



COMUNE DI PECETTO TORINESE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 131

OGGETTO:

**APPROVAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO -
PROPRIETA' GIACOMINI - APPENDINO**

L'anno **duemilaventuno** addì **quattordici** del mese di **dicembre** alle ore **diciotto** e minuti **quindici** risultano partecipanti alla seduta in videoconferenza, secondo i criteri stabiliti con decreto Sindacale n. 4 in data 23 marzo 2020 avente ad oggetto *“Misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 - Criteri per lo svolgimento delle sedute della giunta comunale in videoconferenza”* attraverso l'utilizzo di una piattaforma digitale che consente il rispetto dei criteri di cui sopra, i Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Renato FILIPPA - Sindaco	Sì
2. Adriano PIZZO - Vice Sindaco	Sì
3. Guido CALLERI - Assessore	Sì
4. Paola VIVALDA - Assessore	Sì
5. Valentina PERELLO - Assessore esterno	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

Assiste in qualità di Segretario, in videoconferenza, la D.ssa Daniela SACCO.

Assume la Presidenza il Signor Renato FILIPPA nella sua qualità di Sindaco il quale, dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Dato atto che i Signori GIACOMINI Roberto e APPENDINO Laura sono proprietari del terreno nel Comune di Pecetto Torinese, distinto a Catasto Terreni al foglio 7 mappale 455 con accesso da Strada Rosero n. 3;

Considerato che parte del lotto è individuato sulla tavola P3a/1 del Piano Regolatore del Comune di Pecetto Torinese e normato all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree ad altra destinazione (tipo F)" e l'art. 19 "Ambiti a strumento urbanistico esecutivo e permesso di costruire convenzionato";

Dato atto che, nello specifico, la norma di Piano Regolatore per tale area recita:

"ART. 18 – AREE AD ALTRA DESTINAZIONE (TIPO F)

1) Per le aree ed edifici di tipo F, ovvero le aree libere e/o edificate diversamente destinate e afferenti sia alle "aree extra-urbane" che alle "aree urbane", gli interventi praticabili, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme ed in particolare dal Titolo VI "Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio" e dalle tavole grafiche, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) aree libere e/o edificate di tipo F1, per servizi sociali di livello comunale e generale: gli interventi sono volti all'adeguamento e alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezzature previste dal PRG. Sono ammesse tutte le tipologie di cui all'art.7 delle presenti norme. I progetti dovranno essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di P.T.O.P. Per gli edifici attualmente esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A. Le aree F1 ricomprendono le seguenti tipologie di aree:

- F1.1 aree a verde pubblico non attrezzate. Per quanto riguarda tali aree sono previsti interventi di miglioramento, manutenzione e riqualificazione sia delle aree che della vegetazione sponale del Rio San Pietro. Per le aree agricole intercluse è possibile il mantenimento della funzione agricola in atto senza possibilità edificatorie di alcun genere. In tali aree devono inoltre essere realizzati i previsti percorsi pedonali di collegamento funzionale in base alle modalità di cui al Regolamento Edilizio e dell'art.7 comma 5 delle presenti Norme.*
- F1.2 aree a verde pubblico attrezzate per sport e tempo libero. Tali aree ricomprendono sia le parti a verde attrezzate per il tempo libero e lo sport senza strutture edificate fisse che quelle dotate di strutture edificate fisse. Nel secondo caso, per quanto riguarda sia le aree a servizi privati aperti all'uso pubblico che le aree pubbliche, vigono le seguenti limitazioni:*
 - gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia saranno oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o di Piani Tecnici di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica;*
 - la superficie attinente le strutture sportive edificate fisse (spogliatoi, servizi, depositi, spazi accessori, campi gioco coperti, piscine coperte) non dovrà superare il 35% di RC; la superficie per le strutture tecniche (aree e strutture relative a campi sportivi diversi scoperti, impianti tecnici ad essi relativi, piscine scoperte) comprensiva delle strutture edificate fisse di cui sopra, non dovrà superare il 70% di RC. Le strutture fisse così realizzate non potranno superare i 10 m. di altezza nel caso delle strutture tecniche, e i 6,50 m di altezza massima dei fronti nel caso delle strutture accessorie;*
 - è ammessa inoltre la realizzazione di superfici lorde di pavimento in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva delle strutture sportive edificate fisse da destinare ad attività ricettive (nei limiti del Titolo IV delle presenti norme) legate all'attività insediata e di supporto ed integrazione dell'attività stessa. E' ammessa la conservazione della SUL esistente, eccedente il Rapporto di copertura previsto, già destinata alle attività succitate. Non sono ammessi cambi d'uso delle superfici così destinate.[...]"*

"ART. 19 – AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1) *Il PRG delimita undici ambiti a strumento urbanistico esecutivo - SUE:*

- 1-Torre dell'Eremo;
- 2-Eremo dei Camaldolesi;
- 3-San Luca;
- 4-Villa Gibellini;
- 5 -Zona Pontetto;
- 6-Zona Pontetto;
- 7 -Strada Chieri;
- 8 -San Pietro;
- 9 -Sistema ambientale rio Valle San Pietro;
- 10 -Strada Virana.

