



CITTÀ DI MONCALIERI  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi

Ibl. 1883637

olep

12 DIC. 2014

**Proposta di piano esecutivo convenzionato per la realizzazione di edifici residenziali in area Bpr1\* (36) del vigente P.R.G.C., Via Alcide De Gasperi.**

### IL SINDACO

Vista l'istanza presentata al protocollo generale in data 17/07/2013 (prot. 33237) dalla società LA BRUNA S.r.l. (sede legale in Torino, Corso Montecucco n. 73/A – P.IVA 08298260012) in qualità di proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 23, Part. 1062, 1063, 1411, 1414, 97 e 869 (per una superficie complessiva di mq 3180 cfr. Part. 1062 e 1063), relativa alla proposta di piano esecutivo convenzionato per la realizzazione di edilizia residenziale in Borgata Vittoria (area normativa Bpr1\* (36) del vigente P.R.G.C.) composta, in origine, dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola 1: Stato attuale dell'area nel contesto urbanistico;
- Tavola 2: Soluzione piano volumetrica con progetto di fabbricato residenziale;
- Tavola 3: Inquadramento progettuale del complesso;
- Tavola 4: Opere infrastrutturali;
- Relazione illustrativa;
- Computo metrico di massima;
- Relazione finanziaria;
- Schema di convenzione;
- Documentazione fotografica;

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi di richiesta integrazione del 23/07/2013 (prot. 19076), con la quale è stato altresì comunicato che i termini per la conclusione del procedimento sarebbero decorsi soltanto a seguito della trasmissione esaustiva della documentazione e a conclusione del procedimento finalizzato alla verifica preventiva di assoggettabilità del PEC a valutazione ambientale strategica.

Vista la nota del proponente pervenuta il 01/08/2013 (prot. 35752) con la quale sono state trasmesse integrazioni progettuali ed è stato comunicato l'avvenuto deposito, in pari data, presso l'Ufficio Deposito Progetti (c/o Servizio Tutela Ambiente del Comune) dell'istanza prot. 35748 per la pronuncia dell'autorità competente di cui all'art. 10, co. 3 della l.r. n. 56/77 e s.m.i., sulla possibile esclusione de PEC dalla fase di valutazione ambientale strategica.

Vista la comunicazione di avvio del procedimento del 09/08/2013 (prot. 37085).

Visto il parere favorevole condizionato espresso dal Settore Infrastrutture in data 11/09/2013 (id. 1765661).

Visto il parere favorevole condizionato espresso dal Servizio Tutela Ambiente in data 17/09/2013 (id. 1766854).

Preso atto del parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 17/09/2013, con il quale è stato richiesto il riesame della proposta a seguito di integrazione documentale in particolare recependo integralmente le condizioni di cui alla nota dell'Assessorato all'Urbanistica del 20/06/2013 (prot. 29482).

Vista la relazione tecnico-giuridica redatta dal Responsabile del procedimento in data 24/09/2013, con la quale è stato espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C.

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi del 26/09/2013 (id. 1769514) inviata al Servizio Patrimonio.

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi del 26/09/2013 (prot. 43476) inviata al proponente, con la quale al fine di poter procedere all'accoglimento del P.E.C. è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce di quanto di seguito elencato:

