

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI PIANEZZA



PIANO DELLE ALIENAZIONI E/O VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI COMUNALI NON STRUMENTALI ALLE FUNZIONI ISTITUZIONALI

(ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008 e s.m.i.)

PREMESSA

Il presente elenco di immobili è stato redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 come convertito nella legge 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i., rubricato "ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni ed altri enti locali". Tale articolo prevede, al comma 1, per il riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare che ciascun Ente individui i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano di alienazioni e valorizzazioni da allegare al bilancio di previsione.

Il successivo comma 2 prevede che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e le destinazioni d'uso urbanistiche.

L'art. 42, comma 2, lett. L) del D.Lgs. 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti ed alienazioni immobiliari e relative permutate.

Il Comune di Pianezza è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016.

La Regione Piemonte ha disciplinato le procedure di cui al comma 2 della Legge n. 133/2008 nell'art. 16 bis della L.R. 56/77, prevedendo uno specifico iter per l'approvazione delle Varianti urbanistiche conseguenti all'approvazione del piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha proceduto alla ricognizione del patrimonio dell'Ente sulla base della documentazione presente negli archivi e uffici comunali predisponendo un elenco di immobili comunali (limitato nella fattispecie nelle aree del Comune di Pianezza, in zona produttiva, in zona Parco fluviale della Dora, sedime di Piazza Macario - composto da tre immobili - e del Centro commerciale frontestante - composto da due immobili, in fregio a Via Don Bosco, un'area sita al fondo di via Pertini - composta da due immobili, un'area sita lungo via Cassagna - composta da due immobili (le due aree fanno parte della stessa zona urbanistica, e ad una capacità edificatoria di 562 mq) suscettibili di valorizzazione e/o dismissione, non strumentali alle funzioni istituzionali.

I terreni appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'Ente, con la qualifica di beni immobili del patrimonio indisponibile, saranno inseriti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, evidenziando la relativa destinazione urbanistica; nel suddetto elenco, inoltre, i beni sono valutati al loro valore inventariale e l'attivazione delle procedure di vendita dovrà essere preceduta dalla redazione di apposita perizia di stima al fine di valutare il più probabile valore di mercato, alla cui approvazione, nell'ambito dell'autorizzazione all'alienazione stabilita con la presente deliberazione, provvederà la Giunta Comunale.

L'elenco di immobili ha effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto e che la disciplina di cui all'art. 3 del D.L. 351/2001 convertito nella legge 410/2001, concernente la valorizzazione ed utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato, tramite concessione o locazione si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco seguente. E' possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliari ovvero promuoverne la costituzione.

