



CITTA' di AVIGLIANA

Provincia di TORINO

ESTRATTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 86

**OGGETTO: P.E.C. IN AMBITO B4 – DITTA SAN GIUSEPPE S.A.S. DI CASAPIERI & C.
APPROVAZIONE**

L'anno **2013**, addì **22** del mese di **Aprile** alle ore **15.45** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Sindaco -	PATRIZIO Angelo	NO
Assessore -	MARCECA Baldassare	SI
Assessore -	MATTIOLI Carla	SI
Assessore -	TAVAN Enrico	SI
Assessore -	MORRA Rossella	SI
Assessore -	ARCHINA' Andrea	SI

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. SIGOT Livio.

Il Vice Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica Marceca Baldassare;

Vista la proposta di deliberazione predisposta dall'Area Urbanistica ed Edilizia Privata n. 231 in data 11.04.2013 allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, avente per oggetto: "P.E.C. IN AMBITO B4 - DITTA SAN GIUSEPPE S.A.S. DI CASAPIERI & C. APPROVAZIONE.";

Ritenuta la proposta meritevole di accoglimento per le motivazioni tutte in essa contenute;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49 e 147 bis del D. Lgs 18.8.2000 n. 267 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", che allegati alla presente deliberazione ne fanno parte integrante e sostanziale;

Visti gli artt. 42 e 48 del Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 in ordine alla competenza degli organi comunali;

Visto l'art. 163, comma 3 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267, in merito all'esercizio provvisorio:

Visto l'art. 1, comma 381 della Legge 24.12.2012 n. 228, -Legge di Stabilità 2013- con cui è stato differito al 30 giugno 2013 il termine di approvazione del bilancio 2013 per gli Enti Locali;

Vista la deliberazione consiliare n. 34 del 26.04.2012, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il bilancio di previsione dell'esercizio 2012 e pluriennale 2012/2014;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 216 in data 4/10/2012, dichiarata immediatamente eseguibile e con valenza pluriennale come previsto dal comma 2 dell'art. 24 del vigente Regolamento di contabilità, con la quale sono state assegnate ai Direttori di Area le risorse necessarie all'esecuzione dei programmi e progetti di bilancio;

Richiamato il Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267 “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali”;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

Di accogliere integralmente la proposta dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata allegata alla presente quale parte integrale e sostanziale.

SUCCESSIVAMENTE

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U. approvato con D. Lgs 18/8/2000, n. 267.

1/pn

Area Tecnica

Alla Giunta Comunale
proposta di deliberazione n. 231
redatta dal Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

OGGETTO: P.E.C. IN AMBITO B4 – DITTA SAN GIUSEPPE S.A.S. DI CASAPIERI & C.
APPROVAZIONE

Su richiesta dell'Assessore Marceca Baldassare

Premesso:

che in data 31/10/2012 prot. 00019616 la Ditta SAN GIUSEPPE s.a.s. di CASAPIERI & C. (P.IVA: 09837310011) con sede in Corso Ferrucci n. 77/10 – 10100 TORINO presentava richiesta per ottenere l'approvazione di un P.E.C. in ambito B4 del vigente P.R.G.C., area sita in Corso Laghi n. 52, in catasto immobili al Foglio 28 mappali n. 237-815;

che la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole al P.E.C. proposto nella seduta tenutasi in data 26/11/2012 “a condizione che il colmo e la gronda del fabbricato in progetto siano allineati con il fabbricato confinante a sud”;

che la tavola grafica riportante numerazione 3 e dicitura “VERSIONE: 02 TAVOLA SOSTITUTIVA” risulta rispondente alla prescrizione della C.E. – seduta del 26/11/2012;

che il Sindaco accoglieva il P.E.C. in data 29/11/2012;

che in data 18/01/2013 veniva depositata la versione definitiva del P.E.C. completo di tutte le tavole grafiche e relativa documentazione allegata;

che la proposta di P.E.C. veniva pubblicata all'Albo Pretorio Virtuale On-Line del Comune e depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi dal 28/02/2013 al 15/03/2013 e che nei successivi 15 (quindici) giorni non pervenivano osservazioni in merito;

