

Comune di Vidracco (Torino)

Deliberazione G.C. n. 49 del 20.09.2014: Approvazione definitiva Variante per revisione generale del Piano Particolareggiato.

Verbale di deliberazione della giunta comunale n. 49 del 20/09/2014

L'anno duemilaquattordici addì venti del mese di settembre, alle ore tredici e minuti zero nella Sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. BERNINI Antonio - Sindaco	Sì
2. SPARAGIO Roberto Paolo - Assessore	Sì
3. PALOMBO Silvio - Assessore	Sì
4.	
5.	
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Assiste alla seduta il Segretario Comunale **dr. Fernando BAGLIVO**.

Il Sindaco Sig. BERNINI Antonio, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**OGGETTO: L.R. 5 DICEMBRE 1977 N. 56 - ART. 40.
APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE PER REVISIONE GENERALE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO**

LA GIUNTA COMUNALE
P R E M E S S O

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 29.11.2002 veniva approvato il Piano Particolareggiato vigente;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30.12.2004 veniva approvato l'Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30.12.2004 veniva approvata la Variante n. 1 al Piano Particolareggiato vigente;
- che il Segretario Comunale di Vidracco in data 15.02.2005 – n/s Rep. n. 482, riceveva l'atto di cui sopra;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 20.6.2006 veniva approvata la Variante n. 2 al Piano Particolareggiato vigente;
- che la COOPERATIVA ATALJI A RESPONSABILITA' LIMITATA, con richiesta del 13.06.2007 – n/s prot. n. 1017, evidenziava la necessità di modificare quanto stabilito agli artt. 9 e 17 dell'atto unilaterale di cui sopra;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 28 del 14.07.2007, resa immediatamente eseguibile, recepiva l'istanza di cui sopra;
- che il Segretario Comunale di Vidracco in data 18.07.2007 – n/s Rep, n. 503, riceveva l'atto modificato di cui sopra;
- che la COOPERATIVA ATALJI A RESPONSABILITA' LIMITATA, con richiesta del 30.11.2012 – n/s prot. n. 1396, produceva istanza di variante al Piano Particolareggiato di cui trattasi;
- che con Determina del Responsabile del Servizio Tecnico n. 152 del 25.09.2013, veniva affidato l'incarico per la redazione di variante per revisione generale al Piano Particolareggiato vigente a professionisti esterni nelle persone dell'arch. Michele GEDDA, dell'arch. Antonella CODATO e dell'arch. Giovanna CODATO;

VISTA la propria precedente deliberazione n. 37 dell'11.5.2014, con la quale veniva adottata la variante di revisione generale del Piano Particolareggiato di cui sopra;

ACCERTATO che la variante di revisione generale di cui sopra, con relativo provvedimento di adozione, è stata pubblicata sul sito informatico del Comune, per trenta giorni consecutivi, dal 25 giugno 2014 al 25 luglio 2014, e che nei successivi trenta giorni non sono state presentate osservazioni nel pubblico interesse;

ACCERTATO, inoltre, che dal 25 giugno 2014 al 24 agosto 2014, la variante al piano particolareggiato di cui sopra è stata, altresì, esposta in pubblica visione presso la Casa Comunale;

DATO ATTO che:

1) L'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. - *Formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato*, ed in particolare il comma 7, cita testualmente:

"...Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni

concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste...”

condizionando pertanto l'assoggettabilità o meno a VAS e/o a verifica preventiva del singolo strumento urbanistico esecutivo all'avvenuta sottoposizione dello strumento urbanistico generale alla procedura di:

– Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e/o verifica preventiva ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i., secondo gli indirizzi operativi contenuti nella D.G.R. Piemonte n. 12-8931 del 09/06/2008

oppure alla procedura di:

– Analisi di Compatibilità Ambientale ai sensi della L.R. 40/98 e s.m.i.

2) Il Comune di Vidracco è dotato di strumento urbanistico generale costituito da Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana Valchiusella approvato con D.G.R. del 23/07/1985 n. 40-45620 (pubblicato sul BUR n. 47 del 13/11/1985 alla pagina 6633), come modificato dalla Prima Variante, approvata con D.G.R. del 19/05/1997 n. 34-19209 (pubblicata sul BUR n. 23 dell'11/06/1997 a pagina 5648) e dalla Variante normativa ex art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., che ha interessato l'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I., approvata con D.C. COMUNITA' n. 23 del 24/08/1998

e pertanto non è stato sottoposto, in quanto approvato anteriormente all'entrata in vigore delle prime disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione in vigore (cfr. L.R. 40/98 e s.m.i.), ad analisi di compatibilità ambientale.

3) Per effetto dei disposti combinati dei commi 1 e 2 dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i. - *Compatibilità Ambientale dei Piani e dei Programmi*, sono sottoposti ad analisi di compatibilità ambientale gli strumenti di programmazione e pianificazione, e le loro varianti sostanziali, che:

“...rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e che costituiscono il quadro di riferimento per le successive decisioni d'autorizzazione...”

Appare chiaro il riferimento allo strumento urbanistico generale, stante anche la definizione che ne offre la stessa L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 13 comma 1:

“...Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri, e le modalità di attuazione...”

4) Dall'entrata in vigore della L.R. 40/89 e s.m.i. alla data odierna, il Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana Valchiusella, limitatamente al territorio comunale di Vidracco, ha subito alcune modificazioni per effetto di varianti non sostanziali, fatta eccezione esclusivamente per la Variante Strutturale al P.R.G. vigente ex L.R. 1/07 e s.m.i. per adeguamento al piano stralcio per il P.A.I., variante puntuale aree ex cave, informatizzazione vigente, approvata con D.C.C. n. 5 del 21/03/2012 (pubblicata sul BUR n. 24 del 14/06/2012).

Nell'ambito dell'iter di approvazione di quest'ultima, in applicazione del quadro normativo di riferimento, nel frattempo aggiornato con l'entrata in vigore de:

– il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - *Norme in materia ambientale*;

– la D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008 - *D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. “Norme in materia ambientale”*. *Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi.*

è stata sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS la variante puntuale aree ex cave, procedura conclusasi con parere di esclusione rilasciato dall'Organo Tecnico Comunitario della Comunità Montana Valchiusella, Valle Sacra e Dora Baltea Canavesana (cfr. art. 7 della L.R. 40/98) espresso nella seduta del 29/09/2011 e trasmesso al Comune di Vidracco con Prot. 4580 del 30/09/2011.

5) Ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008 ed in particolare Allegato II - *Indirizzi Specifici per la Pianificazione Urbanistica* - sono esclusi dal processo di valutazione ambientale, ivi compresa la verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del P.R.G. che:

- _ non comportano contestuale Variante allo strumento urbanistico generale;
- _ non prevedono progetti sottoposti a VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto.

6) è stata redatta in conformità al P.R.G. Vigente del Comune di Vidracco, che ha definito, tra gli altri, l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, precisando le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri, e le modalità di attuazione;

7) è una variante "non sostanziale" rispetto all'impostazione generale del Piano Particolareggiato - Z.T.O. RE1, a sua volta conforme al P.R.G. Vigente e di cui costituisce parte integrante e sostanziale, in quanto non comporta modifiche al perimetro, al dimensionamento complessivo, alla quantità di spazi pubblici previsti, agli usi ammessi ed ai contenuti degli interventi originariamente previsti.

8) ricade nei casi di esclusione di cui alla D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, già indicati al punto 5), in quanto:

- _ non comporta contestuale Variante allo strumento urbanistico generale;
- _ non prevede progetti sottoposti a VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto.

RITENUTO, per quanto esposto nei precedenti punti da 1) ad 8), di poter escludere la sottoposizione alla verifica di assoggettabilità alla VAS della variante di cui all'oggetto;

VISTA l'allegata variante di cui all'oggetto, presentata dai su citati tecnici incaricati;

RITENUTO opportuno e necessario procedere all'approvazione della variante di cui sopra;

VISTI gli atti e documenti depositati in Ufficio;

VISTO l'art. 40 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

1) l'approvazione dell'allegata variante per revisione generale del piano particolareggiato, relativo alla zona territoriale omogenea RE1, costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1 – Relazione illustrativa;
- Elaborato 2 – Inquadramento: Estratto di P.R.G.; Previsione del Piano Particolareggiato; scala 1:2000; 1:500;

- Elaborato 3 – Progetto Elementi del Piano Particolareggiato; Superficie e Proprietà; Unità di Intervento e Volumetrie; Rete Viaria e Aree a Servizi; scala 1:500;
- Elaborato 4 – Progetto Aree a Servizi: Aree dimesse; Aree dimesse da restituire; Aree in previsione da acquisire; scala 1:1000;
- Elaborato 5 – Progetto Schemi Tipologici d’Intervento realizzati e ammissibili; scala 1:200 – Quote in cm.;
- Elaborato 6 – Progetto Opere di Urbanizzazione a scomputo; scala 1:200; 1:20 – Quote in cm.;
- Elaborato 7 – Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato 8 – Relazione Finanziaria;
- Elaborato 9 – Schema di Atto unilaterale d’obbligo per l’attuazione del Piano Particolareggiato relativo alle Unità di Intervento n. 4 e n. 8;

ALLEGATO A – Elenco Catastale di Proprietà;

ALLEGATO B – Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione a scomputo;

ALLEGATO C – Schema Tipologico di Intervento Lotto F (U.I.8): indagine di fattibilità geologico-tecnica;

2) gli elaborati di cui al precedente punto 1) del deliberato, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3) le opere di urbanizzazione previste nella variante approvata al precedente punto 1) sono dichiarate, con il presente provvedimento, di pubblica utilità;

4) di escludere la sottoposizione alla verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) della variante approvata con il presente provvedimento per le motivazioni esplicitate in premessa;

5) di dare atto che non sono state presentate, nei termini di legge, osservazioni relative alla Variante di cui trattasi.

Del che si è redatto il presente verbale che, osservate le prescritte formalità viene sottoscritto.

IL SINDACO
BERNINI Antonio

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Fernando BAGLIVO

VISTO: Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
BERNINI Antonio

VISTO: Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità contabile ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è stata affissa all'Albo Pretorio comunale il giorno **15.10.2014** per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124 T.U.E.L. n. 267/2000);

è stata compresa nell'elenco n. **1631**, in data **15.10.2014**, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125 T.U.E.L. n. 267/2000);

Vidracco, li **15.10.2014**

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Claudio Riccardo GIACHINO

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il giorno _____ :

☞ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, T.U.E.L. n. 267/2000);

☞ decorsi 30 giorni dalla trasmissione dell'atto all'organo di controllo (art. 134, comma 1, T.U.E.L. n. 267/2000)

è stata affissa all'Albo Pretorio comunale, come prescritto dall'art. 124 T.U.E.L. n. 267/2000), per quindici giorni consecutivi dal 15/10/2014 al 30/10/2014;

Vidracco, li 10.11.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Claudio Riccardo GIACHINO

Allegato

Comune di VIDRACCO

Provincia di Torino - Regione Piemonte

P.R.G. VIGENTE - Z.T.O. RE1
VARIANTE PER REVISIONE GENERALE DEL
PIANO PARTICOLAREGGIATO (Art.40 L.R. 56/77 e s.m.i.)