1. *Dovranno essere integralmente recepite le condizioni vincolanti per la sottoposizione al Consiglio Comunale di una variante contestuale all'approvazione della proposta di PEC, evidenziate con la nota dell'Assessorato all'Urbanistica del 20/06/2013 (prot. 29482) e in particolare:*
  - *la proposta di PEC dovrà limitarsi all'utilizzazione dei diritti edificatori dei terreni mai interessati da interventi, aventi conformazione tale da poter costituire comparto autonomo (cfr. Fg. 23 mappali nn. 1062 e 1063) stralciando dalla superficie territoriale dell'area oggetto di proposta di PEC i mappali nn. 97, 869, 1411 e 1414 distinti al Foglio n. 23 del Catasto Terreni;*
  - *l'edificio privato di 6 p.f.t. ed altezza massima in gronda di 17,40 m (19,80 m limitatamente al vano scala) eccede la prescrizione di contenere l'altezza massima degli edifici privati rispetto a quella ammessa dall'art. 28-4-1, punto 6 delle N.T.A. del P.R.G.C., al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto urbano preesistente l'altezza massima dovrà essere limitata di almeno un piano ovvero tre metri rispetto a quanto stabilito dalla scheda di zona;*
  - *le recinzioni private confinanti con l'area a parcheggio pubblico dovranno essere parallele alla Via De Gasperi, al fine di individuare uno spazio pubblico regolare che non pregiudichi l'attuazione di futuri interventi privati e la futura realizzazione e valorizzazione di spazi pubblici qualificati;*
2. *Dalla documentazione dovrà essere stralciata la proposta di variante urbanistica al P.R.G.C. che eccede i termini di cui alla sopra citata nota dell'Assessorato, non consente l'univoca indicazione delle previsioni urbanistiche che saranno redatte dagli Uffici ed esula dalla documentazione costituente proposta di PEC;*
3. *La proposta di PEC dovrà essere adeguata in base alle prescrizioni dei pareri del Settore Gestione Infrastrutture e Servizi Ambientali del 11/09/2013 (id. 1765661) e del Servizio Tutela Ambientale del 17/09/2013 (id. 1766854), allegati alla presente;*
4. *La proposta dovrà essere adeguata al fine di ovviare alle criticità evidenziate nel parere della Commissione Edilizia riportato per estratto in narrativa;*
5. *L'area occupata dal parcheggio pubblico dovrà essere individuata esclusivamente nelle Bpr1\*, stralciando le parti attualmente previste sui sedimi destinati dal P.R.G.C. alla realizzazione della viabilità ed in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.*
6. *Gli elaborati grafici dovranno essere integrati con un rilievo plani-altimetrico che rappresenti fedelmente e adeguatamente lo stato dei luoghi, delle previsioni di P.R.G.C. con sovrapposizione dell'intervento proposto (a titolo esemplificativo e non esaustivo, i sedimi destinati a viabilità dal P.R.G.C. e il parcheggio pubblico previsto in adiacenza alla Via De Gasperi) estese anche all'ambito adiacente, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione esistenti e in progetto;*

7. *Le aree e gli edifici adiacenti dovranno essere rappresentati ad un livello di dettaglio che consenta di valutare il corretto inserimento della proposta nell'ambito urbano circostante;*
8. *La proposta dovrà individuare i sedimi della pista ciclabile d'immediata ovvero differita realizzazione, prevista sul lato sud di via A. De Gasperi dal P.R.G.C. vigente, con particolare attenzione a non compromettere la funzionalità del parcheggio proposto;*
9. *Dovrà essere documentato adeguatamente che le autorimesse e i locali pertinenziali sviluppano fronti chiusi senza soluzione di continuità inferiori a 18,00 m, in ottemperanza all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.C.;*
10. *Nel calcolo della SLP, ai sensi dell'art. 21, punto 1), delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., dovrà essere computata la superficie generata dai vani chiusi al piano terreno (scala, centrale termica ecc);*
11. *Negli elaborati dovranno essere rappresentati i limiti di massimo ingombro e/o il filo fisso fronte strada o spazio pubblico entro i quali è ammissibile l'edificazione, in relazione all'altezza in gronda dell'edificio previsto (sulla base del rilievo dell'area d'intervento e delle adiacenze), alla presenza del rio intubato, alle distanze dai confini di proprietà, ai fabbricati insistenti sulle proprietà confinanti ai sensi degli artt. 22 e 23 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell'art. 22 del R.E..*
12. *Negli elaborati dovranno essere rappresentati i limiti di massimo ingombro entro i quali è ammissibile l'edificazione dei bassi fabbricati adibiti ad autorimessa in aderenza al confine di proprietà, ammissibile ai sensi e nei termini dell'art. 877 e/o previo assenso del vicino;*
13. *Il progetto edilizio è rappresentato solo a titolo documentale pertanto, ove il proponente voglia avvalersi delle minori distanze ammissibili (distanze dai confini, dai fabbricati, confrontanze) per i fronti ciechi, gli elaborati e la convenzione dovranno indicare quali porzioni dell'edificato sono vincolate alla realizzazione di fronti ciechi.*
14. *La proposta dovrà quantificare la quota di servizi pubblici afferenti l'intervento in rapporto a quella della complessiva area assoggettata a SUE (cfr. rep. 36 del DR3);*
15. *La proposta dovrà perseguire una soluzione vantaggiosa per la Città sia in termini economici che gestionali (manutenzione e gestione) prevedendo il reperimento di standards urbanistici su aree private assoggettate all'uso pubblico, a tal proposito si rammenta che ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. l'Amministrazione ha facoltà di richiedere l'assoggettamento ad uso pubblico nella misura massima di mq 7 ogni 25 mq di dismissioni di aree a servizi pubblici: tali aree dovranno essere individuate il più possibile in prossimità degli edifici privati.*
16. *Gli elaborati dovranno documentare la presenza della servitù di passaggio di m 4,00 (confine ovest) in favore dei mappali posti ad sud distinti al Fg. 23 nn. 1147 e 1148, richiamata nell'atto notarile 13 dicembre 2007 rep. 6872 racc. 3918, (cfr. art. 2). La servitù di passaggio sopra menzionata non può limitare la funzionalità o condizionare l'articolazione degli spazi pubblici che di norma, salvo situazioni di interesse pubblico adeguatamente circostanziate e motivate, devono essere acquisite prive di pesi e gravami di qualunque natura.*
17. *Al costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo dovrà essere applicato un "coefficiente di riduzione" pari al 10% (10 per cento), in ottemperanza all'art. 10 dello Schema generale di convenzione tipo approvato con D.C.C. 169/2008;*
18. *Negli elaborati grafici dovranno essere rappresentati i piani di campagna esistenti e quelli di progetto, per verificare il rispetto del massimo riporto di terra ammissibile ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.;*
19. *In ottemperanza a quanto richiesto dal Settore Gestione Infrastrutture con nota del 27/05/2013 (id. 1742354), lo schema di convenzione dovrà prevedere anche il collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, in particolare dovrà essere adeguato l'art. 13.1 della convenzione inserendo tra le parole "collaudo tecnico amministrativo" e la parola "finale" le parole "in corso d'opera e";*
20. *A maggior chiarezza degli obblighi convenzionali si rende necessario inserire i seguenti periodi nella convenzione:*
  - al fondo dell'art. 11: "Ogni riferimento a marche o modelli dei materiali da utilizzarsi nelle opere di urbanizzazione, è da intendersi sempre accompagnato dall'espressione

