



COMUNE di FROSSASCO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Via Sergio De Vitis n.10 - C.A.P. 10060
Tel. 0121352104 – fax 0121352010 – CF 85003110013
comune.frossasco@comunefrossasco.it / comune.frossasco.to@legalmail.it
www.comunefrossasco.it

Frossasco li 05/05/2017

**OGGETTO: Piano edilizio convenzionato in area D3.2 in Via delle Moie
Proponente GRIFFON PRIVATE SECURITIES s.a. con sede in L-5610 Mondorf
les Bains, Avenue des Bains 22 Luxemburg (partita TVA LU2878963)**

Vista la nota pervenuta a protocollo comunale il 26/04/2017 al n. 2026 con la quale la Società GRIFFON PRIVATE SECURITIES s.a. con sede in L-5610 Mondorf les Bains, Avenue des Bains 22 Luxemburg (partita TVA LU2878963) ha presentato istanza per l'esame e l'approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) in zona D 3.2 in Via delle Moie per la realizzazione di nuovo edificio a destinazione produttiva (foglio 21 nn. 68-22-24-282-283-284-285);

Ricordato che Il Comune di Frossasco è dotato di Variante Generale al P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n.36-1133 del 02/03/2015 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (B.U.R.) n. 10-supplemento 1 del 12/03/2015;

Considerato che lo Strumento urbanistico in argomento riguarda la costruzione di un nuovo edificio a destinazione produttiva e ricade in zona D 3.2 del P.R.G.C. ed è normato dall'art. 29 delle N.T.A. allegate al P.R.G.C. il quale prevede, per il nuovo impianto, la preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo da eseguire anche per sub comparti ciascuno dei quali formato da aree contigue di superficie non inferiore complessivamente a 5.000 m².

Visti gli elaborati firmati dall'arch. Roberto Fantoni con studio in Milano 20145 Via Gabriele Rossetti 9, allegati alla richiesta:

- relazione tecnica descrittiva
- copia di due preliminari di compravendita;
- C.M.E. opere di urbanizzazione primaria
- bozza di convenzione
- elaborati grafici composti da n.10 tavole

Rilevato che la documentazione presentata dall'arch. Roberto Fantoni è carente relativamente alla relazione geologico tecnica indispensabile per richiedere il parere preventivo del Servizio Geologico ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 e dalla D.G.R. n.65-7656 del 21/05/2014. Tale documentazione ed il relativo parere dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione del presente Strumento Urbanistico Esecutivo;

Dato atto che la società Griffin Private Securities, soggetto attuatore del Piano Esecutivo Convenzionato in argomento non risulta proprietaria dei terreni assogettati a PEC, ma ha la disponibilità degli stessi in forza dei contratti preliminari di compravendita sottoscritti dagli attuali proprietari, allegati in copia alla documentazione del SUE come segue:

- La MIMOSA Società Semplice con sede in Pinerolo Via Virginio 30 proprietaria del F. 21 particelle 24-282-283-284-285



- ALCIATI Anna Lisenda ALCIATI Silvana residenti in Torino Via Piazzini numero 46 proprietarie del F. 21 nn. 68-22-67

Il P.R.G.C. prevede, nell'ambito dell'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato dell'area D3.2, la realizzazione di una nuova strada collegata all'esistente Strada delle Moie.

Il PEC in oggetto prevede la traslazione del primo tratto di strada prevista nel PRGC (l'intersezione con strada delle Moie) in modo da ricadere interamente sul mappale 11 del foglio 21 .

Tale traslazione è alternativa al passaggio sul mappale 10 del foglio 21 e non inficia la funzionalità dell'infrastruttura. I soggetti attuatori, con la firma della convenzione, si impegnano ad acquistare l'area di circa m² 305 ricadenti sul mappale 11 del foglio 21 di proprietà di terzi e il tratto di terreno individuato come strada ricadente nel mappale 162 di proprietà di terzi per la realizzazione della strada. Nella convenzione è inoltre previsto che il soggetto attuatore realizzi a proprie cure e spese l'intero tratto di strada compreso tra strada delle Moie ed il mappale F. 21 n.22 compreso.

Ai sensi del comma 12 lettera c) dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. l'adeguamento proposto non costituisce variante ed è quindi ammissibile.

Oltre alla realizzazione della strada in progetto da dismettere al Comune (della larghezza di 10 metri (compreso il marciapiede di 1,5 m) e della lunghezza di circa 175 m) i soggetti attuatori si impegnano alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione del marciapiede;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete raccolta acque bianche;
- rete adduzione acqua potabile;
- rete telefono e trasmissione dati;

Relativamente agli scarichi delle acque nere in fognatura, il nuovo fabbricato dovrà essere allacciato alla stazione di sollevamento esistente in via Torino. A questo scopo le acque nere provenienti dai locali spogliatoio e uffici vengono raccolte in un pozzo a tenuta stagna per essere pompate fino alla stazione di sollevamento che si trova a monte. Questa situazione è determinata dal fatto che, per poter scaricare con una tubazione a gravità sarebbe necessario realizzare una rete fognaria, della lunghezza indicativa di 1.200 metri, che confluisca nella fognatura di via Piscina. In sede di PEC questa ipotesi non è realizzabile, si ritiene tuttavia opportuno eseguire il primo tratto di questa rete fognaria (della lunghezza pari a quella della strada di circa 180 metri). A questo scopo l'ufficio tecnico si impegna a richiedere ad ACEA Pinerolese Industriale S.p.A., che gestisce la rete fognaria per conto di SMAT, lo studio di un collettore principale che soddisfi la richiesta del sub comparto in oggetto e dei restanti terreni edificabili della Zona D3.2. Il costo relativo alla realizzazione del tratto di collettore fognario principale sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Verifica standard urbanistici. Devono essere verificati ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che, al comma 2, recita:

Art. 21(Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione è stabilita nella misura del 10%. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26, la dotazione minima è stabilita nella



misura del 10% della superficie fondiaria detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali.