ALLEGATO A - Elenco Catastale delle Proprietà

Il Sindaco BERNINI Antonio:

Il Segretario Comunale Dott. Fernando BAGLIVO:

Il Responsabile del Procedimento _____:

I Progettisti:

Arch. Antonella CODATO Arch. Giovanna CODATO Arch. Michele GEDDA

Aprile 2014

ALLEGATO A

ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'

fg	mappale	mq	proprietà
8	31	540	COMUNE DI VIDRACCO
8	120	75	COMUNE DI VIDRACCO
8	121	212	COMUNE DI VIDRACCO
8	122	294	COMUNE DI VIDRACCO
8	125	52	COMUNE DI VIDRACCO
8	126	657	COMUNE DI VIDRACCO
8	130	340	COMUNE DI VIDRACCO
8	131	51	COMUNE DI VIDRACCO
8	133	258	COMUNE DI VIDRACCO
8	135	160	COMUNE DI VIDRACCO
8	138	29	COMUNE DI VIDRACCO
8	140	491	COMUNE DI VIDRACCO
8	141	311	COMUNE DI VIDRACCO
8	145	224	COMUNE DI VIDRACCO
8	148	119	COMUNE DI VIDRACCO
8	150	360	COMUNE DI VIDRACCO
8	41	499	SOC. ATALJI
8	50	421	SOC. ATALJI
8	57	846	SOC. ATALJI
8	134	796	SOC. ATALJI
8	142	295	SOC. ATALJI
8	143	74	SOC. ATALJI
8	146	36	SOC. ATALJI
8	147	694	SOC. ATALJI
8	149	743	SOC. ATALJI
8	152	8306	SOC. ATALJI
8	24	1391	ZUCCA Giovanni
8	118	1949	NARETTI Luigi
8	52	95	NARETTI Luigi
			BERTOLDO Ivana, Proprietà 3/18
			MILANI Gianni, Proprietà 2/18
			MILANI Lodino, Proprietà 2/18
			MILANI Maria Graziosa, Proprietà 2/18
			MILANI Salvatore, Proprietà 6/18
8	106	121	MILANI Ugo, Proprietà 3/18
8	47	1026	MABRITO Massimo
			BERTOLDO Ivana, Proprietà 3/18
			MILANI Gianni, Proprietà 2/18
			MILANI Lodino, Proprietà 2/18
			MILANI Maria Graziosa, Proprietà 2/18
			MILANI Salvatore, Proprietà 6/18
8	48	711	MILANI Ugo, Proprietà 3/18

8	49	1410	BERTOLDO Ivana, Proprietà 3/18 MILANI Gianni, Proprietà 2/18 MILANI Lodino, Proprietà 2/18 MILANI Maria Graziosa, Proprietà 2/18 MILANI Salvatore, Proprietà 6/18 MILANI Ugo, Proprietà 3/18
---	----	------	---

TOTALE

23.586

Comune di VIDRACCO
Provincia di Torino - Regione Piemonte

P.R.G. VIGENTE - Z.T.O. RE1
VARIANTE PER REVISIONE GENERALE DEL
PIANO PARTICOLAREGGIATO (Art.40 L.R. 56/77 e s.m.i.)

ALLEGATO B - Computo Metrico Estimativo
delle Opere di Urbanizzazione a scomputo

Il Sindaco BERNINI Antonio:

Il Segretario Comunale Dott. Fernando BAGLIVO:

Il Responsabile del Procedimento _____:

I Progettisti:

Arch. Antonella CODATO

Arch. Giovanna CODATO

Arch. Michele GEDDA

Aprile 2014

P.R.G. Vigente - Z.T.O. RE1
Variante per Revisione Generale del Piano Particolareggiato
<i>(ex art.40 della L. R. 56/77 e s.m.i.)</i>

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO							
Prezzo di Riferimento Regione Piemonte 2014 (agg. Dicembre 2013)							

N.Ord	Cod.	Denominazione dei Lavori	Quantità	U.M.	Euro	Manodop. Lorda	Costo Totale
01	25.A16.B95	FORNITURA E POSA IN OPERA DI BARRIERA METALLICA DI SICUREZZA CLASSE H2					
	25.A16.B95.005	FORNITURA E POSA IN OPERA DI BARRIERA METALLICA DI SICUREZZA CLASSE H2 SU RILEVATO/TRINCEA - CENTRALE. Fornitura e posa di barriere stradali di sicurezza, rette o curve, costituite da nastri contrapposti a profilo metallico a lame, per spartitraffico centrale da installare su corpo stradale in rilevato o in scavo, aventi caratteristiche prestazionali minime corrispondenti a quelle della classe H2 (ex B1), conformi al D.M. 18/02/92 n° 223 e successive modifiche (D.M. 03/06/98 e D. M. 11/06/99), complete di idonei distanziatori i sistemi a dissipazione controllata di energia. Le giunzioni tra le fasce saranno effettuate in modo da non presentare risalti rivolti in senso contrario alla marcia dei veicoli: la barriera dovrà essere identificabile con la punteggiatura a secco di ogni singolo elemento, con il nome del produttore, la classe d'appartenenza e la relativa sigla (tipo e numero progressivo). Comprese, la posa in opera, i dispositivi rifrangenti, ogni accessorio, pezzo speciale, l'incidenza degli elementi di avvio o terminali, nonché qualsiasi altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Nel prezzo è compresa altresì la fornitura e posa in opera dei pezzi speciali per il collegamento alla barriera esistente.	52	m	126,37	8,98	€ 7.038,20
02	25.A16.B95.010	FORNITURA E POSA IN OPERA DI BARRIERA METALLICA DI SICUREZZA CLASSE H2 SU MANUFATTO - LATERALE BORDO PONTE. Fornitura e posa di barriere stradali di sicurezza, rette o curve, a profilo metallico a lame, per bordo ponte, aventi caratteristiche prestazionali minime corrispondenti a quelle della classe H2 (ex B1), conformi al D.M. 18/02/92 n° 223 e successive modifiche (D.M. 03/06/98 e D. M. 11/06/99), complete di idonei distanziatori i sistemi a dissipazione controllata di energia. Le giunzioni tra le fasce saranno effettuate in modo da non presentare risalti rivolti in senso contrario alla marcia dei veicoli: i bulloni ed i sostegni di attacco (bulloni e piastrelle corpi-asse) debbono impedire che, per effetto dell'allargamento dei fori da parte delle teste dei bulloni, possa verificarsi lo sfiliamento dei nastri. Il collegamento dei montanti di sostegno alla soletta o cordolo dovrà essere assicurato da piastre di base saldate ed ancorate al calcestruzzo con adeguati tirafondi. Compresa la fornitura e la posa in opera dei tirafondi, nonché la fornitura della resina, compresa altresì la resa di complanarità, mediante resina o fresatura tra la piastra ed il piano dell'estradosso dei cordoli. La regolarizzazione potrà comportare il taglio di eventuali sporgenze nonché il riempimento di c	65	m	133,44	12,66	€ 9.496,50
03	01.P26.C00	Trasporto calcestruzzo con autobetoniera					
	01.P26.C00.010	Fino a m³ 8	10	h	87,46		€ 874,60

	24.A15.C04	Conglomerato cementizio gettato in opera a qualsiasi altezza per cordoli, piattabande e murature, con R'ck non minore di 250 kg/cm².					
04	24.A15.C04.010	compresi ferro, casseforme, disarmo e ponteggi					
	01.A04.E00	Vibratura mediante vibratore ad immersione, compreso il compenso per la maggiore quantità di materiale impiegato, noleggio vibratore e consumo energia elettrica o combustibile					
05	01.A04.E00.005	Di calcestruzzo cementizio armato	19,5	mc	166,54		€ 3.247,53
	07.A20.T10	Ripristini stradali a seguito di manutenzione o realizzazione di condotte: compreso l'eventuale dissodamento e/o disfacimento della pavimentazione bituminosa, l'accumulo, il carico ed il trasporto alla discarica del materiale: compreso scavo con profondità fino a 15 cm, regolarizzazione e rullatura con rullo di adatto peso, statico o vibrante, o piastra vibrante idonea, del piano del sottofondo in terra o del piano dello strato di fondazione in ghiaia per l'esecuzione di ripristini o risanamenti: compreso ogni onere per il funzionamento del rullo o della piastra, su carreggiate stradali e su banchine: compreso provvista e stesa, per ripristini, di conglomerato bituminoso (binder) per strato di collegamento: compreso l'onere della cilindatura con rullo statico o vibrante con effetto costipante non inferiore alle 12 tonnellate steso a mano per uno spessore compreso pari o altro: 14 cm: ad una ripresa con scavo 15 cm a macchina: per superfici superiori a 10 mq					
06	07.A20.T10.005	Scavo a sezione obbligata	65	mq	38,62		€ 2.510,30
07	13.P02.A35	Scavo a sezione obbligata effettuato con mezzi meccanici per la posa di tubazioni o per la fondazione di sostegni di qualsiasi tipo eseguito sino alla profondità di 2,50 m compresi lo sgombero ed il trasporto del materiale alla pubblica discarica:	19,5	mc	19,01	10,20	€ 569,60
		TOTALE					€ 24.006,61

Comune di VIDRACCO
Provincia di Torino - Regione Piemonte

P.R.G. VIGENTE - Z.T.O. RE1
VARIANTE PER REVISIONE GENERALE DEL
PIANO PARTICOLAREGGIATO (Art.40 L.R. 56/77 e s.m.i.)

ALLEGATO C - Schema Tipologico di Intervento Lotto F [U.I. 8]:
Indagine di fattibilità geologico-tecnica

Il Sindaco BERNINI Antonio:

Il Segretario Comunale Dott. Fernando BAGLIVO:

Il Responsabile del Procedimento _____:

I Progettisti:

Arch. Antonella CODATO Arch. Giovanna CODATO Arch. Michele GEDDA

Aprile 2014

GEOLOGIA '88

SERVIZI CANAVESANI DI GEOTECNICA E GEOLOGIA APPLICATA

dott. geologo Carlo Dellarole



Spettabile Soc. Coop.
Edilizia Atalji
Via Pramanzo 3
10080 BALDISSERO

Oggetto *Riposizionamento con trasferimento di volumetria e superficie degli edifici F e G nell'ambito del Piano Particolareggiato della zona RE 1 - Comune di Vidracco*

Nell'ambito del Piano Particolareggiato RE 1 sviluppatosi lungo strada Saler di Vidracco, sono già stati realizzati i 5 edifici previsti nella porzione inferiore del pendio e rimangono da sviluppare le 2 strutture individuate in origine nella parte superiore di esso.

Una di queste (l'edificio situato più ad Ovest ed individuato con la lettera F - foto n.1) richiederebbe per la sua costruzione un notevole quantitativo di sbancamento di terreni, in relazione all'andamento morfologico e piano altimetrico del piano di campagna.

Per evitare gli eccessivi movimenti dei terreni e la conseguente realizzazione di imponenti opere di sostegno delle scarpate derivanti dagli scavi, si è ipotizzato di eseguire un solo fabbricato in corrispondenza della porzione Nord dell'alto pendio (dove era stato localizzato in origine l'edificio G - foto n.2), poiché l'andamento morfologico consente una riduzione delle operazioni di scavo. I nuovi parametri di superficie e volumetria di questo edificio potrebbero anche non essere necessariamente derivati dalla somma delle superfici e dei volumi previsti per i due edifici originali ma la progettazione potrebbe contemplare una rivisitazione della forma e delle caratteristiche intrinseche, rimanendo nell'ambito di quanto ammesso dalle norme del Piano Particolareggiato.