- “o equivalente” qualora questa non fosse già riportata sugli elaborati, ai sensi dell’articolo 68 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.”;*
21. *In relazione al parere del Settore Istruzione e Cultura id. 1591441 del 06/09/2011 con il quale è stata evidenziata in linea di principio generale, l’esigenza di destinare una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli strumenti urbanistici esecutivi all’adeguamento strutturale delle scuole attuali, l’Assessorato all’Urbanistica con nota interna del 19/10/2011 id. n. 1601410 ha evidenziato la necessità di valutare eventuali modifiche nella determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti l’edilizia scolastica. Al fine di garantire la copertura finanziaria per l’adeguamento delle strutture scolastiche, l’Assessorato all’Urbanistica intende sottoporre all’approvazione del Consiglio Comunale le proposte di PEC escludendo la compensazione reciproca tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Conseguentemente nell’art. 10 della convenzione dovranno essere stralciate le seguenti parole: “(per i quali è ammessa la compensazione reciproca)” e dovrà essere inserito il seguente periodo: “I costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dai proponenti non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria. L’importo degli oneri di urbanizzazione di cui all’art. 8 della presente convenzione è provvisorio, l’importo definitivo sarà determinato in base alle disposizioni vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire.” Non potranno essere stralciate le opere di urbanizzazione primaria subordinanti l’edificazione ai sensi dell’art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell’art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e le opere sulle aree a servizi pubblici di cui all’art. 21 della L.U.R. (definibili opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell’art. 51 della L.U.R.) previste dall’art. 28-3-8 delle N.T.A. del P.R.G.C..*
22. *Sono presenti le seguenti imprecisioni e/o incongruenze nello schema di convenzione, che possono generare interpretazioni non univoche delle previsioni del PEC, che dovranno essere corrette:*
- *nelle premesse, l’elenco degli elaborati costituenti il PEC non è completo;*
  - *le superfici e i volumi indicati non sono conformi alle disposizioni della D.C.C. n. 169/2008, in particolare dell’art. 8) delle “Note – Disposizioni per la redazione dello schema di convenzione”;*
  - *art. 2 e art. 4, sono stati impropriamente stralciati alcuni periodi pertinenti alla proposta di PEC;*
  - *art. 4, si fa riferimento ad un frazionamento catastale delle arre in cessione non ancora eseguito;*
  - *art. 7, il calcolo delle monetizzazioni delle aree a servizi non è conforme alle disposizioni della D.C.C. n. 77/99 e non comprende l’aggiornamento ISTAT;*
  - *art. 10, la tipizzazione delle opere di urbanizzazione previste non è adeguata alle modifiche introdotte dalla L.R. 3/2013 all’art. 51 della L.U.R.;*
  - *art. 11 non è presente la descrizione non tecnica delle opere;*
  - *art. 20 non è stata quantificato l’importo della fidejussione;*
  - *sono state introdotte modifiche alla convenzione tipo (inserimento o cancellazione di periodi) non evidenziati, che incidono sostanzialmente sugli obblighi dei proponenti ed impediscono l’istruttoria esaustiva del documento, in contrasto con le disposizioni della DCC 169/2008 ( a titolo esemplificativo e non esaustivo artt. 3, 10, 15 e 26);*
23. *Gli elaborati costituenti proposta di PEC (cfr. Relazione Finanziaria) dovranno documentare i dati occorrenti a consentire la verifica di regolarità contabile ai sensi della legge n. 213/2012, in particolare attraverso la quantificazione puntuale di:*
- *valore degli immobili ceduti all’Amministrazione comunale (cfr. D.C.C. 77/2008);*
  - *spese di gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell’Amministrazione comunale, esplicitando chiaramente i costi diretti e indiretti (Piano di manutenzione dell’opera e delle sue parti, cfr. art. 38 del D.P.R. n. 207/2010);*
  - *previsione di massima del contributo sul costo di costruzione di cui al DPR 380/2001 e s.m.i., da versare all’Amministrazione comunale in sede di permesso di costruire (cfr. mod. 801);*