ELENCO IMMOBILI COMUNALI

IMMOBILE 1

Area sita in fregio a Via Signagatta angolo Via Asti

Estremi catastali: Foglio 27, mappale 305

Superficie catastale: mq 4.270

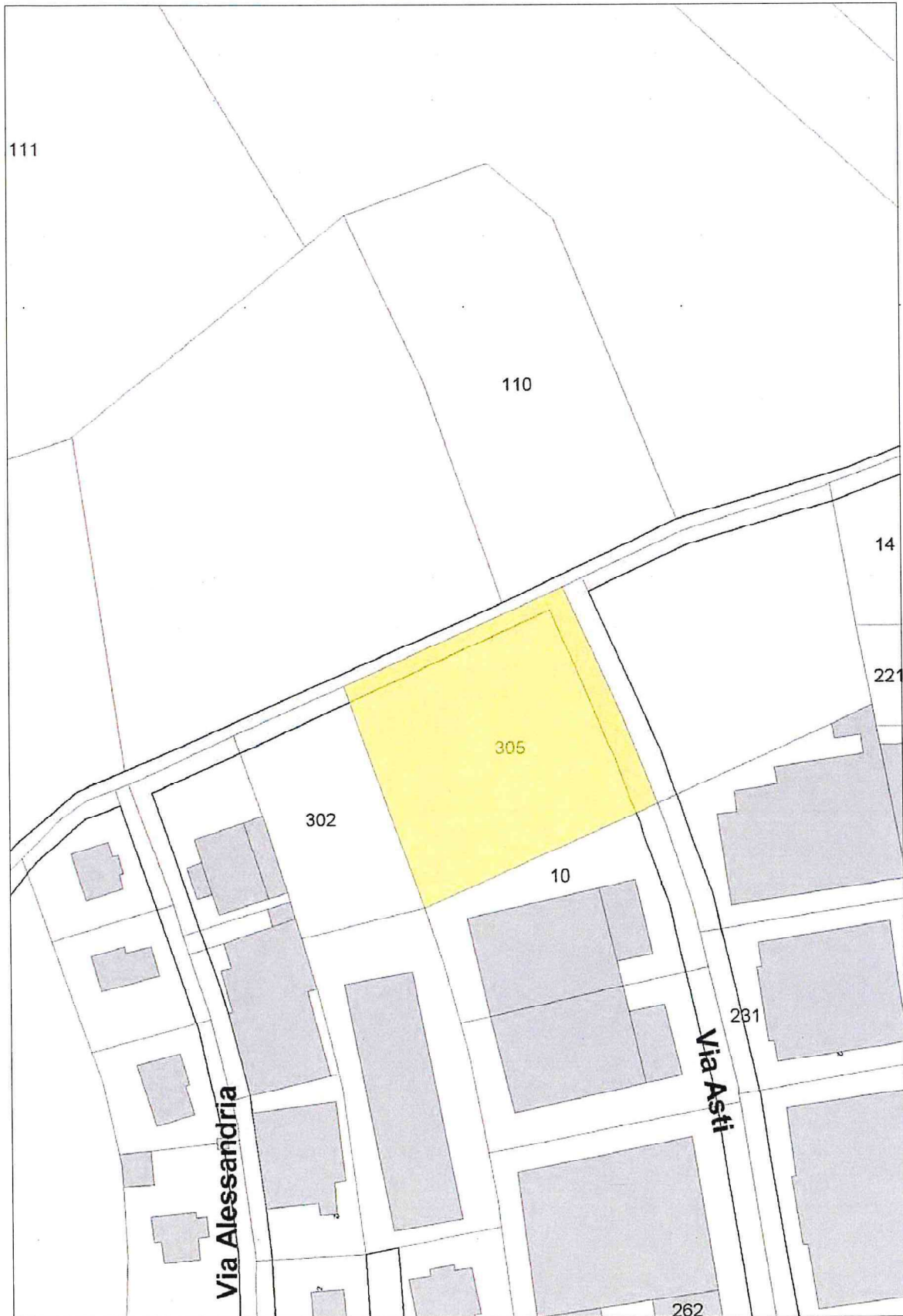
Superficie misurata: mq 4.261

Attuale utilizzo: gerbido

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: DC DP.4 "Area di nuovo impianto per attività economiche produttive".

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore da perizia: Euro 106.000,00



Visura per immobile al 30/05/2012

Data: 30/05/2012

Catasto Terreni	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia TO
------------------------	--

Situazione dell'Immobile dal 12/01/1983

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Deduz	Reddito		
27	305		-	SEMIN ARBOR	1	ha are ca		Dominicale Euro 44,54 L. 86.244	Agrario Euro 32,59 L. 63.105	Tabella di variazione del 12/01/1983 n. 283 in atti dal 12/01/1983
Notifica				Partita		2975				
Annotazioni										

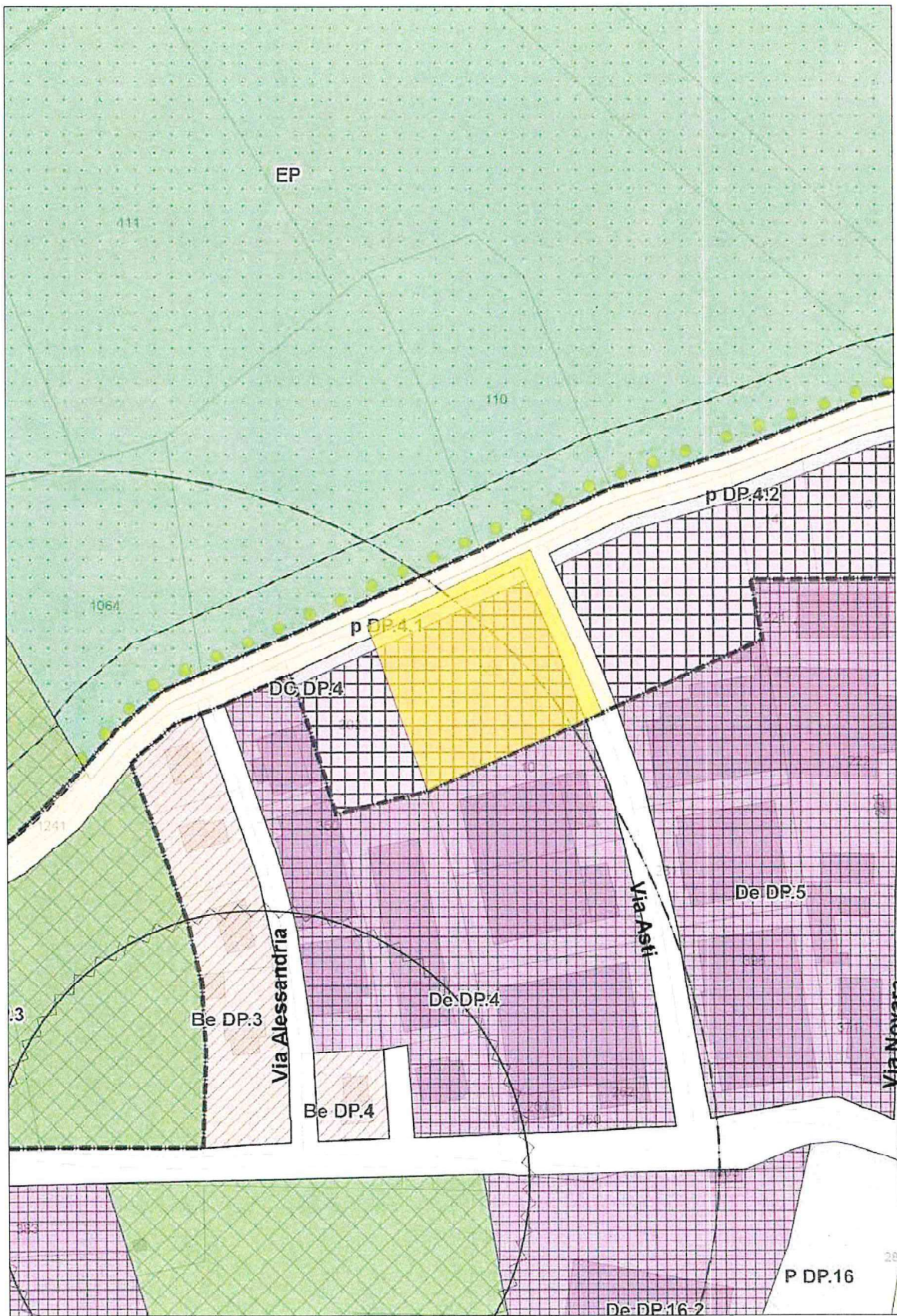
Situazione degli intestati dal 20/10/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)	0000000018	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Nota di voltura o variazione del 20/10/1982 n. 26551. 1/2012 in atti dal 10/05/2012 - ISTANZA CC 10733522			