La presente relazione si propone l'obiettivo di valutare la fattibilità dell'operazione sopra descritta individuando le eventuali problematiche e fornendo possibili soluzioni in relazione alle opere di sostegno che dovranno comunque essere eseguite.

10081 CASTELLAMONTE (To)
Via Roma 7 - ☎ 0124.513.359

Iscrizione Ordine Regionale Geologi del Piemonte 136
P. IVA 04928940018 - C.F. DLL CLM 59M19 L219K

e-mail: dellarolecarlo@alice.it

La relazione sarà sviluppata in osservanza al D.M. LL.PP. 14.01.2008, con i contenuti prescritti al par. 6.2.1 "Caratterizzazione e modellazione geologica del sito". Per ogni struttura interagente con il terreno, la nuova normativa citata richiede infatti "la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio".

In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico.

Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche".

CARATTERI GEOMORFOLOGICI

L'area in studio è collocata entro il territorio comunale di Vidracco, nel settore a Sud-Ovest del Concentrico. Dal punto di vista geomorfologico, il territorio al contorno del sito di intervento può essere sommariamente suddiviso in due aree distinte:

- il settore collinare, a Nord, che rappresenta l'espressione morfologica del substrato roccioso prevalentemente subaffiorante;
- la fascia morfologicamente più depressa, collocata a Sud, che è generata da una sequenza di superfici ondulate e terrazzate di origine fluvioglaciale e fluviale.

Il sito di intervento è ubicato in corrispondenza della superficie terrazzata superiore (ad una quota altimetrica mediamente compresa tra 480 e 500 m. s.l.m.), in prossimità alla zona di raccordo tra le due differenti espressioni morfologiche.

L'area in oggetto trova riscontro cartografico nella Carta Tecnica Regionale a scala 1:10.000

- n. 114140 "Colleretto Giacosa"

Trova anche collocazione in numerose particelle catastali del Foglio VIII del Comune di Vidracco.

Il Piano Particolareggiato prevede il suo sviluppo su una superficie territoriale di 23.640 mq e una volumetria edificabile di 16.500 mc.

L'area studiata è situata in uno dei settori geologico-strutturali più complessi delle intere Alpi Occidentali; trova riscontro nel Foglio 42 Ivrea della Carta Geologica d'Italia a scala 1:100.000 nel settore prossimo al contatto strutturale tra la Zona del Canavese, a nord, e il Massiccio Ultrabásico di Baldissero attribuibile alla Zona di Ivrea, affiorante a sud.

Questo importante lineamento tettonico è conosciuto in letteratura come Linea del Canavese Interna ed è individuato geomorfologicamente dalla depressione che si sviluppa con direzione ENE-WSW nel settore meridionale del territorio comunale di Vidracco (tra il versante sud del Bric Muriaglio ed il versante settentrionale di Torre Cives).

In riferimento alle caratteristiche geologiche del territorio, si possono osservare in prossimità del sito di intervento, i litotipi attribuibili alla copertura vulcano-sedimentaria della Zona del Canavese:

- **Radiolariti** (*Dogger-Malm*, giurassico medio-superiore), si tratta di un'associazione di peliti e radiolariti di colore generalmente rosso mattone (talvolta assume toni grigio-gialli e, più raramente verdastri). Affiorano lungo la strada sterrata ad est del cimitero e lungo la stessa strada Saler (in corrispondenza del settore recentemente sistemato a seguito di un fenomeno gravitativo) e presentano un'evidente stratificazione fortemente deformata dall'intensa attività tettonica esplicitasi nella fascia prossima alla Linea del Canavese;
- **Vulcaniti** (*Permiano*), si tratta prevalentemente di rioliti che affiorano con buona continuità lungo la fascia inferiore della zona collinare (anche in prossimità del piccolo rilievo immediatamente ad ovest del sito studiato e sono state portate a giorno lungo la parete di controripa della strada interna del PP). Sono caratterizzate da una matrice a grana molto fine e colorazione variabile tra bianco e rosa, talvolta violacea o verde; sono riconoscibili rari fenocristalli di quarzo e feldspato.

Più a nord, lungo i versanti del Bric Forcola e del Bric di Muriaglio si possono osservare i termini carbonatici di età triassica e tardo-giurese (calcarei dolomitici e breccie dolomitiche) appartenenti alla stessa serie. Nel settore sommitale della fascia collinare affiora infine il basamento granitico (Pre-Permiano) della Zona del Canavese.

Nel settore a SW del sito di intervento affiorano invece le rocce attribuibili al *Corpo Ultrabásico di Baldissero*, che sono rappresentate dai seguenti termini:

- **Serpentiniti**, sono costituite da scaglie di peridotiti di mantello sottocontinentale e affiorano con continuità in corrispondenza del rilievo di Torre Cives. Si tratta una roccia molto fratturata, in particolare nei pressi del contatto tettonico con la Zona del Canavese, formata prevalentemente da serpentino e da minerali neri di dimensioni ridotte (probabilmente ossidi) che le conferiscono un colore verde scuro;
- **Lherzoliti**, presentano un aspetto decisamente più compatto delle serpentiniti e sono formate da olivina, pirosseni e minerali accessori neri. Affiorano al limite sud-orientale del territorio comunale di Vidracco, nei pressi del letto del Torrente Chiusella e lungo la S.P. 61.

Il sito di intervento è tuttavia collocato direttamente al di sopra dei terreni di origine fluvio-glaciale, che originano le superfici terrazzate su cui sorge lo stesso Concentrico.

In particolare sono riconoscibili, seppur sovente modificate dall'intervento antropico, le seguenti peculiarità:

- una superficie terrazzata superiore, sulla quale si estende il sito oggetto di studio, che rappresenta la probabile evidenza morfologica di un antico lembo di depositi fluvio-glaciali di età pleistocenica. Si tratta di depositi sabbioso ghiaiosi con ciottoli decimetrici subarrotondati immersi in una matrice prevalentemente limosa. In prossimità alla superficie sono presenti livelli limosi caratterizzati da potenze piuttosto variabili lateralmente. L'origine fluvio-glaciale di questi depositi sembra evidenziata dalla loro continuità laterale e dalla presenza di alcuni massi erratici di dimensioni metriche. I depositi poggiano direttamente sul substrato roccioso
- una serie di scarpate subparallele ad andamento ENE-WSW, operate dall'azione erosiva dello scaricatore glaciale, che interrompono la superficie superiore. Tra queste scarpate, la principale è sicuramente quella che si sviluppa in prossimità della strada provinciale. Le superfici inferiori risultano pertanto costituite da depositi di origine alluvionale, medio-recenti, di granulometria molto variabile: da ghiaie sabbiose con abbondanti

ciottoli (nel settore settentrionale e nella ristretta fascia occupata dai depositi di conoide del Rio Croce Rossa) a sabbie limose di origine fluvio-lacustre (nel settore meridionale a monte dello sbarramento);

In generale, gli ammassi rocciosi e i settori di raccordo con le superfici terrazzate sono coperti da una coltre eluvio-colluviale che presenta, nel settore al contorno del sito di intervento, potenze mediamente inferiori a due metri. I caratteri granulometrici della coltre sono riconducibili ad un deposito limoso-sabbioso.

Al margine settentrionale del sito, in prossimità al tracciato della strada che unisce il Concentrico con località Montiglio e Chignolo, si osserva un deposito di materiali di riporto caratterizzato da una potenza superiore a due metri e delimitato da una scarpata a media inclinazione.

CARATTERI STRATIGRAFICI

Nell'ambito degli studi eseguiti per la predisposizione del PP, vennero eseguite delle prove penetrometriche dinamiche, al fine di valutare le caratteristiche meccaniche dei terreni.

La prova n. 4 (che si riporta in appendice al paragrafo) venne realizzata proprio in corrispondenza dell'area in cui sarà edificato l'edificio di futura progettazione.

In modo specifico è possibile individuare le seguenti peculiarità stratigrafiche:

- i terreni di riporto presenti nel settore Nord del sito, individuati durante il rilievo geomorfologico e direttamente indagati dalla prova n. 4, presentano delle caratteristiche meccaniche riconducibili a limi sabbiosi con rari clasti del tutto assimilabili ai terreni naturali sottostanti (Nspt 3 ÷ 4);
- tutte le altre prospezioni mettono comunque in risalto la presenza di una coltre superficiale limoso-sabbiosa di origine eluvio-colluviale e potenza variabile tra 1.0 m e 1.4 m;
- al di sotto della coltre eluvio-colluviale si sviluppa un livello con caratteristiche geomeccaniche assimilabili a limi sabbiosi con rari clasti e basso grado di addensamento (Nspt = 3 ÷ 9). La profondità massima a cui si spingono questi depositi è soggetta a variazioni puntali e risulta mediamente compresa tra un valore minimo prossimo a 4.00 m dal p.c. ed un valore superiore a 7.00 m dal p.c. (come nella stessa prova 4).

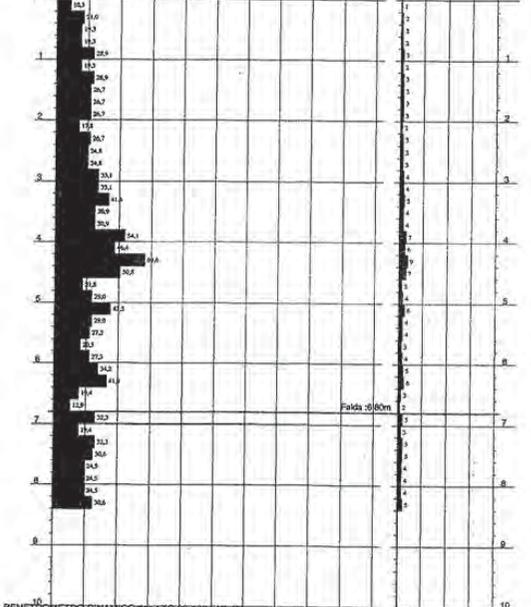
GEA S.r.l.
Via Cielo, 8
10015 Ivrea (TO)

Riferimento: 020430

PROVA PENETROMETRICA DINAMICA
DIAGRAMMA RESISTENZA DINAMICA PUNTA n° 4
Scala 1: 50

- indagine : Geologia '88 - data : 30/04/2002
- cantiere : Piano paracollegato Area RE1 - quota inizio : piano campagna
- località : Vidrecco (TO) - prof. falda : 5,80 m da quota inizio

Rpd (kg/cm²) Resistenza dinamica alla punta, formula "Olandese" N = N(20) n° colpi $\bar{z} = 20$ m



- PENETROMETRO DINAMICO tipo: TG 63-100 E.M.L.L.
- M (massa battente) = 63,50 kg - H (altezza caduta) = 0,76 m - A (area punta) = 20,43 cm² - D (diam. punta) = 51,00 mm
- Numero Colpi Punta N = N(20) ($\bar{z} = 20$ cm) - Uso rivestimento / fanghi iniezione : NO

Autore: G. M. L. L. S. S.