che il Piano Esecutivo Convenzionato attua le previsione del P.R.G.C. vigente – approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 07.03.2012 (variante strutturale n. 47 c.d. “Centro Abitato”) – ed in particolare:

l'area oggetto dell'intervento è localizzata in località Corso Laghi, n.52 ed è censita in catasto al foglio 28 mapp. n. 237-815, in ambito B4 del vigente P.R.G.C. Attualmente sul terreno è presente un fabbricato a destinazione residenziale a due piani fuori terra. La porzione oggetto dell'intervento è posta in adiacenza con un altro edificio della stessa tipologia e presenta tipologia “di corte”, con ballatoio che affaccia su corte interno.

Poiché il fabbricato si presenta in condizioni statiche precarie, la scelta progettuale è ricaduta su un intervento di demolizione e ricostruzione. In riferimento alle N.T.d.A. del P.R.G.C. vigente, l'intervento deve mantenere la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. La lavorazione dovrà rispettare le altezze esistenti pertanto quelle di progetto non dovranno superare quelle degli edifici lati. La destinazione sarà mantenuta del tipo residenziale e il nuovo corpo di fabbrica sarà realizzato secondo le vigenti normative in materia di contenimento energetico e sicurezza strutturale. Il fabbricato in progetto andrà ad integrarsi con il complesso edilizio previsto nel PEC in ambito Cc28 andando in aderenza e condividendo alcuni accessi.

Il PEC si estende in parte sul mappale n. 815, già oggetto di PEC ambito Cc28 e successivamente di PdC, appartenenti entrambi alla stessa proprietà. Inoltre si precisa che sul presente PEC è rappresentato il completamento del fabbricato adiacente già oggetto del PEC precedente. L'intervento in oggetto prevede, ai sensi dell'art. 16 comma c) delle N.T.d.A. - P.R.G.C vigente, la demolizione del fabbricato esistente e il recupero della sua volumetria, che prevede quanto segue: “in sede di Piano Esecutivo Convenzionato la ricostruzione potrà anche avvenire in posizione diversa da quella del manufatto preesistente nel rispetto delle distanze di m. 5,00 dai confini, di m. 10,00 tra pareti finestrate e delle distanze dal nastro stradale. Il PEC dovrà dimostrare il corretto inserimento rispetto al contesto e l'adeguato reperimento delle aree per parcheggio privato e per parcheggio pubblico in relazione al numero di unità abitative. Nel caso in cui non siano reperibili in loco gli spazi necessari per il

parcheggio pubblico è ammessa la loro monetizzazione per consentire al Comune la loro acquisizioni in aree poste nel contesto.”

L'intero progetto è correlato ai mappali confinanti della stessa proprietà, quali 815, 234, 216. Si precisa che è in fase di definizione l'istanza di P.d.C. per la realizzazione di una palazzina residenziale (Fabbricato B di PEC suddetto) che andrà in aderenza con il fabbricato oggetto del presente intervento.

Il progetto ridistribuisce la volumetria esistente su un nuovo corpo di fabbrica, mantenendo un'organizzazione planovolumetrica uguale all'esistente sia per forma che per tipologia con manica a corte e tetto a due falde. L'accesso al fabbricato verrà modificato in quanto non avverrà più soltanto dal cortile comune, ma verrà identificato un accesso pedonale da C.so Laghi dal mappale 234, in seguito alla sistemazione della viabilità interna prevista nel PEC del comparto Cc28. Inoltre sarà realizzato un accesso carraio sul mappale 815 che permetterà di raggiungere i parcheggi esterni. Gli ingressi delle unità immobiliari avverranno da un vialetto esterno comune, dal quale si sviluppa una scala esterna che porta alle unità poste al primo piano.

I parcheggi relativi all'intervento di PEC in oggetto saranno reperiti nel piano interrato del fabbricato vicino e oggetto del PEC ambito Cc28.