29/05/2012

Scala 1:2000



IMMOBILE 2

Area sita in regione Gorisa

Estremi catastali: Foglio 31, mappale 119

Superficie catastale: mq 5.715

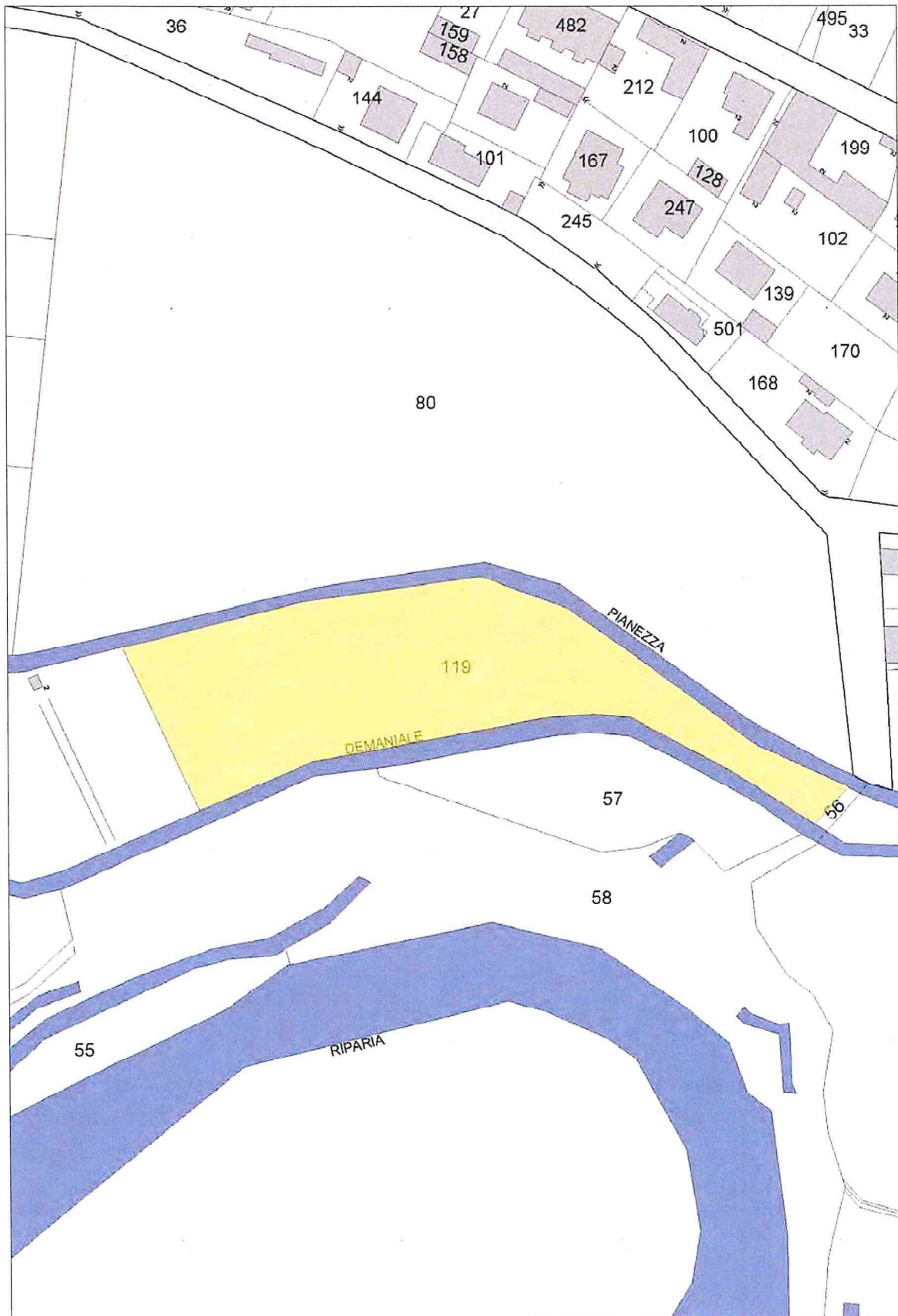
Superficie misurata: mq 5.771

Attuale utilizzo: agricolo

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: GV2 "Parco fluviale naturalistico della Dora"

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore da perizia: Euro 27.300,00



Visura per immobile al 30/05/2012

Data: 30/05/2012

Catasto Terreni	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia TO
------------------------	---

Situazione dell'Immobile dal 16/03/2007

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito	Agrario	Tabella di variazione del 16/03/2007 n. 72042.1/2007 in atti dal 16/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
						ha	are	ca			
31	119		AA AB	SEMIN IRRIG SEMINATIVO	2 2	43 14		15	Euro 58,32	Euro 50,58	
Notifica				Partita							
Annotazioni		VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									