GEA S.r.l.
Via Cielo, 8
10015 Ivrea (TO)

Riferimento: 020430

PROVA PENETROMETRICA DINAMICA
ELABORAZIONE STATISTICA n° 4

- indagine : Geologia '88 - data : 30/04/2002
- cantiere : Piano paracollegato Area RE1 - quota inizio : piano campagna
- località : Vidrecco (TO) - prof. falda : 5,80 m da quota inizio
- note : 1

n°	Profondità (m)	PARAMETRO	ELABORAZIONE STATISTICA						VCA	β	Nspt
			M	min	Max	H(M-min)	s	M-s			
1	0,00 - 1,20	N	2,0	1	3	1,5	1,4	2,5	3	1,49	3
		Rpd	19,7	11	29	15,1	5,9	10,9	25,0		
2	1,20 - 8,40	N	4,2	2	9	3,1	1,5	2,7	5,7	3	1,49
		Rpd	31,1	19	70	22,0	11,1	20,0	42,2		

M: valore medio min: valore minimo Max: valore massimo s: scarto quadratico medio
N: numero Colpi Punta prove penetrometrica dinamica (avanzamento $\bar{z} = 20$ cm) Rpd: resistenza dinamica alla punta (kg/cm²)
 β : Coefficiente correlazione con prove SPT (valore teorico $\beta = 1,49$) Nspt: numero colpi prove SPT (avanzamento $\bar{z} = 20$ cm)

Nspt - PARAMETRI GEOTECNICI

n°	Prof.(m)	LITOLOGIA	Nspt	NATURA GRANULARE			NATURA COESIVA					
				DR	a'	E'	Ysat	Yd	Cu	W	e	
1	0,00 - 1,20	Collina eluvio-colluviale	3	11,5	27,2	214	1,85	1,38	0,19	1,78	44	1,194
2	1,20 - 8,40	limi e limi sabbiosi con nast. ciuffati	4	15,0	27,8	222	1,87	1,39	0,25	1,80	42	1,125

Nspt: numero di colpi prova SPT (avanzamento $\bar{z} = 20$ cm)
DR % = densità relativa a' (°) = angolo di attrito efficace E' (kg/cm²) = modulo di deformazione drenato W% = contenuto d'acqua
e (°) = indice dei vuoti Cu (kg/cm²) = coesione non drenata Ysat, Yd (t/m³) = peso di volume saturo e secco (rispettivamente) del terreno

Autore: G. M. L. L. S. S.



Foto n.1 – Area di prevista edificazione del fabbricato F nell'ambito del PP originario



Foto n.2 – Area di prevista fabbricazione dell'unico fabbricato in sostituzione degli edifici F e G

CONCLUSIONI

La realizzazione dell'edificio F nell'ambito del Piano Particolareggiato dell'area RE1 di Vidracco, comporterebbe un eccesso di operazioni di scavi e conseguenti opere di stabilizzazione delle scarpate da essi derivanti. La superficie sul quale dovrebbe trovare spazio tale edificio è attualmente definita da una pendenza che comporta un dislivello di circa 5-7 metri. I movimenti terra preliminari, finalizzati all'ottenimento di una superficie piana sulla quale impostare il piano terreno del fabbricato, assumerebbero consistenza nell'ordine del migliaio di metri cubi. In modo analogo, le opere di sostegno dovrebbero superare i 6-7 metri di altezza, con evidenti ripercussioni anche sull'aspetto paesaggistico.

Si prospetta pertanto la possibilità di realizzare un unico edificio, al posto dei due previsti, in corrispondenza della porzione meno acclive del pendio superiore dell'area RE1. Tale operazione non individua alcuna controindicazione di carattere geologico o idrogeologico e non potrà che apportare benefici riscontri in riferimento all'inserimento ambientale dell'insieme dei fabbricati nel contesto dell'area di intervento.

Le opere di sostegno più ridotte (di altezza fino a 3-4 m) potranno così essere eseguite mediante elementi autobloccanti o con strutture del tipo muri cellulari a gabbia (crib-walls), che sono in grado di assolvere le funzioni statiche necessarie al contenimento delle scarpate verticali, unitamente a quelle connesse al mantenimento di condizioni estetico-ambientali ottimali.

La progettazione del nuovo edificio dovrà ovviamente essere eseguita con riferimento alle NTC 2008, tenendo in debito conto le caratteristiche meccaniche dei terreni che derivano dalle prove eseguite in sito.

Si rimane a Vs. completa disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Castellamonte, 12 dicembre 2012



Comune di VIDRACCO
Provincia di Torino - Regione Piemonte

P.R.G. VIGENTE - Z.T.O. RE1
VARIANTE PER REVISIONE GENERALE DEL
PIANO PARTICOLAREGGIATO (Art.40 L.R. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATO 1 - Relazione Illustrativa

Il Sindaco BERNINI Antonio:

Il Segretario Comunale Dott. Fernando BAGLIVO:

Il Responsabile del Procedimento _____:

I Progettisti:

Arch. Antonella CODATO Arch. Giovanna CODATO Arch. Michele GEDDA

Aprile 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I. PREMESSA

Il presente piano particolareggiato, redatto ai sensi dell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. e approvato con D.C.C. n. 42 del 29.11.2002 prevedeva, in origine, la realizzazione di n. 8 Unità di Intervento su un'area complessiva pari a mq. 23.586, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,97, per un totale volume edificabile pari a mc. 16.510,20.

Delle 8 Unità di Intervento 3 erano relative ad edifici esistenti, mentre le 5 restanti (U.I. 4-5-6-7-8) costituivano le unità di intervento di nuova edificazione. La volumetria da edificare ex novo era pari a complessivi mc. 14.825,48.

In data 30.12.2004 (ex D.C.C. n.31 del 30.12.2004) veniva approvato il modello dell'atto unilaterale d'obbligo non presente tra gli elaborati del Piano Particolareggiato approvato con succitata D.C.C. n. 42 del 29.11.2002, fondamentale per l'attuazione del piano stesso. Tale atto di fatto riavviava lo strumento attuativo, modificato con contestuale variante n.1 (ex D.C.C. n. 32 del 30.12.2004).

Il piano è stato oggetto di n. 2 varianti parziali:

- Variante n.1 (ex D.C.C. n. 32 del 30.12.2004), ai fini dell'accorpamento di più unità di intervento (così modificate da n. 8 U.I. a 6 U.I.) e delle modificazioni dell'assetto viario (con conseguente rideterminazione degli oneri di urbanizzazione).
- Variante n.2 (ex D.C.C. n. 24 del 20.06.2006), finalizzata al miglioramento di alcuni aspetti funzionali connessi a nuovi elementi emersi in fase attuativa.

Ad oggi è stata realizzata parte dell'Unità di Intervento n.4, mentre restano da realizzarsi, limitatamente alle unità di intervento di edificazione ex novo, le unità di intervento 7 e 8.

La presente variante, redatta ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. e in conformità con le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, contempla una serie di modifiche che si rendono oggi necessarie al fine di:

- Accogliere le richieste di modifica di tipologia edilizia delle unità di intervento da parte del soggetto attuatore delle Unità di Intervento nn. 4 e 8;
- Ottimizzare la distribuzione delle aree a servizi pubblici previste ai fini di una loro migliore fruibilità pubblica;
- Revisione della viabilità interna al Piano Particolareggiato.

Ai sensi del succitato disposto, la presente variante non è da sottoporre a verifica di assoggettamento a VAS in quanto non comportante modifiche al dimensionamento complessivo del piano, al suo perimetro, agli indici di fabbricabilità né alla quantità di spazi pubblici previsti nel piano regolatore generale vigente, già sottoposto a verifica di assoggettamento a VAS in ordine alla redazione di variante strutturale approvata con D.C.C. n° 5 del 21.03.2012 (cfr. B.U.R. n° 24 del 14.06.2012).

II. DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE IN VARIANTE

Vengono di seguito illustrati gli elementi costituenti variante:

1. Modifiche alle tipologie edilizie nelle Unità di Intervento U.I.4 e U.I.8 per i lotti non ancora realizzati/completati:

- a. La modifica relativa alla U.I.8 è finalizzata all'accoglimento della richiesta da parte dell'attuatore privato di accorpamento dei due fabbricati ivi previsti, con conseguente modifica di tipologia e sagoma, in ragione dell'andamento orografico dell'area su cui insiste detta Unità di Intervento, come comprovato dalle indagini geologiche di dettaglio (che si riportano in Allegato C), senza modifica alcuna dei parametri urbanistici;
- b. La modifica relativa alla U.I.4 riguarda la tipologia edilizia dell'ultimo fabbricato da realizzarsi (e già previsto), con lieve spostamento planimetrico, per effetto delle modifiche tipologiche, planivolumetriche e funzionali di quelli già completati nella medesima unità, la quale è stata oggetto di precedente variante (cfr. Variante n.1 approvata con D.C.C. n. 32 del 30.12.2004 per l'accorpamento delle U.I. 4, 5 e 6; Variante n.2 approvata con D.C.C. n. 24 del 20.06.2006 per le modifiche delle tipologie edilizie);

Nello specifico, si è accolta, in conformità con l'Art. 11 c.1 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato Vigente (si rimanda inoltre alle Norme Tecniche di Attuazione del presente Progetto di Variante, e nello specifico, oltre al medesimo articolo e comma, all'articolo 7), la richiesta di attribuire le volumetrie residue afferenti il lotto, pari a 1.455,12 mc, ad un unico nuovo fabbricato, sempre da realizzarsi nella medesima unità (vd. Elaborato 5 - Progetto Schemi Tipologici di Intervento realizzati e ammissibili: lo schema tipologico di intervento n.4 propone una soluzione che configura una volumetria pari a mc. 1.440,0).

La localizzazione delle Unità di Intervento non viene variata.

Le modifiche tipologiche non modificano i parametri urbanistici originari, né il numero di abitanti insediabili previsto.

A fronte di quanto sopra illustrato e riportato negli allegati elaborati grafici, si può affermare come l'impianto complessivo in termini insediativi del piano rimanga invariato.

Gli Elaborati nn.3 e 5 illustrano quanto relazionato.

2. Revisione della viabilità pubblica

Si prevede che parte della viabilità interna al piano, già oggetto di cessione (cfr. atto di cessione a titolo gratuito a rogito Dott. Notaio D'Arrigo Sergio del 07/09/2007, Rep.n.32.995 - Raccolta n.3.718) diventi integralmente privata, in quanto non più tesa a servire la collettività ma esclusivamente a servizio delle unità abitative ivi presenti.

Ciò si rende opportuno anche in recepimento delle modifiche al Piano Particolareggiato introdotte con la Variante n.1 (ex D.C.C. n. 32 del 30.12.2004), poi ribadite nella successiva

Variante n.2 (ex D.C.C. n. 24 del 20.06.2006), attualmente vigente, che già prevede una semplificazione della rete viaria di attraversamento dell'area del Piano Particolareggiato, con una previsione di flusso di traffico strettamente locale da soddisfare mediante una strada a fondo cieco, con solo accesso da via Saler e di esclusiva fruizione delle unità abitative previste nel Piano Particolareggiato.

In sede di attuale variante, si è riconosciuta l'impossibilità di effettiva fruizione pubblica di tale strada, ormai di esclusiva fruizione dei lotti edificati costituenti le Unità di Intervento n. 4 e 8 (in previsione), e si è quindi palesato il mancato interesse pubblico nel prenderla in carico. Per tale motivo, l'Amministrazione, in revisione e modifica dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto con il soggetto attuatore delle Unità di Intervento n.4 e 8 (Società Cooperativa Edilizia ATALJI a r.l.), intende restituire le aree già cedute dallo stesso e destinate a tale viabilità compensandole con l'allargamento della strada di via Saler e la cessione di nuove aree a servizi con accesso dalla stessa.

