

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

OGGETTO: proposta di formazione e attuazione di comparto a completamento dell'edificazione del PPE approvato con Delibera del Consiglio Comunale 53 del 27 settembre 2006 nell'area RU6.3b, relativo al Lotto denominato "UMI 4" nell'ambito ai sensi e per gli effetti del terzo comma dell'Articolo n. 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

PREMESSO:

- Che Il Piano Particolareggiato dell'area RU6.3 del P.R.G.C. è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale numero 53 del 27 settembre 2006;
- Che in data 17 gennaio 2007 è stata stipulata la Convenzione Edilizia con rogito notaio Alberto Occelli (Rep. 60338 Atti n. 32347) tra il comune di Pinerolo e la società "LE TORRI s.r.l.", per dare attuazione alle previsioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE); l'articolo 1 comma 3 del "*Rimando normativo e validità del Piano Particolareggiato*", delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE), prevede una validità di 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione, pertanto è formalmente "decaduto" essendo trascorsi i dieci anni dalla data di pubblicazione, anche considerando le proroghe ex-lege nel frattempo intervenute.
- Che la Convenzione Rep. 60338 Atti n. 32347 del 17 gennaio 2007, prevedeva opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per un importo totale di 1.424.587,80 €
- Che le opere di urbanizzazione sono state collaudate parzialmente il 29 aprile 2016 dall'ing. Maurilio Bocco.
- Che dal Certificato di Collaudo del 3 maggio 2016 prot. 24225 risulta che erano ancora da attuare una parte delle opere di urbanizzazione e che tale realizzazione era garantita da polizze fidejussorie,
- Che il Comune ha successivamente proceduto a escutere le Fidejussioni (per il valore delle parti non attuate) ed ha provveduto a completare direttamente le

opere di urbanizzazione ancora mancanti con l'eccezione del parcheggio denominato "P2" nel piano particolareggiato.

- Che allo stato attuale, il P.P.E. non è completo, restano da realizzare il Lotto residenziale denominato UMI 4 e il parcheggio contrassegnato con l'acronimo "P2".
- Che con l'acquisto dalla procedura fallimentare del lotto edificabile denominato UMI 4 in data 4 febbraio 2020 da parte della società "Zefiro Immobiliare s.r.l.", con sede a Bibiana (To), in Via Cavour n.41 è ora possibile completare il P.P.E., mediante l'attivazione di uno specifico comparto ai sensi del comma 3 dell'articolo 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

CONSIDERATO:

- Che la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge urbanistica prevede al terzo comma dell'articolo 17 la possibilità di (...) *accogliere proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16.(...).*
- Che il lotto UMI4 ha una superficie fondiaria di mq. 1.505 circa con una SLP edificabile massima pari a mq. 1.822.
- Che al lotto UMI4 sono state assegnate opere a scomputo di oneri di urbanizzazione pari a € 228.631,66.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO:

per poter portare a compimento il P.P.E con la realizzazione dell'ultimo lotto ancora da costruire è necessario che venga formato un comparto ai sensi del terzo comma dell'articolo 17 della legge 1150/42 s.m.i.; la realizzazione del lotto UMI4 previsto dal P.P.E. ma ancora inattuato dopo la sua scadenza, è possibile perché sono state completate entro il termine di vigenza del piano stesso le opere di

urbanizzazione primaria previste (strade di penetrazione principale e secondaria, parcheggi e standard pubblici).

L'area a parcheggio pubblico indicata con la sigla P2 nel PPE che è ancora priva di manto in asfalto, di illuminazione e di segnaletica verticale e orizzontale, può essere portata a compimento nell'ambito del comparto UMI4 a parziale scomputo di oneri di urbanizzazione primaria ancora dovuti.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici, restano in vigore gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano particolareggiato sia per la costruzione di nuovi edifici che per la modificazione di quelli esistenti.

L'individuazione di comparti o sub-comparti non costituisce variante urbanistica.

Osasco, 27 Ottobre 2020

Architetto Guido Geuna



Geometra Isabella Maurino