24. *Dovrà essere acquisito il parere della SMAT (gestore del servizio idrico integrato), a tal fine dovrà essere prodotta idonea documentazione (triplice copia) che sarà inviata alla SMAT a cura del Servizio scrivente. In subordine, considerato che la proposta di PEC è posta in un'area urbanizzata e prevede minime opere di allaccio è facoltà del proponente demandare al permesso di costruire l'acquisizione del parere o nulla osta comunque denominato della SMAT, previo accertamento a cura del professionista della compatibilità delle opere previste nel PEC al regolamento del Gestore, alle caratteristiche geometriche ed alle portate delle reti esistenti interessate. In tal caso nella bozza di convenzione integrativa dovrà essere inserito articolo con il seguente periodo: "I proponenti, accertata la compatibilità delle opere previste nel PEC al regolamento del Gestore del Servizio idrico integrato (SMAT), alle caratteristiche geometriche ed alle portate delle reti esistenti interessate, si avvalgono della facoltà di rinviare l'acquisizione del parere della SMAT al permesso di costruire e manlevano l'Amministrazione per i maggiori costi, danni diretti o indiretti derivanti dalle future prescrizioni della SMAT.";*

Nella nota sopra citata è stato altresì comunicato al proponente che l'approvazione del P.E.C. è subordinata:

- all'approvazione di una variante urbanistica al P.R.G.C. nei termini di cui alla nota dell'Assessore all'Urbanistica del 20/06/2013 prot. 29482 in assenza della quale permane il seguente elemento ostativo: "La superficie territoriale del PEC interessa una porzione inferiore ai  $\frac{3}{4}$  dell'area Bpr1\* assoggettata alla formazione di SUE e non documenta le soluzioni tecniche necessarie a garantire l'attuazione delle aree escluse, in contrasto con quanto previsto dall'art. 11 comma 2 lett. b) delle N.T.A. del P.R.G.C.";
- alla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. n. 40/98 e al recepimento nella documentazione costituente il PEC delle prescrizioni e/o indicazioni eventualmente formulate.

Vista la nota del Servizio Tutela Ambiente, nella funzione di Ufficio Deposito Progetti, del 27/11/2013 (prot. 54524) con la quale ha richiesto documentazione integrativa per l'attivazione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Viste la nota del proponente del 03/12/2013 (prot. 55534) con la quale sono state trasmesse integrazioni progettuali.

Visto il parere favorevole condizionato del Settore Gestione Infrastrutture del 16/01/2014 (id. 1797984).