L'Elaborato n.4 illustra quanto relazionato.

3. Modifiche delle tipologie di aree a servizi destinate al pubblico

Quanto sopra esposto non modifica la quantità di aree in cessione a standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. complessive né modifica le singole quantità delle aree in dotazione al Comune da destinarsi a viabilità e servizi e a opere di urbanizzazione così come previste nell'atto di cessione a titolo gratuito a rogito Dott. Notaio D'Arrigo Sergio, Rep.n.32.995 - Raccolta n.3.718, del 07/09/2007. La presente variante prevede infatti il loro recupero con una rilocalizzazione delle aree a servizi per attrezzature ad uso comune e le individua, sempre all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, prospicienti alla viabilità pubblica ai fini di una loro migliore e più diretta fruizione pubblica.

Tale modifica si rende opportuna al fine di una migliore e più funzionale attuazione del Piano Particolareggiato e non comporta variazioni di quantità delle aree a servizi in cessione.

La specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico è riportata nell'Elaborato n.4.

La presente variante non incide sulle prescrizioni della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del sito e non necessita di relazione sismica come indicato al paragrafo **5.3 Zona Sismica 4** della **D.G.R. 12 Dicembre 2011, n.4-3084: D.G.R. n.11-13058 del 19/01/2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese.**

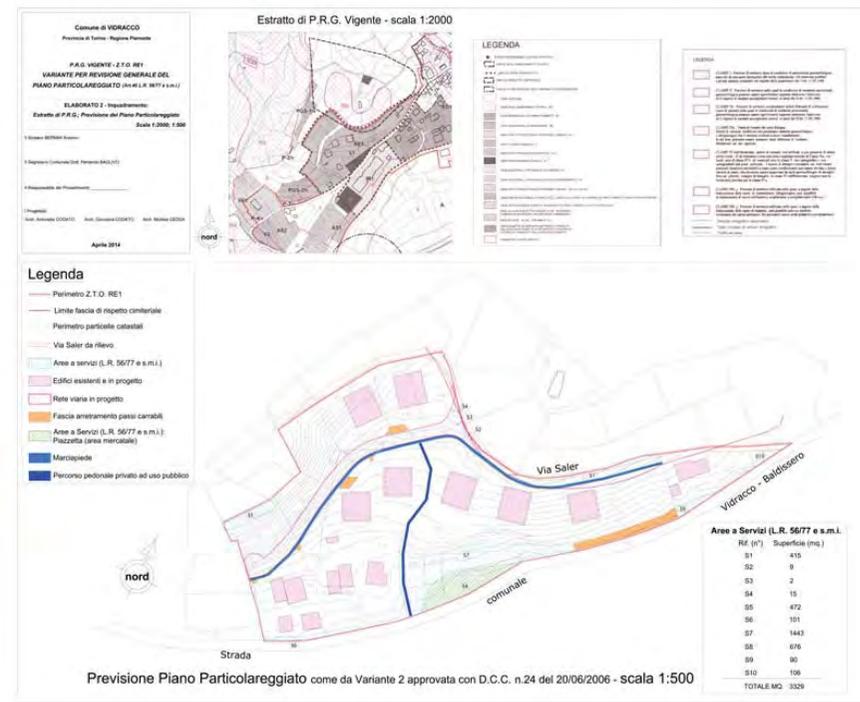
La variante è costituita dai seguenti elaborati:

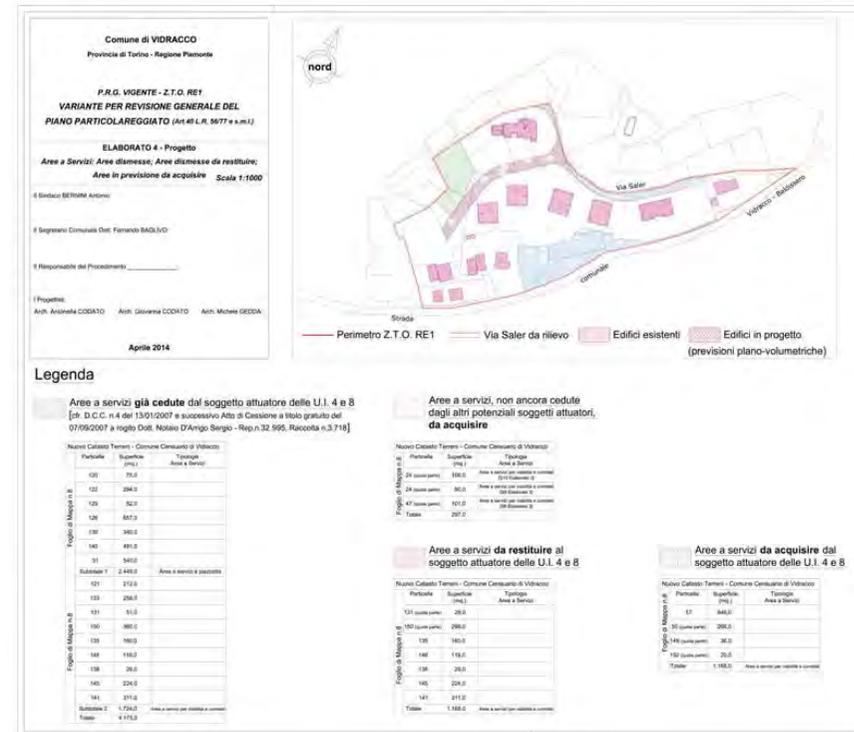
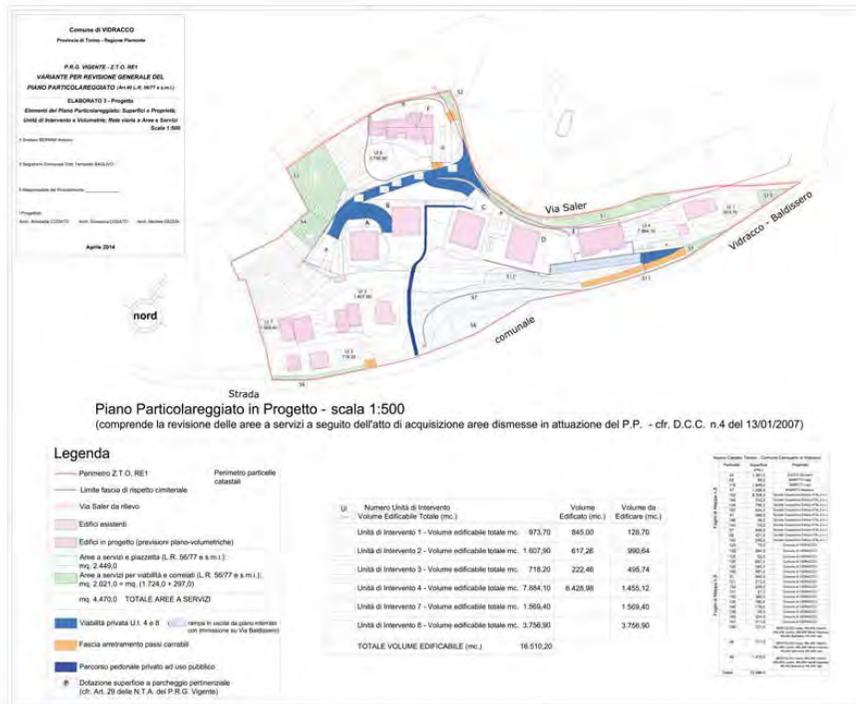
- Elaborato 1 - Relazione illustrativa;
- **ELABORATI GRAFICI**
 - Elaborato 2 - Inquadramento Estratto di P.R.G.; Previsione del Piano Particolareggiato;
 - Elaborato 3 - Progetto Elementi del Piano Particolareggiato: Superficie e Proprietà; Unità di intervento e Volumetrie; Rete Viaria e Aree a Servizi;
 - Elaborato 4 - Progetto Aree a Servizi: Aree dismesse; Aree dismesse da restituire; Aree in previsione da acquisire;
 - Elaborato 5 - Progetto Schemi Tipologici d'Intervento realizzati e ammissibili;
 - Elaborato 6 - Progetto Opere di Urbanizzazione a scomputo [*].
- Elaborato 7 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato 8 - Relazione Finanziaria;
- Elaborato 9 - Schema di Atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo alle Unità di Intervento n.4 e n.8 [*].

ALLEGATI

- ALLEGATO A - Elenco Catastale delle Proprietà;
- ALLEGATO B - Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione a scomputo [*];
- ALLEGATO C - Schema Tipologico di Intervento Lotto F [U.I.8]: Indagine di fattibilità geologico-tecnica [*].

[*] Gli elaborati così contrassegnati attengono strettamente alla richiesta, oggetto di apposita istanza avanzata dal soggetto attuatore delle Unità di Intervento n.4 e 8, di modifica delle tipologie edilizie per i lotti non ancora realizzati nelle sopraccitate unità di intervento (ALLEGATO C) e di ammissibilità a scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti delle opere di urbanizzazione realizzate (Elaborato 6; ALLEGATO B). Ne deriva una modifica dell'Atto Unilaterale d'Obbligo che regola i rapporti tra l'Amministrazione Comunale di Vidracco ed il soggetto attuatore in argomento.





Comune di VIDRACCO

Provincia di Torino - Regione Piemonte

P.R.G. VIGENTE - Z.T.O. RE1
VARIANTE PER REVISIONE GENERALE DEL
PIANO PARTICOLAREGGIATO (Art.40 L.R. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATO 7 - Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco BERNINI Antonio:

Il Segretario Comunale Dott. Fernando BAGLIVO:

Il Responsabile del Procedimento _____:

I Progettisti:

Arch. Antonella CODATO Arch. Giovanna CODATO Arch. Michele GEDDA

Aprile 2014

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Oggetto del Piano Particolareggiato - Riferimenti normativi e P.R.G.I.

La Variante generale del Piano Particolareggiato dell'area residenziale di espansione RE1, nel Comune di Vidracco, è finalizzata a rivedere l'impostazione originaria dello strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), nel rispetto delle previsioni del vigente strumento urbanistico ed alla luce dei nuovi elementi emersi nel corso degli ultimi anni e delle mutate esigenze edificatorie.

Il Piano Particolareggiato (P.P.) è formato ai sensi dell'art.39 della L. R. 56/77 e s.m.i. e dell'art.12 (intervento esecutivo preventivo) delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.I.

Il Piano Particolareggiato è conforme al vigente P.R.G.I., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 34-19209 del 19.05.1997 (pubblicato sul B.U.R. n. 23 dell'11. 06.1997) ed alla Variante redatta ai sensi del 8^ comma, art. 17, L.R. 56/1977 e s.m.i., approvata con Deliberazione C.C. n. 39 del 19.12.2001.

Art. 2 - Contenuti del Piano Particolareggiato.

La Variante generale del Piano Particolareggiato dell'area residenziale di espansione è costituita dalla previsioni di interventi edificatori di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, nonché dalla individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a servizi, dismesse, da restituire ai proprietari, e da dismettere, alla luce di quanto convenuto con l'Amministrazione Comunale.

Le aree a servizi rispettano gli standard urbanistici previsti dalla L.R. 56/1977 e s.m.i., relativamente a destinazioni d'uso residenziali; la dotazione di aree a servizi per l'area normativa RE1 viene mantenuta quale quella di cui all'originario Atto Unilaterale d'Obbligo.