In questi ambiti il Piano si attua secondo le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, le prescrizioni, i parametri definiti ai commi seguenti. Il PRG individua altresì all'interno delle aree soggette a SUE le infrastrutture viarie, da dismettere all'uso pubblico, nonché le dotazioni di aree per i servizi relativi al verde ed ai parcheggi di cui all'art.21 della L.R.56/77. Tale dotazione dovrà essere comunque verificata secondo le quote minime del citato art.21 L.R.56/77 e progettata secondo i parametri di cui all'art.7 c.3) e all'art.18 c.1 lett. a) delle presenti norme. Per tali individuazioni, in sede di sviluppo dello strumento urbanistico esecutivo, potranno essere proposte soluzioni alternative in merito a forma e localizzazione, nel rispetto delle quantità definite come prescrittive dalle presenti Norme. Le aree a servizi di uso pubblico esistenti vengono, in casi specifici, inserite nei SUE al fine di una maggior coerenza nella progettazione delle aree a servizi previste per l'area di espansione e/o per prevederne interventi di riqualificazione o modifica. Potranno altresì essere proposte modeste modifiche della perimetrazione che dovranno essere preliminarmente approvate dal Consiglio Comunale ai sensi delle vigenti leggi. I dati quantitativi definiti nei diversi ambiti relativi alla "volumetria esistente" e alle "superfici territoriali" di riferimento nonché a "servizi" di progetto potranno subire variazioni in considerazione: per i primi dei rilievi di dettaglio della consistenza edilizia documentata e per i secondi ed i terzi per modesti adeguamenti ai sedimi ed alle morfologie dei siti dettagliate in sede di progetto. Non potranno subire variazioni i dati relativi al "volume edificabile" e potranno essere modificate le localizzazioni degli accessi sulla viabilità esterna solo previo parere dell'ente proprietario.

L'altezza totale degli edifici non dovrà superare i mt 6,50 alla gronda, ove non diversamente precisato dalle prescrizioni dei commi seguenti.

Sono considerati prescrittivi i dati relativi a: destinazioni d'uso, V edificabile (volume), Sc edificabile/nuova costruzione (superficie coperta), Hf (altezza fronti), Sf servizi per parcheggi (pubblici e privati), per spazi a verde e per interesse comune e/o destinati a sport e tempo libero.

Sono considerati descrittivi i dati relativi a: St (superficie territoriale), V esistente (volume), Sf infrastrutture.

Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti nelle tavole di Piano potranno essere attuati per stralci funzionali che dovranno rispettare, oltre quanto già espresso nel presente comma, le seguenti prescrizioni:

- *gli stralci sono approvati con Delibera ai sensi delle vigenti leggi sulla base di scelte concordate con l'Amministrazione e sentito il parere della Commissione edilizia,*
- *la dimensione minima dello stralcio funzionale sarà non inferiore ad 1/3 della Superficie territoriale (ST) complessiva dell'ambito. Porzioni dimensionalmente inferiori residuali dovranno comunque essere completate nel rispetto dei parametri dell'ambito;*
- *il frazionamento prevederà un'attribuzione percentuale di volume edificabile e di aree per servizi sulla base della superficie territoriale (St) dello stralcio e in relazione alla quota-parte di aree in proprietà dei proponenti lo stralcio medesimo;*
- *la proposta di stralcio da sottoporre all'approvazione dovrà garantire comunque l'accessibilità dei lotti interessati dallo stralcio in forma definitiva ed in coerenza con i parametri dell'ambito, non dovrà inibire la realizzazione degli stralci successivi e dovrà garantire tutte le necessarie reti di urbanizzazione.*

Sono esclusi dalle possibilità di frazionamento gli ambiti 1,2,3,4.

2) *In assenza di SUE all'interno di tali ambiti sono ammessi, fatte salve le specifiche limitazioni delle*

tavole P4a e P4b, i seguenti interventi sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Esclusivamente nelle aree di proprietà pubblica saranno ammessi in assenza di SUE gli interventi previsti dalla Norme di zona.