Visto il parere favorevole del Servizio Tutela Ambiente del 30/01/2014, subordinato al recepimento di prescrizioni tecnico-normative per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Preso atto del parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 30/01/2014, con il quale è stato rilevato che gli elaborati del PEC non contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive dei fabbricati di progetto, tali da consentire la realizzazione degli edifici privati mediante DIA in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Vista la relazione tecnico-giuridica redatta dal Responsabile del procedimento in data 03/02/2014, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C.

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici del 05/02/2014 (prot. 6144) con la quale sono state fornite al proponente informazioni in merito allo stato del procedimento finalizzato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Vista la nota del proponente del 13/10/2014 (prot. 49481) con la quale sono state trasmesse integrazioni documentali al Settore Pianificazione Urbanistica attinenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Vista la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 15/10/2014 (id. 1866510) con la quale è stata trasmessa al Servizio Tutela Ambiente la documentazione sopra menzionata.

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1321 del 23/10/2014 con la quale la presente proposta di piano esecutivo convenzionato è stata esclusa dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di valutazione ambientale strategica, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nel medesimo provvedimento.

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi del 11/11/2014 (prot. 56165) con la quale è stato chiesto al proponente di documentare, nei termini di cui al provvedimento di esclusione di VAS sopra menzionato, il rispetto delle concentrazioni di sostanze contaminanti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. in relazione alle attività pregresse svolte all'interno dell'area d'intervento.

Vista la nota del proponente pervenuta in data 12/11/2014 (prot. 56284) con la quale, a seguito dei rilievi e delle prescrizioni formulate nel provvedimento di esclusione di V.A.S., sono stati forniti chiarimenti in merito.

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi del 12/11/2014 (id. 1875271) con la quale le integrazioni sopra menzionate sono state trasmesse al Servizio Tutela Ambiente, chiedendo di verificare l'eshaustività della documentazione in relazione al precedente parere del 30/01/2014 (id. 1802137).

Vista la nota del Servizio Tutela Ambiente del 25/11/2014 (id. 1878875) a integrazione del parere formulato in data 30/01/2014 (id. 1802137).

Dato atto che con decorrenza 04/11/2014 (cfr. nota del 04/11/2014 prot. 54696 e D.D. 1321 del 23/10/2014) la documentazione risulta completa e decorrono i termini previsti dal combinato disposto dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 22 della L. 136/99 per la conclusione del procedimento.

Atteso che i nuovi elaborati progettuali costituenti la proposta di P.E.C. risultano i seguenti:

- Tavola 1 – Stato attuale dell'area nel contesto urbanistico
- Tavola 2 – Progetto di P.E.C.
- Tavola 3 – Soluzione di progetto edilizio
- Tavola 4 – Opere infrastrutturale
- Schema di convenzione
- Relazione illustrativa
- Relazione finanziaria
- Relazione integrativa
- Computo metrico di massima
- Documentazione fotografica
- Relazione geologico-tecnica
- Relazione Geoidrogeologica
- Valutazione di clima acustico
- Relazione illustrativa per la verifica di assoggettabilità alla VAS
- Relazione specifica integrativa e allegati a), b), c), d), e), f), g)

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 33-204 del 01 agosto 2000, con la quale è stato approvato il vigente P.R.G.C.;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i.;

Vista la legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri tecnici sopra citati;

### **ACCOGLIE**

ai sensi dell'articolo 43 comma 3 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. la proposta di piano esecutivo convenzionato presentata al protocollo generale in data 17/07/2013 (prot. 33237) dalla società LA BRUNA S.r.l. (sede legale in Torino, Corso Montecucco n. 73/A – P.IVA 08298260012) in qualità di proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 23, Part. 1062, 1063, 1411, 1414, 97 e 869, per una superficie complessiva di mq 3180, relativa alla proposta di piano esecutivo convenzionato per la realizzazione di edilizia residenziale in Borgata Vittoria (area normativa Bpr1\* (36) del vigente P.R.G.C.) composta dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola 1 – Stato attuale dell'area nel contesto urbanistico
- Tavola 2 – Progetto di P.E.C.
- Tavola 3 – Soluzione di progetto edilizio
- Tavola 4 – Opere infrastrutturale
- Schema di convenzione
- Relazione illustrativa
- Relazione finanziaria
- Relazione integrativa
- Computo metrico di massima
- Documentazione fotografica
- Relazione geologico-tecnica
- Relazione Geoidrogeologica
- Valutazione di clima acustico
- Relazione illustrativa per la verifica di assoggettabilità alla VAS
- Relazione specifica integrativa e allegati a), b), c), d), e), f), g)