Il fabbricato, ricostruito con caratteristiche simili a quelle esistente, sarà realizzato con i seguenti materiali:

- Struttura portante in cemento armato;
- Travatura in legno;
- Manto di copertura in tegole curve in laterizio;
- Pareti esterne in muratura con intonaco a cappotto;
- Rivestimento esterno costituito da intonaco tinteggiato con colori tenui (colori Città di Torino);
- Serramenti esterni in legno dotati di vetri camera termoisolanti e persiane;
- Parapetti e recinzioni in ferro ad elementi verticali con disegno alla piemontese;
- Davanzali, soglie e zoccolatura sulle facciate in pietra locale;
- Gronda, pluviali e faldali saranno in rame.

La tipologia edilizia del fabbricato sarà quella di edificio residenziale a due piani, composta da quattro unità abitative. Inoltre l'intervento prevede la realizzazione di idonea recinzione a delimitazione del giardino privato, separandolo dal resto dal mappale confinante n. 815. Sul predetto è previsto l'accesso ai box interrati e i parcheggi esterni dell'edificio oggetto di P.E.C. nell'ambito Cc28.

Le opere di urbanizzazione necessarie sono costituite dalla realizzazione dei collettori di raccolta delle acque bianche e nere da allacciarsi a via Roma. Le reti per le acque bianche e per le acque nere saranno separate.

Per la raccolta delle acque bianche, prima dell'immissione, si prevede una vasca di accumulo adeguatamente dimensionata al fine di non gravare sulla rete esistente. Il progetto prevede la realizzazione di parcheggio privato, secondo quanto espresso dall'art. 7 delle N.T.d.A., pari ad 1/10 del volume di progetto. Sul mappale oggetto di intervento non è possibile reperire tale area, pertanto verrà ricavata sul mappale 815 adiacente. Saranno destinati all'uso da parte della proprietà n. 4 box auto ricavati nell'interrato realizzato per il Fabbricato B oggetto di altro P.d.C. sul mappale limitrofo, n. 234. Verranno comunque rispettati i mq richiesti pari ad 1/10 del volume di progetto, ossia $667,42 / 10 = 66,74$ mq, avendo a disposizione 73,54 mq.

Secondo quanto riporta il Regolamento Edilizio, ogni nuova costruzione, in questo caso demolizione e ricostruzione, dovrà garantire una superficie a verde pari al 40% della superficie fondiaria del lotto. Il progetto dell'edificio prevede la realizzazione di un'area verde sul mappale 815 adiacente a quello in oggetto. Tuttavia tale superficie è inferiore al 40%, infatti si dispone di 25,61 mq contro i 72,50 mq richiesti. Si andrà quindi in deroga a quanto richiesto dal R.E. in quanto non è possibile reperire altra superficie da destinare a verde fermo restando che non varia la superficie coperta sul lotto. In una nuova realizzazione inoltre dovrà essere garantito anche un 30% della superficie fondiaria da destinare a superficie permeabile. In tale caso coinciderà con la superficie a verde. Si dovrà nuovamente andare in deroga a quanto richiesto poiché l'area disponibile sarà 25,61 mq, reperiti sul mappale 815, mentre quella richiesta sarà 54,37 mq.

che gli oneri di urbanizzazione dovuti risultano così quantificati:

OO.UU. PRIMARIA

determinazione sintetica:

$\text{€/}(mc) 23,17 \times (mc) 667,42 = \text{€} 15.464,12$ (destinazione d'uso residenziale)

OO.UU. SECONDARIA

$\text{€/}(mc) 16,21 \times (mc) 667,42 = \text{€} 10.818,87$ (destinazione d'uso residenziale)

che non sono previste opere di urbanizzazione a scomputo e pertanto tutti gli oneri di urbanizzazione saranno monetizzati;

che il P.E.C. non prevede la cessione di aree per standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. poiché la zona B4 non ha aree vincolate;

che è prevista la monetizzazione delle aree spettanti per € 10.188,75;

che il P.E.C. ha altresì ottenuto:

- Autorizzazione Ambientale n. AA/2012/069 in data 15/01/2013, per intervento in area sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 in forza del D.M. 16/05/1962;
- parere favorevole in data 28/01/2013 da parte dell'Area Tecnico-Manutentiva – Settore LL.PP.;
- parere favorevole in data 26/02/2013 da parte dell'Area Tecnico-Manutentiva – Settore Ambiente ed Energia;

che il P.E.C. è conforme alle prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio comunale;

che ai sensi dell'articolo 5 comma 13 della Legge 12/07/2011 n. 106, i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale.