3) Il Piano individua inoltre i *Permessi di costruire Convenzionati*, all'interno delle quali le previsioni si attuano secondo le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, le prescrizioni e i parametri di cui al successivo comma 5.

4) Gli ambiti previsti sono i seguenti:

[...]

ambito n° 9 "sistema ambientale Rio Valle San Pietro"

L'ambito è soggetto a Piano Tecnico di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (PTOP) di cui all'art.47 della l.R.56/77 ed è visualizzato nelle tav. P2a e P3a. Ricomprende la fasce di pertinenza ambientale propria del Rio di Valle San Pietro e le aree per servizi ad essa connesse o connettibili. Il Piano potrà essere progettato per sottoambiti definiti dall'Amministrazione. E' destinato alla formazione di un vero e proprio sistema di aree verdi attrezzate e non, aree destinate alle attività sportive e scolastiche, parcheggi e delle relative connessioni costituite da percorsi pedonali e ciclabili aventi anche la funzione di collegamento con gli abitati circostanti. Il Piano dovrà prevedere un cosiddetto "percorso vita" e localizzare 1-2 piccoli chioschi per il ristoro.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- *St: mq. 108800 circa*
 - *St per aree attrezzate per la sosta e la percorrenza, ricomprese nelle aree di riqualificazione ambientale della fascia del rio, (tipo F.1.1. e F.1.6.1. e F.1.5) mq. 64330*
 - *Sf aree destinate all'istruzione (tipo F.1.4) mq. 23.950*
 - *Sf aree destinate ad attrezzature sportive e tempo libero (tipo F.1.2) mq. 17.450*
 - *Sf aree destinate a parcheggio (tipo F.1.3) mq. 3770*
 - *Sf infrastrutture esistenti mq 3300*
 - *Servizi pubblici: istruzione, sport e tempo libero, verde attrezzato e non, parcheggi ad essi relazionati.*
- [...]"

Vista l'istanza di Permesso di Costruire prot. 2021/5552 del 12.07.2021 – pratica edilizia 95/P/2021, presentata dai Signori GIACOMINI Roberto e APPENDINO Laura per "Opera di difesa sponale tramite costruzione di scogliera lungo il rio e cambio di destinazione parziale da artigianale a commerciale" sul terreno distinto a Catasto Terreni al foglio 7 mappale 455 e vista la Bozza di convenzione presentata;

Visto il parere della Commissione Igienico Edilizia Comunale espresso nella seduta del 01.12.2021 "Parere favorevole condizionato. Si richiama il rispetto di tutte le prescrizioni richieste dal Settore Tecnico regionale, si richiama in particolare il punto 8 "necessità di realizzare una lastricatura in massi antierosiva" ed il punto 14 "la necessità di provvedere nel tempo a tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessarie "";

Vista l'Autorizzazione idraulica rilasciata dalla Regione Piemonte – Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica n. 76/21, assunta con determinazione dirigenziale ATTO DD 2818/A1813B/2021 in data 30.09.2021, per la realizzazione di una scogliera in massi a secco a difesa della sponda sx del rio Valle San Pietro;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 267 del 2000;

Tutto ciò premesso

IL SINDACO PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

- di approvare l'allegata bozza di convenzione presentata dai Signori GIACOMINI Roberto e APPENDINO Laura per "*Opera di difesa spondale tramite costruzione di scogliera lungo il rio e cambio di destinazione parziale da artigianale a commerciale*" sul terreno distinto a Catasto Terreni al foglio 7 mappale 455;
- di autorizzare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – Edilizia ed Urbanistica alla sottoscrizione della convenzione e ad apportare eventuali modifiche di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie ai fini della relativa stipula;
- di demandare al Responsabile del Servizio interessato i provvedimenti conseguenti al presente atto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la suddetta proposta di deliberazione;

Richiamato lo Statuto Comunale approvato ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 267 del 2000;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 49 ed all'art. 147 bis del D. Lgs. 267 del 2000, i pareri favorevoli di regolarità sottoscritti con firma digitale;

Con voti unanimi e favorevoli espressi per appello nominale,

DELIBERA

- di approvare la suddetta proposta di deliberazione, come trascritta;
- di attribuire alla presente deliberazione, a seguito di una successiva votazione, l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267 del 2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO

Firmato digitalmente
F.to Renato FILIPPA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente
F.to D.ssa Daniela SACCO