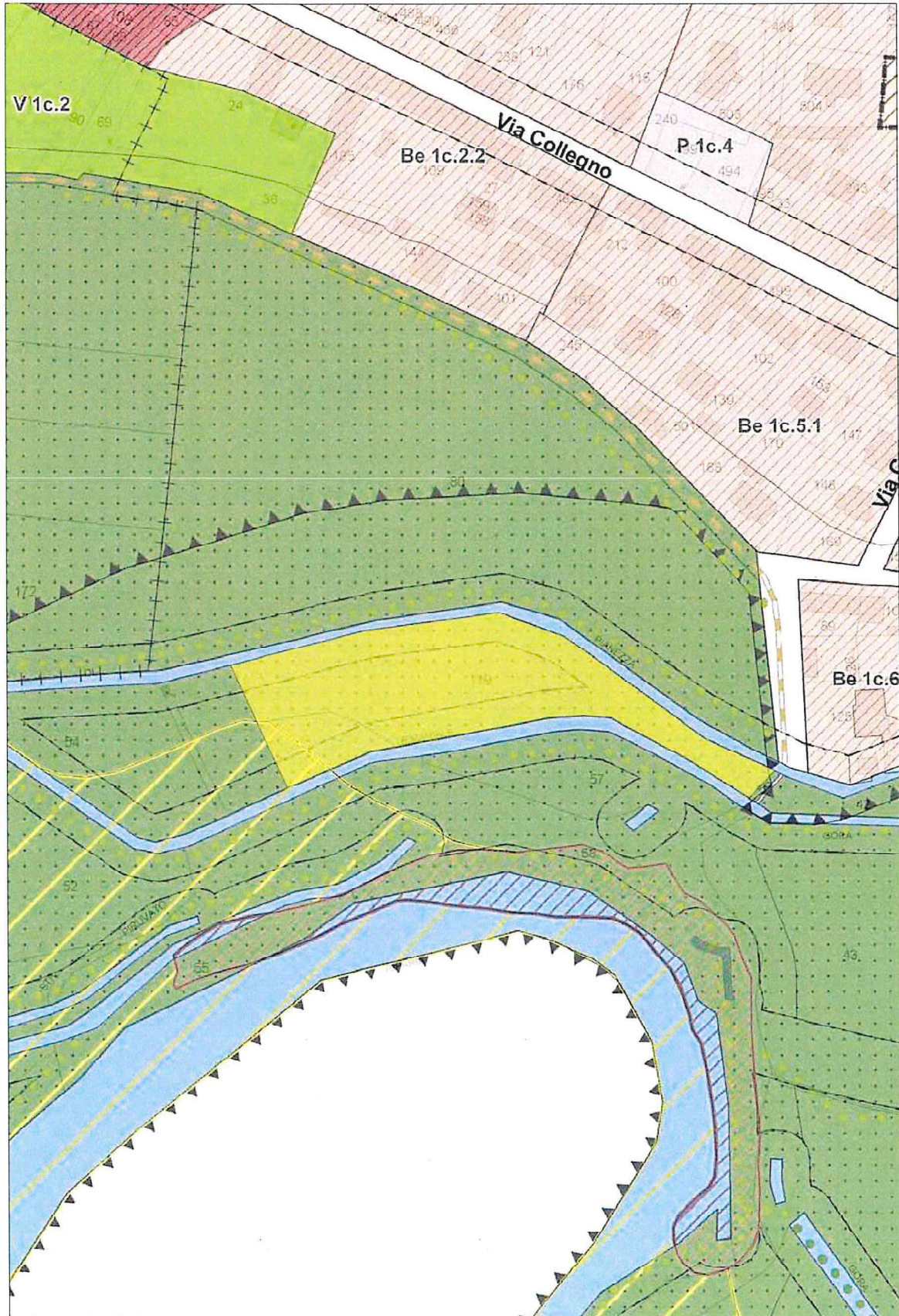
Situazione degli intestati dal 23/09/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)	01299070019	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
		Voltura automatica da conservatorie del 23/09/2002 n. 28820. 1/2002 in atti dal 09/10/2002 - COMPRAVENDITA	



29/05/2012

Scala 1:2000



IMMOBILE 3

Area sita in Via Musinè.

L'area, su cui sorge il centro commerciale, è concessa ai proprietari di quest'ultimo in regime di diritto di superficie. Si demanda alla Giunta Comunale l'approvazione di apposita scheda per la determinazione del corrispettivo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'ex comma 48 - art. 31 - L. 448/98.

Estremi catastali: Foglio 13, mappale 424

Superficie catastale: mq 3.985

Attuale utilizzo: sedime centro commerciale, parcheggio

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE - DR 2.37

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore da perizia:

IMMOBILE 4

Area sita in Via Musinè

L'area, su cui sorge il centro commerciale, è concessa ai proprietari di quest'ultimo in regime di diritto di superficie. Si demanda alla Giunta Comunale l'approvazione di apposita scheda per la determinazione del corrispettivo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'ex comma 48 - art. 31 - L. 448/98.