Eventuali destinazioni d'uso diverse dalla residenza potranno essere localizzate nell'area RE1, secondo le norme del vigente P.R.G.I., potenziandone opportunamente le aree destinate a parcheggio pubblico e privato.

Gli interventi previsti sono prevalentemente di nuova edificazione.

Art. 3 - Elaborati del Piano Particolareggiato.

Il progetto di Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1 - Relazione illustrativa;

ELABORATI GRAFICI

- Elaborato 2 - Inquadramento Estratto di P.R.G.; Previsione del Piano Particolareggiato;

- Elaborato 3 - Progetto Elementi del Piano Particolareggiato: Superficie e Proprietà; Unità di Intervento e Volumetrie; Rete Viaria e Aree a Servizi;
 - Elaborato 4 - Progetto Aree a Servizi: Aree dismesse; Aree dismesse da restituire; Aree in previsione da acquisire;
 - Elaborato 5 - Progetto Schemi Tipologici d'Intervento realizzati e ammissibili;
 - Elaborato 6 - Progetto Opere di Urbanizzazione a scomputo [*].
- Elaborato 7 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Elaborato 8 - Relazione Finanziaria;
 - Elaborato 9 - Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo alle Unità di Intervento n.4 e n.8 [*].

ALLEGATI

ALLEGATO A - Elenco Catastale delle Proprietà;

ALLEGATO B - Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione a scomputo [*];

ALLEGATO C - Schema Tipologico di Intervento Lotto F [U.I.8]: Indagine di fattibilità geologico-tecnica [*].

[*] vedere nota esplicativa a fondo elenco elaborati in Relazione Illustrativa (Elaborato 1).

Art. 4 - Modalità di attuazione del Piano Particolareggiato.

I rapporti fra l'Amministrazione Comunale ed i Proprietari degli immobili ricadenti entro il perimetro del Piano Particolareggiato sono regolati da apposito Atto a cui si rinvia.

Art. 5 - Tempi previsti per l'attuazione del Piano Particolareggiato.

L'attuazione del Piano Particolareggiato potrà avvenire in un arco temporale di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del medesimo, in conformità alla legislazione vigente.

Il progetto del Piano è stato redatto con finalità atte a consentire la realizzazione delle sue previsioni senza dover necessariamente stabilirne le priorità.

La presentazione dei progetti edilizi dovrà avvenire sulla base delle unità di edificazione mediante la preventiva redazione di progetti unitari omogenei estesi ad ogni unità di intervento.

I progetti unitari omogenei potranno articolare gli interventi, successivamente assoggettati a singolo provvedimento edilizio e, pertanto, in quella sede potranno essere proposte diverse suddivisioni funzionali delle aree catastali di pertinenza della unità di intervento.

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite direttamente dai Soggetti attuatori, previa presentazione dei progetti esecutivi e indispensabile approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere compatibile e coerente con l'esecuzione dei previsti interventi edificatori.

Art. 6 - Perimetrazione dell'area.

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato è compresa entro il perimetro indicato dal vigente P.R.G.I. per la zona territoriale omogenea (Z.T.O.) residenziale di espansione RE1, così come individuato cartograficamente negli Elaborati nn. 2, 3 e 4 e specificato nell'Allegato A - Elenco catastale delle proprietà.

Art. 7 - Struttura del Piano Particolareggiato.

Il presente Piano Particolareggiato si sviluppa su un'area totale di mq. 23.586.

Il Piano all'interno dell'area totale individua n. 6 Unità di Intervento.

Per ogni Unità di Intervento il Piano Particolareggiato prescrive mediante parametri e indici i caratteri degli interventi ammessi.

Per ogni ambito unitario omogeneo individuato dal Piano è richiesta una omogeneità nella composizione architettonica, nei materiali costruttivi, nelle sistemazioni di arredo, al fine di garantire un carattere di continuità architettonica, morfologica e ambientale.

Gli allegati elaborati riportano i dati tecnici più significativi del Piano Particolareggiato, che devono comunque essere rispettati nella sua realizzazione.

Qualsiasi variazione quantitativa (volumetrica) che ecceda il 10% (dieci per cento) della singola unità di intervento, senza comunque apportare modifiche alla consistenza edilizia massima prevista per l'area RE1, potrà essere assentita solo dopo l'approvazione di apposita e specifica Variante di P.P.

Non costituiscono Variante di Piano Particolareggiato la traslazione planimetrica e la modifica di sagoma in pianta dei singoli edifici, qualora le medesime non comportino modificazioni superiori al 40% (quaranta per cento) della sagoma originaria prevista dagli elaborati di Piano, purché adeguatamente motivate e nel rispetto delle prescritte distanze da strade, confini ed edifici.

Art. 8 - Indici e parametri relativi alla edificabilità.

Nelle planimetrie e negli elaborati allegati al Piano Particolareggiato sono riportati gli indici, i parametri e gli schemi tipologici di intervento relativi alla edificabilità dell'area residenziale di espansione RE1, così come elencati nel precedente Art. 3 delle presenti Norme.

Art. 9 - Aree a servizi pubblici.

La localizzazione e la quantificazione delle aree destinate a servizi pubblici, così come definite nella presente Variante di P.P., sono vincolanti in fase di attuazione del Piano Particolareggiato e quindi non possono subire modificazioni, sia nella loro localizzazione, sia nella loro entità, salvo migliore verifica condotta in loco, in sede di frazionamento.

Art. 10 - Urbanizzazioni.

Le opere di urbanizzazione previste da eseguirsi dovranno essere, comunque, conformi alle Norme regolamentari vigenti al momento del loro collaudo finale.

Le infrastrutture previste nel Piano Particolareggiato sono vincolanti.

Tuttavia, in sede di redazione dei progetti esecutivi delle opere, nel loro insieme o per Lotti funzionali, le medesime potranno subire variazioni non sostanziali, atte a migliorare il profilo tecnico e/o l'aspetto qualitativo delle opere stesse.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione potranno essere redatti direttamente dai Richiedenti e/o aventi titolo al rilascio del Provvedimento edilizio.

Art. 11 - Parametri e rapporti regolanti gli interventi.

11.1 - Ambiti di fabbricazione.

Nelle tavole di progetto del Piano Particolareggiato sono riportati gli schemi tipologici di intervento degli edifici.

In fase di progettazione esecutiva tale forma potrà essere modificata, purché siano rispettati i parametri di intervento definiti negli elaborati di Piano e le prescrizioni di cui al precedente Art. 7.

Nei casi in cui la riorganizzazione fondiaria delle unità di intervento richiedesse una più equa ripartizione delle aree, potrà essere utilizzato il parametro della determinazione delle superfici di pertinenza in modo proporzionale alla volumetria edificata. In questo caso sarà applicata una compensazione economica che sarà valutata in analogia alle aree di compensazione.

11.2 - Altezze.

L'altezza massima consentita sarà misurata dal piano di calpestio esterno (piano del terreno sistemato al piede della fronte) sino all'intradosso dell'ultimo solaio, con le modalità indicate nell'Art. 5, punto 4) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.I.

11.3 - Volume edificato.

Il calcolo del volume degli edifici dovrà avvenire con criteri geometrici e dovranno essere calcolate tutte le parti di fabbricati emergenti dal terreno sistemato.

I rapporti ammissibili dovranno, in generale, essere sostenuti da muri di sostegno di altezza non superiore a metri 2,50 e saranno realizzati in conformità all'Art. 31 delle N.T.A. del vigente P.R.G.I.

11.4 - Bassi fabbricati destinati ad autorimessa, deposito e ricovero.

I bassi fabbricati, di cui all'Art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.I., potranno essere realizzati solo se compresi nella volumetria edificabile e costruiti in aderenza all'edificio principale, mentre è consentita e preferibile la realizzazione di autorimesse interrato, in conformità a quanto indicato nell'Art. 36 prima citato.

11.5 - Aree private destinate a parcheggio.

Le aree private destinate a parcheggio dovranno avere le caratteristiche prescritte dall'Art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.I.

11.6 - Recinzioni.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità a quanto indicato dall'Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.I.

Art. 12 - Destinazioni d'uso.

Il Piano Particolareggiato è stato redatto sulla base della destinazione d'uso residenziale e, pertanto, gli standard urbanistici previsti ed applicati si riferiscono esclusivamente a tale destinazione d'uso.

L'integrazione delle destinazioni d'uso previste dall'Art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.I. potrà essere assentita per ciascuna unità di intervento a condizione che siano rispettati gli standard urbanistici specifici per le corrispondenti destinazioni d'uso.

Art. 13 - Arredo urbano e superamento delle barriere architettoniche.

L'esecuzione degli interventi, delle opere di urbanizzazione e di arredo urbano previsti dal presente Piano Particolareggiato dovrà avvenire in conformità e nel rispetto delle specifiche Normative di settore.

Art. 14 - Acquisizione delle aree.

L'acquisizione delle aree destinate a servizi ed alla viabilità da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà con le modalità stabilite nell'Atto Unilaterale d'Obbligo, atto a cui si rinvia.

Il mancato rispetto dei contenuti dell'Atto sopraindicato comporterà l'automatica applicazione dei procedimenti espropriativi previsti dalla vigente Legislazione e la valutazione economica del prezzo delle aree avverrà sulla base dello stato di fatto dei medesimi, alla data di adozione del Piano Particolareggiato.

Comune di VIDRACCO

Provincia di Torino - Regione Piemonte

P.R.G. VIGENTE - Z.T.O. RE1
VARIANTE PER REVISIONE GENERALE DEL
PIANO PARTICOLAREGGIATO (Art.40 L.R. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATO 8 - Relazione Finanziaria

Il Sindaco BERNINI Antonio:

Il Segretario Comunale Dott. Fernando BAGLIVO:

Il Responsabile del Procedimento _____:

I Progettisti:

Arch. Antonella CODATO Arch. Giovanna CODATO Arch. Michele GEDDA

Aprile 2014

RELAZIONE FINANZIARIA

1. Oneri di urbanizzazione e opere a scapito

Per ogni comparto di intervento sono state stabilite in sede di Atto Unilaterale d'Obbligo le opere da realizzarsi direttamente da parte dei privati a scapito degli oneri di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione previste ai sensi dell'art.51 della L.R. 56/77 e s.m.i., e dunque a carico dei proprietari, ammontavano, a seguito della succitata Variante n.1 del 30.12.2004, a Euro 126.352,00, rapportati al valore di 8,53 Euro/mq, rivalutati a 10,48 Euro/mq secondo gli indici di rivalutazione Istat come segue:

Data decorrenza	Dicembre 2004
Data scadenza	Dicembre 2013
Indice utilizzato	Indice ISTAT costo di costruzione di un fabbricato residenziale
Capitale iniziale	Euro 8,53
Rivalutazione:	Euro 1,95
Capitale rivalutato (S.E.O.):	Euro 10,48
Indice decorrenza: 86.2 Indice scadenza: 105.9 Indice della rivalutazione: 1.2285	

Per effetto della riduzione delle aree destinate a viabilità pubblica, ora da considerarsi private per motivi di assetto funzionale, il privato dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione calcolati sulla base dei costi per la realizzazione delle opere riportati nella succitata Variante n.1, aggiornati al 31.12.2013, come da calcolo di seguito riportato.