Pertanto, tenuto conto che le aree destinate ad urbanizzazione primaria ammontano a m² 1816,00, la superficie fondiaria da utilizzare per il calcolo degli standard urbanistici sarà data da: (Superficie territoriale – aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria) = (m² 21.593,00 - m² 1816,00) = m² 19.777,00.

Quindi la superficie da reperire per il soddisfacimento degli standard urbanistici dovrà essere pari al 10% della Superficie fondiaria e quindi: m² 19.777,00*10% = m² 1.977,70.

L'area da dismettere per viabilità e marciapiedi prevista in progetto è pari a: **m² 1816,00** di cui: strada pubblica m² 1.381,00= (già in disponibilità del soggetto attuatore) + strada pubblica da acquisire e dismettere dal soggetto attuatore m² 305 (F 21 n. 11) + m² 130 (F 21 n. 162).

Per il soddisfacimento degli standard manca una superficie di mq. 161,70 che l'ufficio propone di individuare, come parcheggio assoggettato ad uso pubblico, nel mappale 284 del foglio 21 nella zona che ricade in V1 (vedi tavola NI 8) per il tratto confinante con la nuova strada.

Considerato che lo Strumento Urbanistico Esecutivo presentato rispetta la tabella d'area e le norme tecniche di attuazione allegate alla Variante Generale al P.R.G.C. ed in particolare:

indice di utilizzazione territoriale (U.T.) 0,35 m²/m²

Superficie territoriale m² 21.593,00

Superficie utile lorda = Superficie territoriale m² 21.593,00 * 0,35 m²/m² = 7.557,55 m²

Superficie utile lorda in progetto: m² 7.363,00 < 7.557,55 m² verificato

rapporto di copertura: 1/3

superficie fondiaria m² 21.593,00 * 1/3 = m² 7.197,67

superficie in progetto m² 7.148,00 < m² 7.197,67 verificato

oneri a carico del soggetto attuatore

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra riportate, il soggetto attuatore ha fornito un computo metrico estimativo dal quale risulta che l'importo è pari ad € 147.374,00=. Tuttavia si rileva che, anche per effetto di quanto sopra riportato (necessità di realizzare un tratto di fognatura nera, aumento della superficie da dismettere con destinazione parcheggio pubblico), risultano mancanti le seguenti voci:

- realizzazione di un tratto di fognatura nere aventi caratteristiche tecniche imposte da Acea Pinerolese Industriale S.p.A;
- realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico della superficie indicativa di m² 162;
- fornitura di misto stabilizzato per sottofondo stradale;
- fornitura dei cordoli in calcestruzzo;
- nel computo la voce 08.A30.G15.010 manca l'importo totale;
- impianto di illuminazione pubblica, manca la fornitura e posa di proiettori led;
- impianto di illuminazione pubblica, modificare la voce relativa agli sbracci eliminando quelli doppi ed introducendo lo sbraccio singolo.



COMUNE DI FROSSASCO

Le modifiche che verranno introdotte nel computo metrico, produrranno un aumento dell'importo delle opere di urbanizzazione che è comunque ininfluente ai fini dello scomputo (l'importo è già superiore al 75% degli oneri di urbanizzazione primaria) ma sarà quello a base della polizza fideiussoria che dovrà garantire il Comune sulla adeguata realizzazione delle opere.

L'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria teorici ammontano a € 114.200,00= dei quali risulta scomputabile il 75% pari a € 85.650,00= (vedere deliberazione della Giunta comunale n. 99 del 23/12/1999).

Gli oneri di urbanizzazione secondaria teorici, ammontano ad € 39.981,00 =.

Visto l'articolo 43 della legge regionale 56/77 e s.m.i.;

Visto l'articolo 43 della legge regionale 56/77 e s.m.i. e l'art. 40 comma 7 dal quale si evince che i piani particolareggiati non sono soggetti a VAS (verifica ambientale strategica) quando gli stessi non comportano variante allo Strumento Urbanistico sovraordinato (P.R.G.C.);

Sulla base delle considerazioni di cui sopra si ritiene che il Piano edilizio convenzionato Area D3.2 proposto dalla GRIFFON PRIVATE SECURITIES s.a. con sede in L-5610 Mondorf les Bains, Avenue des Bains 22 Luxemburg (partita TVA LU2878963) sia meritevole di accoglimento da parte del Responsabile del Servizio tecnico alle condizioni soprariportate che si possono così riassumere:

- aggiornamento computo metrico con voci mancanti e con nuovo tratto di fognatura nera (da eseguirsi in base alle indicazioni fornite da Acea) e del parcheggio pubblico di circa 162 m²;
- modifica tavola con individuazione parcheggio pubblico;
- modifica della bozza di convenzione per recepire le condizioni sopra esposte;
- produrre relazione geologico-tecnica per acquisizione parere servizio sismico regionale (il parere è obbligatorio prima dell'approvazione del SUE).

che dovranno essere integrate prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to (Buffo arch. Giuseppe)