Richiamato il D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e richiamato il vigente regolamento di attuazione degli artt. 5, 6 e 10 della Legge 28/10/1977 n.10 e della deliberazione del Consiglio Regionale n.179.1977.

Richiamato il Decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 - “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”.

PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

1) Di approvare il P.E.C. in ambito B4 del vigente P.R.G.C. in capo alla Ditta SAN GIUSEPPE s.a.s. di CASAPIERI & C. (p.iva 09837310011) con sede in Corso Ferrucci n. 77/10 – 10100 TORINO, costituito dai seguenti elaborati:

1. relazione tecnico-illustrativa con documentazione fotografica e rendering ;
1. schema di Convenzione Edilizia;
2. serie di n. 3 tavole di disegni, specificatamente:
 - tav. n.1 estratti – planivolumetrico – computi – opere di urbanizzazione;
 - tav. n.2 rilievo stato di fatto fabbricato esistente – piante, prospetti e sezioni;
 - tav. n.3 tipologia edilizia – piante, prospetti e sezioni;
3. relazione geologica;

2) Di autorizzare il Direttore Area Tecnica – Urbanistica ed Edilizia Privata alla stipula della Convenzione Edilizia;

3) Di dichiarare, attesa l’urgenza, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134, 4 comma del T.U., approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Avigliana, lì 11/04/2013

IL DIRETTORE AREA TECNICA
URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA
f.to (Geom. Luca ROSSO)



Pareri

Comune di Avigliana

— Estremi della Proposta

Proposta Nr. 2013 / 231

Ufficio Proponente: **Urbanistica ed Edilizia Privata**

Oggetto: **P.E.C. IN AMBITO B4 – DITTA SAN GIUSEPPE S.A.S. DI CASAPIERI & C. APPROVAZIONE**

— Visto tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica ed Edilizia Privata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole anche in ordine alla correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis c. 1 del D.Lgs. 267/2000, modificato dall'art. 3 c. 1 lett. d) del D.L. 174/2012.

Data 11/04/2013

Il Responsabile di Settore

Geom. Luca ROSSO

— Visto contabile

Contabilità e Bilancio

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 12/04/2013

Responsabile del Servizio Finanziario

Rag. Vanna ROSSATO

COPIE: 070

NA6

Del che si è redatto il presente verbale.

IL VICE SINDACO
f.to Baldassare MARCECA

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Livio SIGOT

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia conforme all'originale, un estratto del quale è in pubblicazione all'Albo Pretorio Virtuale On Line del Comune per quindici giorni consecutivi dal 13 0 APR 2013

La deliberazione è stata contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari.

Avigliana, li 3 0 APR 2013



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Livio SIGOT

ATTESTAZIONE DELLA PUBBLICAZIONE E DELL'ESECUTIVITÀ'

La presente deliberazione:

è stata

viene

pubblicata all'Albo Pretorio Virtuale On Line del Comune per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 13 0 APR 2013

è stata

ripubblicata all'Albo Pretorio Virtuale On Line del Comune per 15 giorni consecutivi a decorrere dal _____

è stata contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari;

è divenuta esecutiva in data _____

ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - T.U.E.L. 267/2000 -
per scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.

è stata dichiarata immediatamente eseguibile e quindi è diventata esecutiva a decorrere dalla data del presente verbale

ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - T.U.E.L. 267/2000.

Avigliana, li 13 0 APR 2013



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Livio SIGOT