### **DANDO ATTO CHE**

L'approvazione del P.E.C. è subordinata all'approvazione di una variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 5 della l.r. n. 56/1977 e s.m.i., nei termini di cui alla nota dell'Assessore all'Urbanistica del 20/06/2013 (prot. 29482) in assenza della quale permane il seguente elemento ostativo: "La superficie territoriale del PEC interessa una porzione inferiore ai  $\frac{3}{4}$  dell'area Bpr1\* assoggettata alla formazione di SUE e non documenta le soluzioni tecniche necessarie a garantire l'attuazione delle aree escluse, in contrasto con quanto previsto dall'art. 11 comma 2 lett. b) delle N.T.A. del P.R.G.C."

L'approvazione della presente proposta di PEC è competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 40, comma 11 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. in quanto subordinata alla contestuale modifica delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1321 del 23/10/2014, allegata al presente accoglimento quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", l'Organo Tecnico comunale ha escluso il presente Piano Esecutivo Convenzionato dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nel medesimo provvedimento;

La documentazione progettuale della presente proposta di PEC consente di quantificare provvisoriamente gli effetti diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio comunale ai sensi dell'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18/08/2000, n. 267 e s.m.i., come di seguito riportato:

- a) valore degli immobili ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale stimato sulla base della D.C.C. n. 77/2008: euro 204.536,00;
- b) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione: euro 76.226,49; valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private assoggettate all'uso pubblico: euro 27.114,85;
- c) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per i costi di futura ricostruzione: euro 7.230,25;
- d) oneri di urbanizzazione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali: euro 107.619,30 quali oneri di urbanizzazione secondaria;
- e) contributo sul costo di costruzione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali: euro 60.887,81;
- f) monetizzazioni aree a servizi art. 21 L.U.R. non reperite nell'area d'intervento: euro 338.936,97 (mq 809 \* 208,00 €/mc \* 1,557 mc/mq \* 1,1 \* 1,075 \* 1,094 - comprensivo della rivalutazione ISTAT fino a maggio 2015);

Gli immobili di cui alla lettera a) saranno incamerati al patrimonio comunale contestualmente alla stipula della Convenzione.

Il costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per i costi di futura ricostruzione di cui alla lettera c), sono afferenti a:

- aree verdi e arredo urbano, per euro 1.815,66 sul capitolo n. 153850 "*Manutenzione ordinaria aree verdi territoriali*"
- viabilità, per euro 5.151,42 sul capitolo n. 143590 "*Manutenzione ordinaria strade, vie e piazze, piste ciclabili*";
- illuminazione pubblica, per euro 1.815,50 sul capitolo n. 145000 "*Manutenzione impianti I.P.*";

A seguito dell'effettiva presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione di cui alla lettera b), il Settore Gestione Infrastrutture provvederà a stanziare nei bilanci futuri le somme necessarie al fine di garantire la copertura economica dei costi per la gestione e la manutenzione delle opere stesse di cui alla lettera c).

Le somme di cui alle lettere d) ed e) derivanti dal versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione afferenti l'intervento saranno incamerati al capitolo n. 031300 "*oo.uu. proventi derivanti dalle concessioni edilizie*", alla data di rilascio del permesso di costruire degli edifici privati (con facoltà di rateizzazione) nell'arco di validità del SUE (anni 10) decorrente dalla data di stipula della Convenzione.



Le somme di cui alla lettera f) derivanti dal versamento delle monetizzazioni aree a servizi art. 21 della l.r. n. 56/1977 e s.m.i., saranno incamerati al capitolo n. 031510 "*(e\_u) monetizzazioni aree a servizi in s.u.e. (v. cap. 190020 e 204530)*" alla data di stipula della Convenzione.

Al fine di garantire la copertura finanziaria per l'adeguamento delle strutture scolastiche, l'Assessorato all'Urbanistica intende sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale le proposte di PEC escludendo la compensazione reciproca tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non potranno essere stralciate le opere di urbanizzazione primaria subordinanti l'edificazione ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e le opere sulle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. (definibili opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 51 della L.U.R.) previste dall'art. 28-3-6 delle N.T.A. del P.R.G.C.;

Gli elaborati del PEC non contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive dei fabbricati in progetto, tali da consentire la realizzazione degli edifici privati mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come risulta da parere della Commissione edilizia del 30/01/2014.