Estremi catastali: Foglio 14, mappale 788

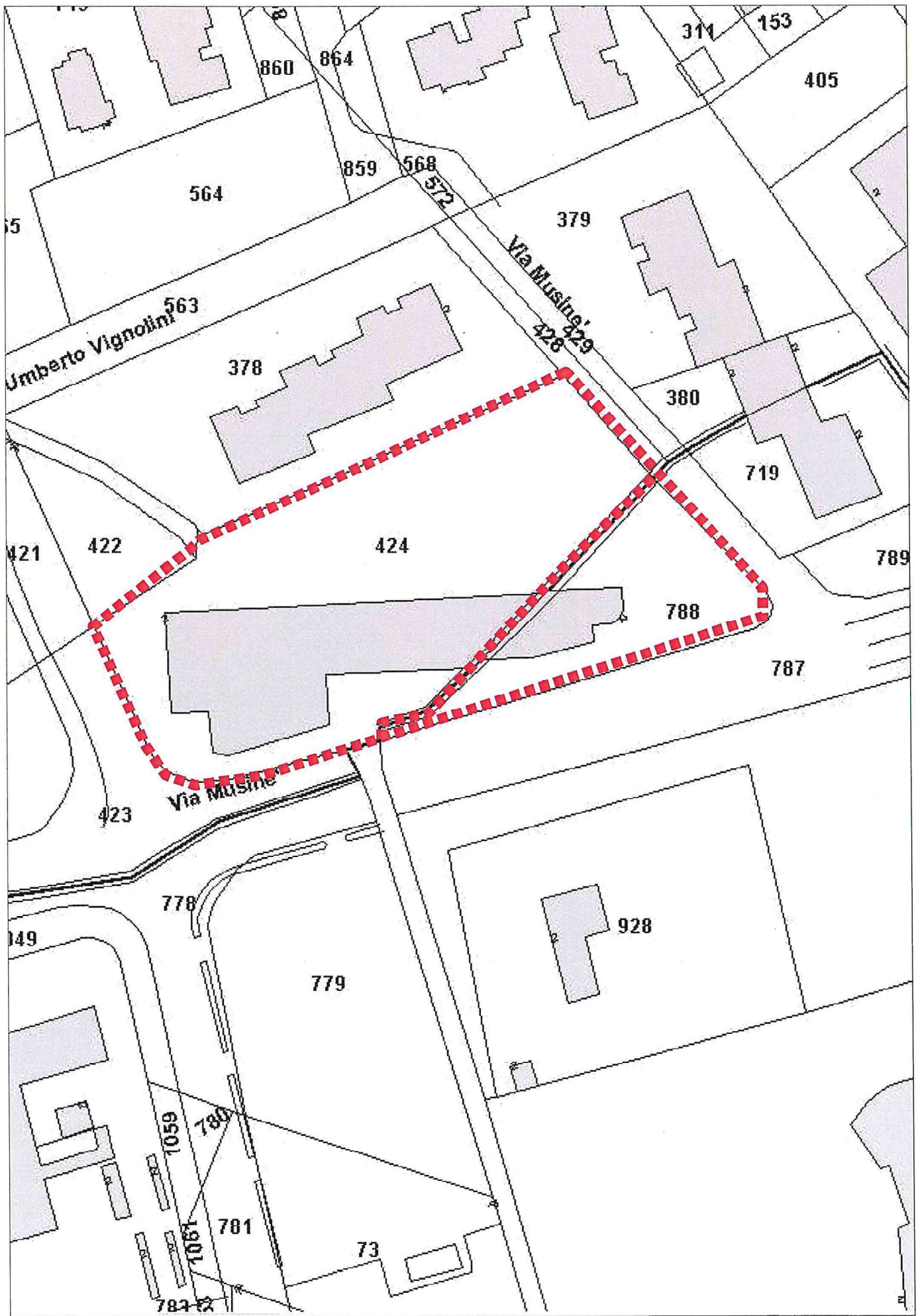
Superficie catastale: mq 1.170

Attuale utilizzo: sedime centro commerciale, parcheggio

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE - DR 2.37

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore da perizia:



Data: 26/11/2018

Visura elenco immobili al 26/11/2018

Catasto Terreni	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia TO
------------------------	---

Area di ente urbano e promiscuo dal 27/04/2015

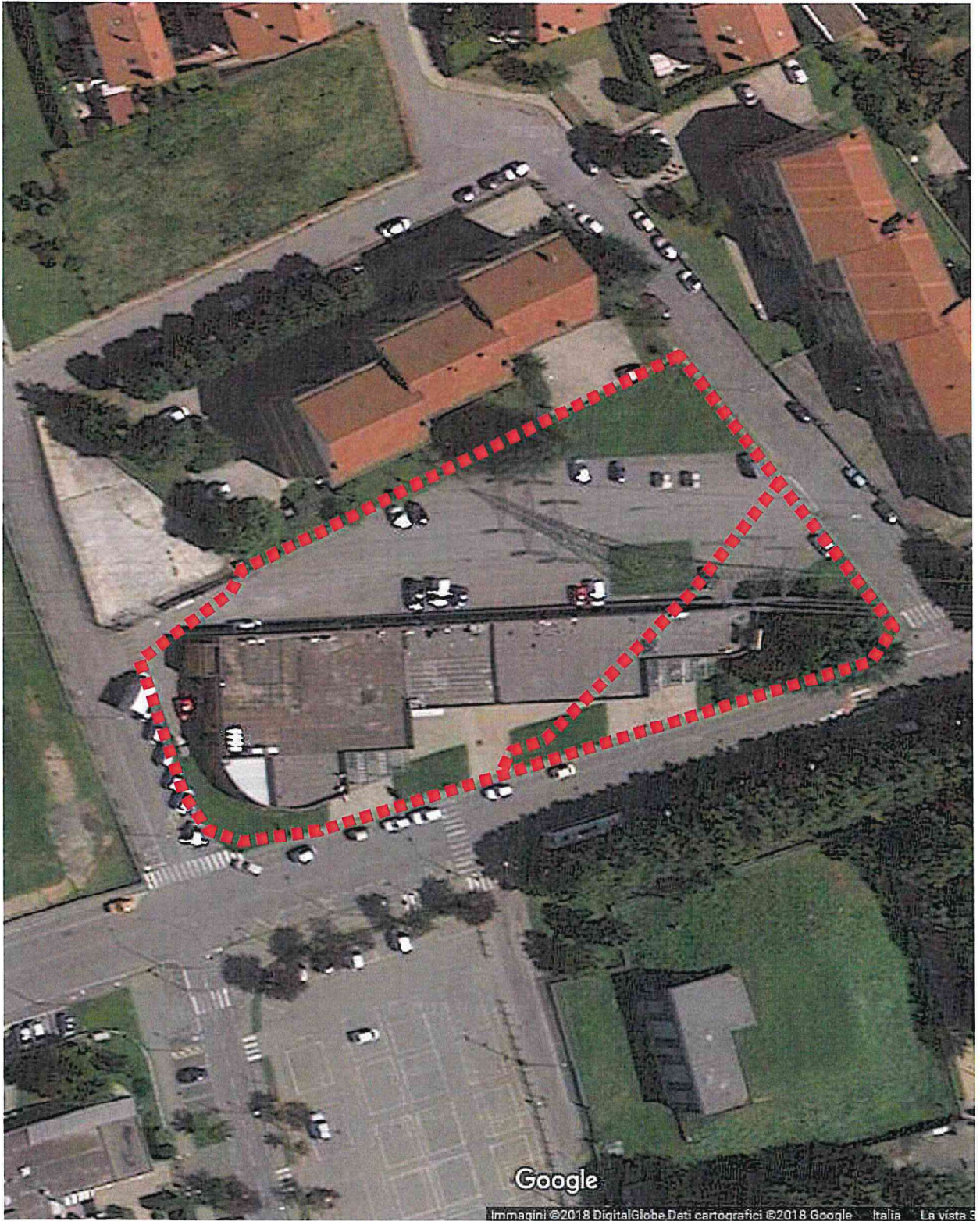
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
13	424		-	ENTE URBANO		39		85			
Notifica		Partita						I			
Annotazioni		COMPRENDE LA PARTICELLA N.458									