Data decorrenza	Dicembre 2004
Data scadenza	Dicembre 2013
Indice utilizzato	Indice ISTAT costo di costruzione di un fabbricato residenziale
Capitale iniziale	Euro 126.352,00
Rivalutazione:	Euro 28.934,61
Capitale rivalutato (S.E.O.):	Euro 155.286,61
Indice decorrenza: 86.2 Indice scadenza: 105.9 Indice della rivalutazione: 1.2285	

Tale rivalutazione si allinea, peraltro, in linea con i criteri e i valori degli oneri di urbanizzazione di cui alla con D.G.C. n. 41 del 29.11.2012.

Il valore attualizzato delle opere di urbanizzazione, dunque, ammonta a **Euro 155.286,61**.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata in linea di massima, e dovrà essere confermata all'atto della richiesta dei singoli Permessi di Costruire, con computo metrico estimativo definitivo accettato dagli uffici tecnici competenti del Comune di Vidracco.

Da questi verrà detratto il costo delle opere a scomputo approvate e in fase di realizzazione, calcolate con Computo Metrico Estimativo redatto sulla base del Prezzario Regionale Vigente.

Ad oggi, come appurato mediante sopralluogo effettuato in data 16.04.2014, sono state realizzate opere per **Euro 24.006,61** (cfr. Elaborato n.6 - Progetto Opere di Urbanizzazione a scomputo e Allegato B - Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione a scomputo).

L'eventuale quota residua a pareggio degli oneri analitici stimati verrà corrisposta all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire, con l'importo aggiornato in base agli aggiornamenti eventuali avvenuti agli oneri unitari in vigore all'atto del rilascio dei citati Permessi di Costruire.

2. Contributo relativo al costo di Costruzione.

Ai sensi delle disposizioni di cui all'art.16 c.9 del DPR 380 del 2001 il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere assunta in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del Permesso di Costruire e in ordine agli aggiornamenti che questo subisce per effetto degli adeguamenti periodici regionali.

3. Tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità

L'attuazione del Piano Particolareggiato avviene mediante Unità di Intervento come specificato nelle Norme di Attuazione del piano stesso e in ordine alle prescrizioni di cui all'atto unilaterale d'obbligo.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà contemporaneamente alla realizzazione delle Unità di Intervento, in modo da assicurare piena fruizione dei servizi ai fabbricati costruiti e delle altre aree di uso pubblico, previa autorizzazione scritta del sindaco in seguito a dettagliato programma dei tempi di attuazione.

Il trasferimento al Comune avverrà, previo collaudo favorevole, entro sei mesi dalla ultimazione definitiva delle opere eseguite nelle varie fasi.

Sino al trasferimento definitivo restano a carico del proponente, o degli aventi causa, tutti gli oneri di manutenzione delle opere e impianti realizzati.

Con il trasferimento di proprietà al Comune, sarà trasferito a carico del Comune anche l'onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Comune di VIDRACCO

Provincia di Torino - Regione Piemonte

P.R.G. VIGENTE - Z.T.O. RE1

VARIANTE PER REVISIONE GENERALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (Art.40 L.R. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATO 9 - Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo alle Unità di Intervento n.4 e n.8

Il Sindaco BERNINI Antonio:

Il Segretario Comunale Dott. Fernando BAGLIVO:

Il Responsabile del Procedimento _____:

I Progettisti:

Arch. Antonella CODATO

Arch. Giovanna CODATO

Arch. Michele GEDDA

Aprile 2014

COMUNE DI VIDRACCO (PROVINCIA DI TORINO)
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA -
(ex-art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.)
MODIFICA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
RELATIVO ALLE UNITÀ DI INTERVENTO N. 4 E 8

L'anno 2014 il giorno del mese di alle ore è personalmente comparso avanti a me, Segretario Comunale di Vidracco Dott. Fernando BAGLIVO, il Sig. Rudolf LYNER, nato a Basilea (Svizzera) il 25/06/1946, residente in Vistrorico (TO), Regione Sursi n.3, C.F. LYNRLF46H25Z133A, in qualità di legale rappresentante della COOPERATIVA ATALJI A RESPONSABILITÀ LIMITATA (C.F. 08465100017), con sede in Baldissero Canavese (TO), Via Pramazzo 3, per la quale, nel presente atto, agisce in nome, per conto e solidalmente, che di seguito sarà indicato semplicemente "obbligato".

PREMESSO

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 29.11.2002 veniva approvato il Piano Particolareggiato vigente;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 30.12.2004 veniva approvato l'Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 30.12.2004 veniva approvata la Variante n.1 al Piano Particolareggiato vigente;
- che il sottoscritto Segretario Comunale di Vidracco in data 15.02.2005 - n/s Rep. N.482, riceveva l'atto di cui sopra;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 20.06.2006 veniva approvata la Variante n.2 al Piano Particolareggiato vigente;
- che la COOPERATIVA ATALJI A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con richiesta del 13.06.2007 - n/s prot. N.1017, evidenziava la necessità di modificare quanto stabilito agli artt. 9 e 17 dell'atto unilaterale di cui sopra;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n.28 del 14.07.2007, resa immediatamente eseguibile, recepiva l'istanza di cui sopra;
- che il sottoscritto Segretario Comunale di Vidracco in data 18.07.2007 - n/s Rep. N.503, riceveva l'atto modificato di cui sopra;

- che la COOPERATIVA ATALJI A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con richiesta del 30.11.2012 - n/s prot. N.1396, produceva istanza di variante al Piano Particolareggiato di cui trattasi;
- che l'Amministrazione Comunale valutava che detta istanza comportava variante per revisione generale al medesimo;
- che la stessa rilevava che il recepimento di detta istanza comportava altresì le modifiche di quanto stabilito agli artt. 2, 3, 4, 6, 7 e 8 dell'atto unilaterale originario succitato;
- che, a tali scopi, con Determina del Responsabile del Servizio Tecnico n.152 del 25/09/2013, veniva affidato l'incarico per la redazione di variante per revisione generale al Piano Particolareggiato vigente a professionisti esterni nelle persone dell'Arch. Michele GEDDA, dell'Arch. Antonella CODATO e dell'Arch. Giovanna CODATO;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n..... del, esecutiva a norma di legge, veniva definitivamente approvata variante di revisione generale al Piano Particolareggiato vigente secondo il progetto, predisposto a firma dei tecnici incaricati, come sopra identificati, costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati 1 - Relazione Illustrativa

Elaborati Grafici

- Elaborato 2 - Inquadramento Estratto di P.R.G.; Previsione del Piano Particolareggiato;
- Elaborato 3 - Progetto Elementi del Piano Particolareggiato: Superficie e Proprietà; Unità di Intervento e Volumetrie; Rete Viaria e Aree a Servizi;
- Elaborato 4 - Progetto Aree a Servizi: Aree dismesse; Aree Dismesse da restituire; Aree in previsione da acquisire;
- Elaborato 5 - Progetto Schemi Tipologici d'Intervento realizzati e ammissibili;
- Elaborato 6 - Progetto Opere di Urbanizzazione a scomputo.

Elaborato 7 - Norme Tecniche di Attuazione;

Elaborato 8 - Relazione Finanziaria;

Elaborato 9 - Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo alle Unità di Intervento n.4 e n.8.

ALLEGATI

ALLEGATO A - Elenco Catastale delle Proprietà;

ALLEGATO B - Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione a scomputo;

ALLEGATO C - Schema Tipologico di Intervento Lotto F (U.I.8):
Indagine di fattibilità geologico-tesnica.

Tutto ciò premesso

SI IMPEGNA E OBBLIGA

Con riserva di legge per quanto concerne il Comune, ma sin d'ora impegnativo per il soggetto attuatore, per quanto appresso indicato, tanto anche a modifica ed integrazione del precedente atto unilaterale d'obbligo e sua modifica, entrambi richiamati in premessa:

- A) Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo;
- B) Gli articoli 2, 3, 4, 6, 7 e 8 dell'Atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo alle unità di intervento n.4 e n.8, reso davanti al Segretario Comunale di Vidracco in data 15.02.2005 - Rep. N.482 e successiva modifica in atto reso davanti al Segretario Comunale di Vidracco in data 18.07.2007 - Rep. N.503, vengono integralmente sostituiti dai seguenti:

Art. 2 - Attuazione del progetto

L'attuazione del progetto di piano particolareggiato, sul terreno sito in Comune di Vidracco (TO), descritto nelle tavole costituenti gli elaborati di variante indicati in premessa e approvati con deliberazione della Giunta Comunale, avverrà in conformità alle N.T.A. del P.R.G.I., alle N.T.A. del piano particolareggiato approvate in variante, al presente schema di atto unilaterale d'obbligo nonché agli altri elaborati del Piano Particolareggiato stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, e che saranno allegati alle sopraccitate deliberazioni degli Organi Comunali competenti.

Art. 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il piano particolareggiato ha per oggetto la utilizzazione edilizia e urbanistica del terreno sito nel Comune di Vidracco (Torino), descritto al Catasto al Foglio n.8 ed ai mappali indicati negli elaborati del progetto, per una superficie

complessiva di mq. 23.586, secondo le modalità previste dal P.R.G.I. e dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e richiamate in premessa. Il piano esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni previste dal P.R.G.I., come individuate nell'Elaborato 3 mediante la suddivisione in n. 6 unità di intervento.

L'utilizzazione edilizia e urbanistica oggetto del presente atto è limitata agli immobili afferenti le unità di intervento n. 4 e n. 8 così come riportate nell'Elaborato 3 sopraccitato.

Nelle unità di intervento n. 4 e n. 8 sono compresi i seguenti immobili di proprietà della COOPERATIVA ATALJI A RESPONSABILITÀ LIMITATA:

Foglio n.8, particella n.41,	mq 499;
Foglio n.8, particella n.50,	mq 421;
Foglio n.8, particella n.57,	mq 846;
Foglio n.8, particella n.134,	mq 796;
Foglio n.8, particella n.142,	mq 295;
Foglio n.8, particella n.143,	mq 74;
Foglio n.8, particella n.146,	mq 36;
Foglio n.8, particella n.147,	mq 694;
Foglio n.8, particella n.149,	mq 743;
Foglio n.8, particella n.152,	mq 8.306;

E i seguenti immobili di proprietà del COMUNE DI VIDRACCO:

Foglio n.8, particella n.31,	mq 540;
Foglio n.8, particella n.120,	mq 75;
Foglio n.8, particella n.121,	mq 212;
Foglio n.8, particella n.122,	mq 294;
Foglio n.8, particella n.125,	mq 52;
Foglio n.8, particella n.126,	mq 657;
Foglio n.8, particella n.130,	mq 340;
Foglio n.8, particella n.131,	mq 51;
Foglio n.8, particella n.133,	mq 258;
Foglio n.8, particella n.135,	mq 160;
Foglio n.8, particella n.138,	mq 29;
Foglio n.8, particella n.140,	mq 491;
Foglio n.8, particella n.141,	mq 311;
Foglio n.8, particella n.145,	mq 224;
Foglio n.8, particella n.148,	mq 119;
Foglio n.8, particella n.150,	mq 360.

e così per una superficie totale di mq 16.883.