I Proponenti dovranno apportare le modifiche necessarie per il perfezionamento degli atti, prima dell'esame della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato da parte del Consiglio Comunale, di seguito elencate:

- Dovrà essere indicato negli elaborati ed in convenzione il fabbisogno di standard urbanistici art. 21 della L.U.R. e il valore delle monetizzazioni, corrispondente a mq 1411 ( 2070 mq S.L.P. \* 3 / 110 mc/ab. \* 25 mq/ab ) di cui mq 602 reperiti e mq 809 da monetizzare;
- Nello schema di convenzione:
  - Le denominazioni degli elaborati dovranno essere corrette/aggiornate conformemente all'elenco del presente atto;
  - Le superfici e i volumi dovranno essere indicati conformemente alle disposizioni della D.C.C. n. 169/2008, in particolare dell'art. 8 delle "Note – Disposizioni per la redazione dello schema di convenzione";
  - La tipizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 4), 5) e 10), dovrà essere conforme alle modifiche introdotte dalla l.r. n. 3/2013 all'art. 51 della l.r. n. 56/1977 e s.m.i.;
  - Negli articoli 4) e 5) dovrà essere inserito il seguente periodo: "*Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera \_\_\_ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.*", impropriamente stralciato;
  - L'articolo 17) dovrà essere integrato con il seguente testo: "*La realizzazione degli edifici residenziali è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, in quanto è escluso il ricorso alla procedura di Denuncia di Inizio Attività*";

I Permessi di Costruire per le opere e/o gli interventi edificatori previsti dovranno recepire integralmente le prescrizioni formulate nei sopra citati pareri dei Settori e Servizi dell'Amministrazione Comunale e della Determinazione Dirigenziale Dirigenziale n. 1321 del 23/10/2014 con la quale la presente proposta di piano esecutivo convenzionato è stata esclusa dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.

I Proponenti dovranno attenersi alle indicazioni contenute nella Relazione Geologico – geotecnica, allegata alla proposta di P.E.C..

Nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere e degli edifici privati dovrà essere accertata la conformità dei progetti alla convenzione stipulata, al regolamento edilizio, alle norme del P.R.G.C. e alla legislazione vigente.

La realizzazione della rete di allontanamento delle acque, delle opere di allaccio alla fognatura nera/mista ed all'acquedotto è subordinato al rilascio di parere o nulla osta comunque denominato del Gestore del Servizio idrico integrato (SMAT) nella fase di progettazione definitiva/esecutiva.

I proponenti dovranno apportare tutte le modifiche che si rendessero necessarie per il perfezionamento degli atti, prima dell'esame della proposta di variante di Piano Esecutivo Convenzionato da parte dell'organo competente.

Il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi di legge, all'Albo Pretorio on-line del Comune di Moncalieri per la durata di quindici giorni consecutivi, durante i quali gli interessati potranno prenderne visione e potranno essere altresì consultati gli elaborati depositati presso il Settore Pianificazione Urbanistica nell'orario di apertura al pubblico.

Entro i quindici giorni successivi alla data di scadenza della pubblicazione on-line del presente provvedimento, potranno essere presentate osservazioni e proposte scritte;

Concluso il periodo per la presentazione delle osservazioni e proposte scritte, previa richiesta dell'Amministrazione, i proponenti dovranno trasmettere ulteriori due copie della documentazione costituente proposta di variante di PEC conforme agli elaborati accolti, fatti salvi eventuali aggiornamenti conseguenti osservazioni pervenute.

Previa richiesta dell'Amministrazione, i proponenti dovranno altresì trasmettere un adeguato numero di copie della documentazione costituente proposta di variante di PEC da sottoporre all'esame della competente Commissione Consiliare.

Decorsi i termini di cui sopra, previa presentazione da parte dei Proponenti degli elaborati aggiornati, la variante di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione saranno approvati con Delibera dell'organo competente secondo quanto disposto dall'articolo 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 22 della legge 136 del 30/04/99.

Moncalieri li, 11 DIC. 2017

L'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata  
Ing. Marcello CONCAS



Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica  
Arch. Nicola PALLA