Tipo mappale del 30/01/1989 n. 153.1/1989 in atti dal 27/04/2015

Area di ente urbano e promiscuo dal 28/08/1997

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
14	788		-	ENTE URBANO		11		70			
Notifica		Partita						I			
Annotazioni		COMPRENDE LA PARTICELLA N.458									

Tipo mappale del 28/08/1997 n. 1531.575/1989 in atti dal 29/07/1999



Google

IMMOBILE 5

Area sita in Via San Giovanni Bosco

Estremi catastali: Foglio 14, mappale 73

Superficie catastale: mq 1.539

Attuale utilizzo: sedime Piazza Macario, area verde non utilizzata

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE – DR 2.37

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore da perizia:

IMMOBILE 6

Area sita in Via San Giovanni Bosco angolo Via Musinè

Estremi catastali: Foglio 14, mappale 779

Superficie catastale: mq 2.160

Attuale utilizzo: sedime Piazza Macario

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE – DR 2.37

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore da perizia:

IMMOBILE 7

Area sita tra Via San Giovanni Bosco angolo Via Musinè

Estremi catastali: Sedime stradale

Superficie da alienare: mq 472 circa

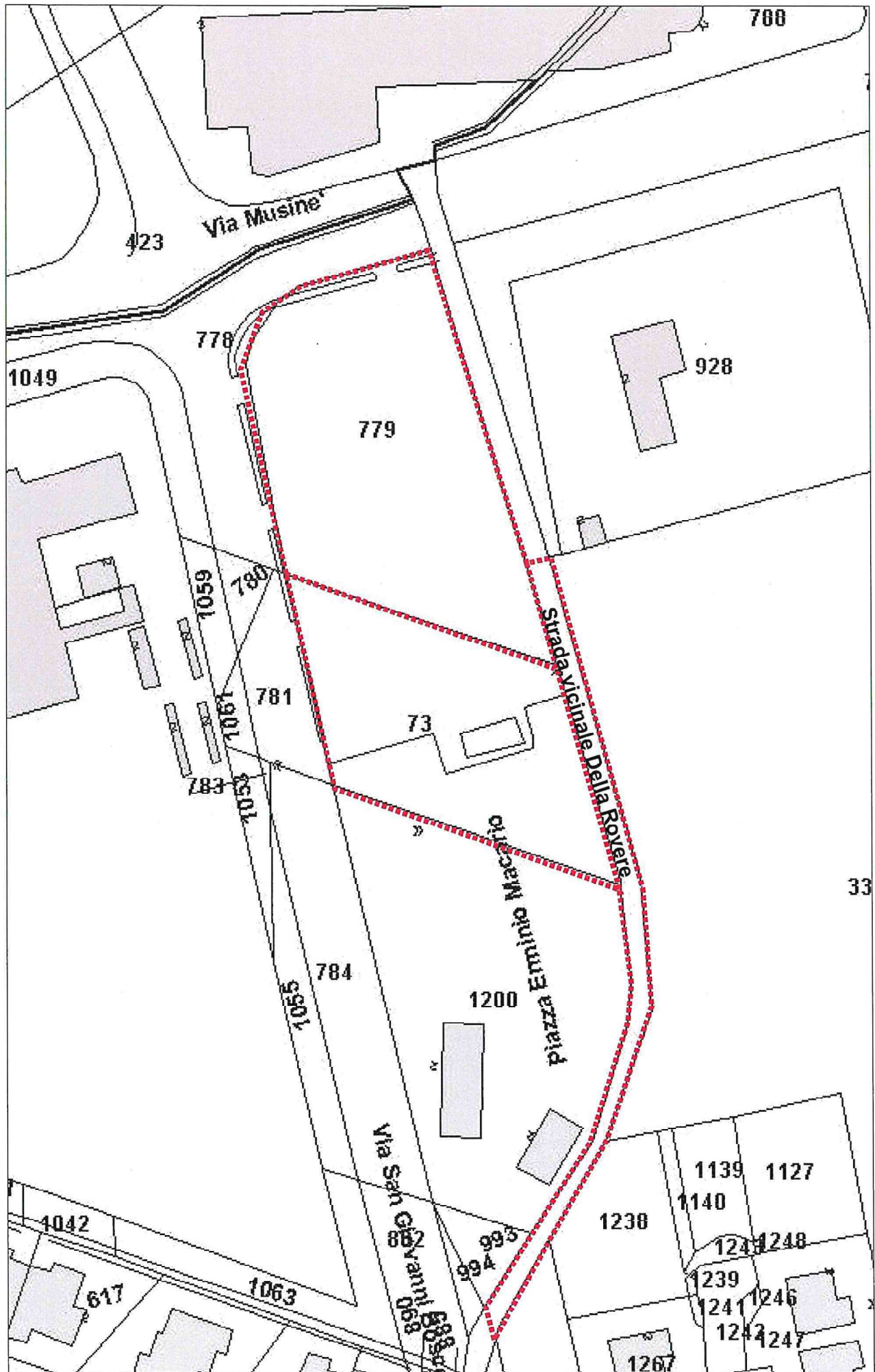
Attuale utilizzo: parte del sedime di Strada Vicinale della Rovere