Le aree oggetto di utilizzazione risultano così ripartite:

- a) aree di pertinenza di edifici ad uso residenziale ed accessorie, di cui riservate ad usi collettivi e/o condominiali: mq 12.710;
- b) aree a servizi e piazzetta: mq 2.449;
- c) aree a servizi per viabilità e correlati: mq 1.724.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata del presente atto e, comunque, anche oltre tale termine, se non dietro espresso consenso del Comune, tramite idoneo ed apposito atto pubblico, e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dell'obbligato o degli aventi diritto pari al doppio del valore venale e commerciale delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

L'obbligato si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché siano funzionali agli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista la realizzazione di n.2 unità di intervento e più precisamente:

- a1) Unità di intervento n. 4 (UI-4)

L'intervento previsto è di nuova edificazione per complessivi mc 7.884,1;

- a2) Unità di intervento n. 8 (UI-8)

L'intervento previsto è di nuova edificazione per complessivi mc 3.756,9;

e così per un totale di mc 11.641.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori degli edifici e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavole citate in premessa.

I progetti per l'esecuzione degli interventi dovranno essere preceduti dalla presentazione di progetti unitari omogenei per ogni unità di intervento, al fine di consentire l'attuazione delle previsioni del piano esecutivo in conformità alle indicazioni contenute nel piano medesimo.

A seguito della approvazione preventiva dei progetti unitari omogenei per ogni unità di intervento, sarà possibile presentare

l'istanza per il rilascio del singolo provvedimento edilizio che potrà riguardare in tutto o in parte le possibilità edificatorie dell'unità di intervento. In quella sede il partecipante potrà eventualmente meglio ridefinire le superfici delle aree di pertinenza afferenti ciascuna sub-unità di intervento.

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del provvedimento edilizio, contenuti nelle tavole di progetto hanno valore documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di rilascio del provvedimento edilizio.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere b) e c) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del provvedimento edilizio e contenuti nelle tavole di progetto e descritti al successivo articolo 8, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

Art. 4 - Cessione aree per urbanizzazione

L'obbligato si obbliga, per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Vidracco (Torino) le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, indicate nell'Elaborato 3, così ripartite:

- 1) aree a servizi e piazzetta = mq 2.449
- 2) aree a servizi per viabilità e correlati = mq 1.724

Superficie totale = mq 4.173

L'impegno alla cessione o scambio delle aree suddette avviene contestualmente alla firma del presente atto mentre l'effettiva cessione o scambio avverrà entro e non oltre la data di ultimazione lavori e prima della relativa comunicazione agli uffici comunali competenti e successivi adempimenti di legge.

E' inteso che fino alla avvenuta cessione o scambio delle aree resta a carico del partecipante, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

La perequazione del loro valore economico è determinata dalle previsioni edificatorie previste dal P.R.G.I. attribuendo a ciascuna delle unità di intervento la relativa volumetria edificabile sulla base dell'indice territoriale per l'estensione relativa alla superficie territoriale così come illustrata negli elaborati di progetto.

Eventuali rettifiche potranno essere effettuate sulla base delle risultanze dei frazionamenti catastali.

Art. 6 - Cessione aree - riepilogo.

L'obbligato si impegna per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente, nei tempi indicati al precedente art.4, al Comune di Vidracco (Torino) le aree di cui ai punti suddetti così ripartite:

- aree a servizi e piazzetta	mq	2.449;
- aree a servizi per viabilità e correlati	mq	1.724;
per una superficie complessiva di	mq	4.173.

Le aree in argomento sono dettagliatamente indicate nell'Elaborato 4 di progetto in variante del Piano Particolareggiato e sono di seguito riassunte:

Immobili di proprietà del COMUNE DI VIDRACCO a fronte della cessione gratuita da parte della COOPERATIVA ATALJI A RESPONSABILITÀ LIMITATA approvata con D.C.C. n.4 del 13/01/2007 e formalizzata con atto a rogito Dott. Notaio D'Arrigo Sergio del 07/09/2007, Rep.n.32.995 - Raccolta n.3.719

Foglio n.8, particella n.120,	mq	75;
Foglio n.8, particella n.122,	mq	294;
Foglio n.8, particella n.125,	mq	52;
Foglio n.8, particella n.126,	mq	657;
Foglio n.8, particella n.130,	mq	340;
Foglio n.8, particella n.140,	mq	491;
Foglio n.8, particella n. 31,	mq	540;
Totale parziale aree a servizi e piazzetta	mq	2.449.
Foglio n.8, particella n.121,	mq	212;
Foglio n.8, particella n.133,	mq	258;
Foglio n.8, particella n.131,	mq	51;
Foglio n.8, particella n.150,	mq	360;
Foglio n.8, particella n.135,	mq	160;

Foglio n.8, particella n.138,	mq	29;
Foglio n.8, particella n.148,	mq	119;
Foglio n.8, particella n.141,	mq	311;
Foglio n.8, particella n.145,	mq	224;
Totale parziale aree a servizi per viabilità e correlati	mq	1.724.
Totale aree a servizi già cedute	mq	4.173.

Data la mancata realizzazione da parte della COOPERATIVA ATALJI A RESPONSABILITÀ LIMITATA, quale opera di urbanizzazione primaria a scomputo d'oneri, di porzione della viabilità interna al Piano Particolareggiato, identificata dalle seguenti particelle catastali o porzioni di esse:

Foglio n.8, porzione di particella n.131,	mq	29;
Foglio n.8, porzione di particella n.131,	mq	296;
Foglio n.8, particella n.135,	mq	160;
Foglio n.8, particella n.138,	mq	29;
Foglio n.8, particella n.148,	mq	119;
Foglio n.8, particella n.141,	mq	311;
Foglio n.8, particella n.145,	mq	324;
per una superficie complessiva di	mq	1.168.

L'Amministrazione Comunale di Vidracco, ravvisata l'inopportunità di tenere in carico le su indicate aree, venendo meno l'asservimento agli interessi della comunità tutta di Vidracco in quanto le opere viarie realizzate si configurano in opere private al servizio esclusivo di un numero limitato delle unità di intervento presenti e/o previste all'interno del Piano Particolareggiato, è divenuta alla soluzione di scambiare, con COOPERATIVA ATALJI A RESPONSABILITÀ LIMITATA, le aree di cui sopra con quelle sotto elencate e di proprietà del soggetto attuatore:

Foglio n.8, porzione di particella n.50,	mq	266;
Foglio n.8, porzione di particella n.152,	mq	20;
Foglio n.8, porzione di particella n.149,	mq	36;
Foglio n.8, particella n.57,	mq	846;
per una superficie complessiva di	mq	1.168.

Il soggetto attuatore si impegna a far fronte ad ogni spesa derivante dal rogito di atti pubblici relativi alla cessione o scambio delle aree in argomento, unitamente alle spese derivanti da eventuali frazionamenti catastali ad esse afferenti, specificando che il rogito degli atti di cui trattasi dovrà avvenire prima della presentazione dell'istanza di agibilità degli interventi previsti e, comunque non oltre il 31/12/2014.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione

7.I) L'obligato si assume, per se' e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, l'impegno di costruire, previa acquisizione di valido titolo abilitativo edilizio, tutte le opere di urbanizzazione, con oneri finanziari a suo carico, e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzioni e reti di distribuzione idrica e antincendio;
- d) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Dette opere potranno essere eseguite direttamente a cura e spese del partecipante in conformità ai lineamenti progettuali contenuti negli elaborati del piano particolareggiato ed in conformità alle indicazioni ed ai termini che saranno forniti dalla Amministrazione Comunale.

Qualsiasi spesa derivante dall'assunzione e sottoscrizione del presente atto sarà a carico dei soggetti attuatori e sarà ripartita in modo proporzionale alla volumetria da edificare sulla base dei valori millesimali risultanti.

Gli oneri di urbanizzazione primaria a carico del soggetto privato sottoscrittore del presente atto ammontano al corrispettivo

ottenuto moltiplicando la volumetria edificata per il costo unitario pari a Euro/mc 10,48.

Stante il volume edificato pari a mc. 6.428,98 [UI-4: Lotti A, B, C e D] la quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria è pari a Euro 67.375,70, da cui si potranno detrarre € 24.006,61 di opere da realizzare a scomputo d'oneri, nei modi previsti dalla normativa specifica di settore e previa acquisizione da parte del Comune di Vidracco del relativo certificato di collaudo.

Per tutta la durata dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo d'oneri e sino all'avvenuto collaudo con esito favorevole delle medesime, ogni onere diretto e/o indiretto derivante da qualsiasi causa sarà a carico del soggetto attuatore intendendosi l'Amministrazione Comunale manlevata da qualsiasi responsabilità sia di natura civile sia di natura penale.

Si fa altresì riferimento a quanto disposto dal successivo art. 13. Il trasferimento al Comune di Vidracco (TO) delle opere realizzate direttamente dai soggetti attuatori verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dell'obligato, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi delle opere stesse, al volume degli edifici, compresi quelli esistenti, oggetto del piano esecutivo.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri determinati, verrà corrisposta, pro-quota millesimale, all'atto del rilascio di ogni singolo provvedimento edilizio, con importo aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari, stabiliti dalle Tariffe Comunali in vigore all'atto del rilascio del provvedimento stesso.

7.II) Caratteristiche tecniche opere urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di piano

particolareggiato approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Vidracco (TO).

I progetti esecutivi dovranno essere eseguiti a cura e spese dell'obbligato sulla base delle indicazioni che saranno fornite dall'Amministrazione comunale.

L'obbligato si impegna altresì alla redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, a propria cura e spese, sulla base delle indicazioni che saranno fornite dall'Amministrazione Comunale.

Le indicazioni di cui sopra, oltre alla natura tecnica delle opere, si prefiggono l'obiettivo delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione sulla base di un cronoprogramma e del relativo quadro economico, di cui quello allegato al progetto di piano particolareggiato ha solo un valore indicativo, affinché l'attuazione degli interventi possa avvenire senza che l'Amministrazione comunale stessa debba stabilirne una priorità ma nel contempo sia assicurata la realizzazione funzionale delle necessarie infrastrutture contemperando gli oneri economici derivanti, pro-quota millesimale volumetrica da edificare, dello specifico insediamento.

7.III) L'obbligato si vincola per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo alla dismissione delle aree su semplice richiesta dell'Amministrazione, ma comunque nei limiti di cui al comma 2 dell'art.4 del presente atto.

È inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree resta a carico dell'obbligato, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Si precisa che le opere e i manufatti di delimitazione delle singole unità di intervento, così come indicate nelle tavole di progetto di piano particolareggiato, saranno eseguiti a cura e spese dell'obbligato anche se le opere medesime dovessero risultare più gravose a seguito della specifica funzione di sostegno del manufatto stradale.

Art. 8 - Aree di compensazione.

L'obbligato si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere le aree in proprietà dalla propria unità di intervento ad altra unità di intervento sulla base di quanto indicato nelle tavole di progetto.

Il frazionamento e le altre eventuali spese connesse saranno sostenute a cura e spese del soggetto attuatore o suoi successivi aventi diritto a qualsiasi titolo.

C) di confermare l'impegno e l'obbligo al rispetto del su citato atto unilaterale reso il 15.02.2005 - Rep. N.462 e successiva modifica del 18.07.2007 - Rep. N.503, così come risulta modificato con le sostituzioni degli artt. 2, 3, 4, 6, 7 e 8 di cui al precedente punto B) del presente atto;

D) Le spese derivanti dal presente provvedimento sono a carico della Società comparente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Vidracco, li ___/___/2014

L'OBBLIGATO

IL SEGRETARIO COMUNALE