalle proprietà ROVEI PAOLO, ROVEI FRANCO E CARUZZO LAURA 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: “Br 1a.11.2a” ed a porzione della Z.T.O. denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: “A 1a.11”, con destinazione residenziale/terziaria, che prevede la cessione non onerosa al Comune di Pianezza di mq 114,00 di area da destinare a viabilità, la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l’importo complessivo di **€ 15.539,83**, nonché la realizzazione di **mq. 812,10** di S.U.L., 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 dal Piano di Recupero “Br 1a.11.2a”, per la cessione delle aree convenute indicate nelle tavole di progetto, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria 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 **€ 34.647,16** (corrispondenti agli oneri di urbanizzazione secondaria e alla monetizzazione dell'area a servizi residua).
4. 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.
5. Di pubblicare la presente Deliberazione, esecutiva ai sensi di legge, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte e sul 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 del Settore Territorio 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 DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 41 BIS DELLA L.R. 56/77 E  
S.M.I. IN ZONA DENOMINATA DAL P.R.G.C. VIGENTE "BR 1A.11.2A" - APPROVAZIONE  
ELABORATI E SCHEMA DI CONVENZIONE ”, come sopra trascritta.