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE – DR 2.37

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore da perizia:

Allegati: estratto di mappa, visura catastale, ortofoto, stralcio PRGC vigente, N.t.A. art. 111.2



Data: 26/11/2018

Visura elenco immobili al 26/11/2018

Catasto Terreni	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia TO
-----------------	---

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
14	73		-	SEMIN ARBOR	3	15		39		Euro 11,13 L. 21.546	Euro 8,74 L. 16.929
Notifica						Partita		4748	Impianto meccanografico del 06/04/1987		
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 02/08/2001

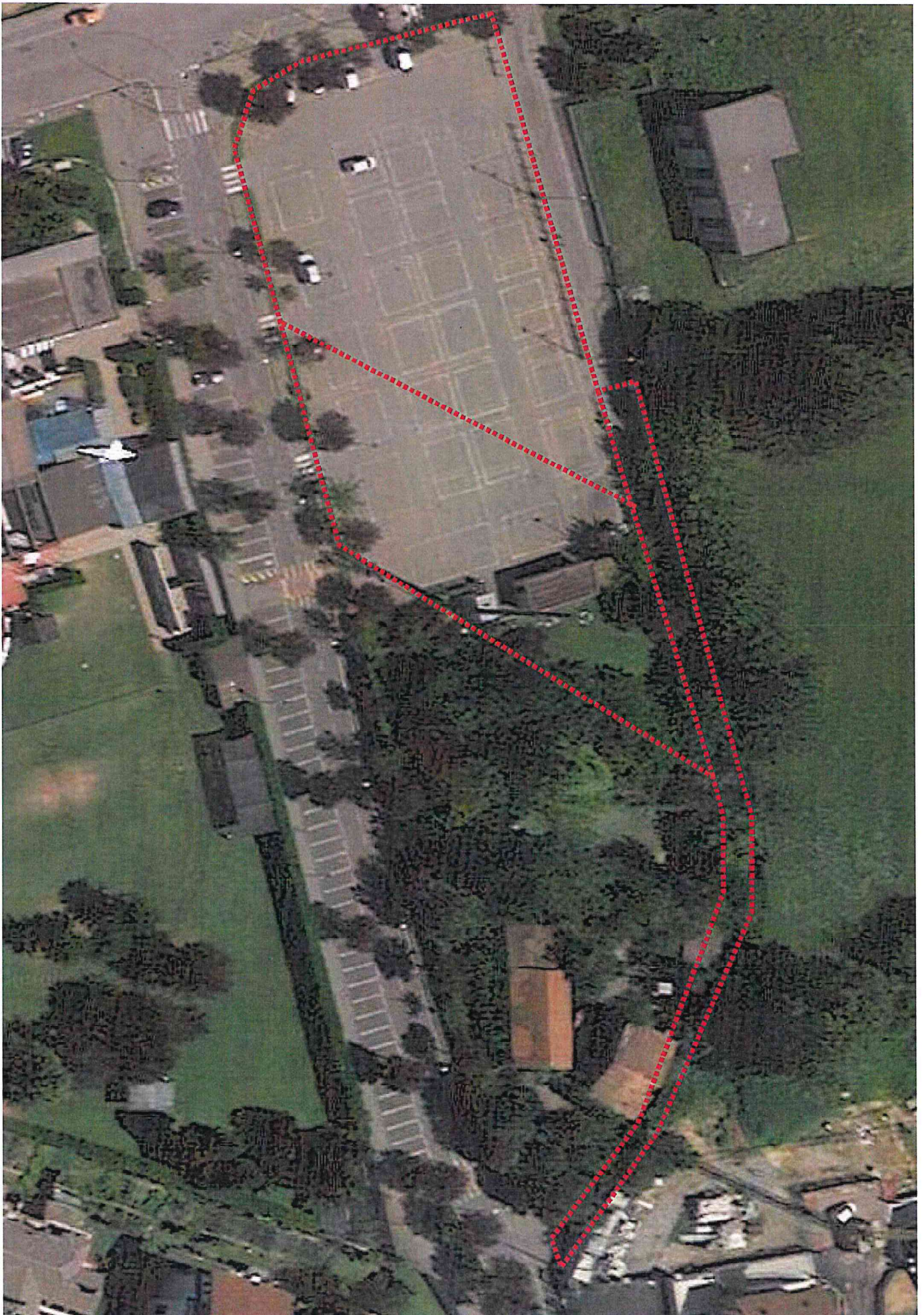
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO) Voltura automatica da conservatorie del 02/08/2001 n. 20210. 1/2001 in atti dal 08/08/2001 - COMPRAVENDITA	01299070019	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			

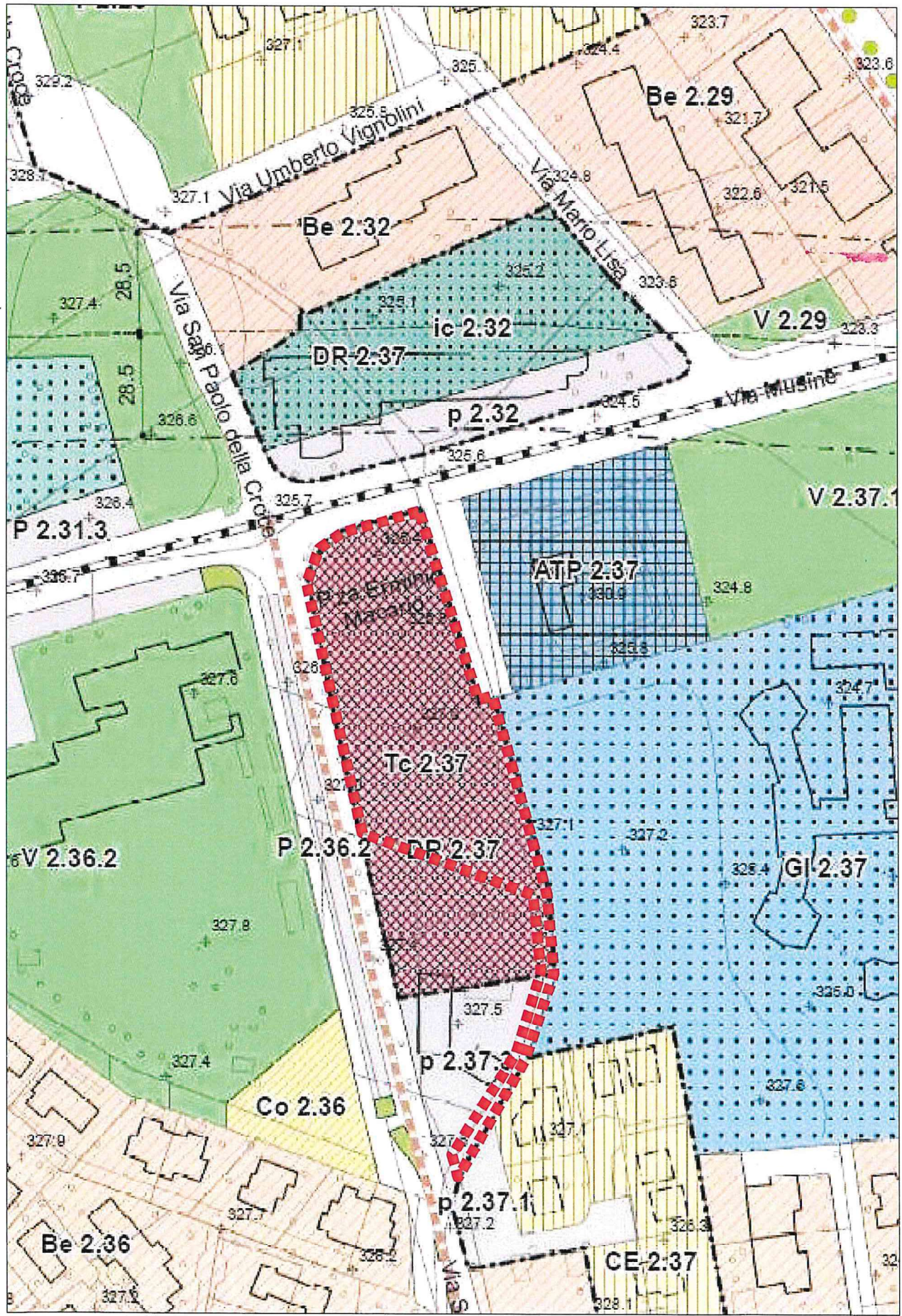
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
14	779		-	SEMINATIVO	3	21		60		Euro 15,06 L. 29.160	Euro 11,71 L. 22.680
Notifica						Partita		685	Impianto meccanografico del 06/04/1987		
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 17/03/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO) Voltura del 17/03/1983 n. 63283 in atti dal 06/04/1987	01299070019	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			







Aree di completamento per attività economiche produttive

Art. 111.2

CODICE AREA

DR 2.37

UBICAZIONE:

Via Musinè/Via San Giovanni Bosco
(Distretto D2- Tav di PRGC P2A)

Superficie territoriale

Mq. 10.495

Superficie utile lorda (Sul) terziaria massima realizzabile

mq. 2.800

DESTINAZIONE D' USO

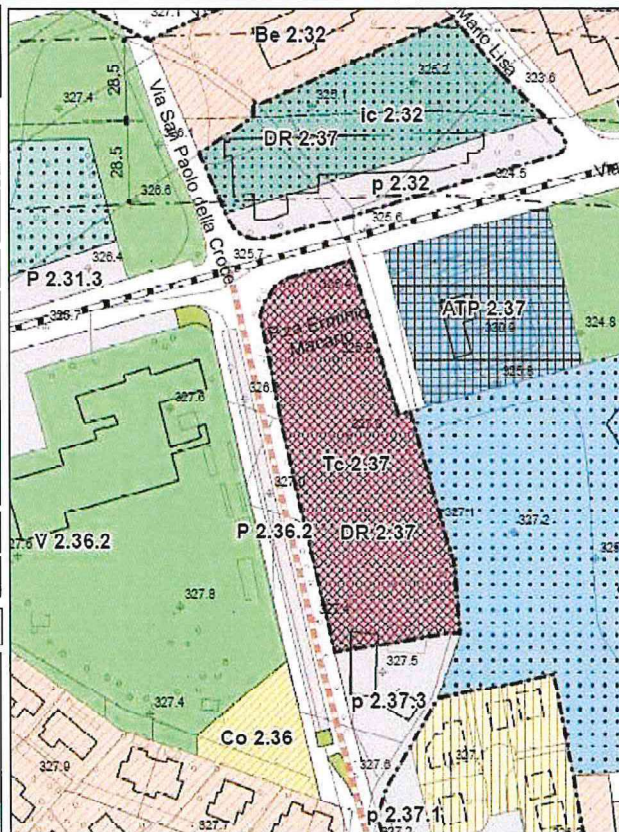
La destinazione d' uso propria è terziaria commerciale e per pubblici esercizi. Si prevede il trasferimento di tutte le attività commerciali esistenti nell'ex area "Tc 2.32" nel nuovo fabbricato. Nuove attività commerciali sono ammesse in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114.

TIPO DI INTERVENTO

D/NC—Demolizione e Nuova costruzione (art. 48)

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E. esteso a tutta l'area per il trasferimento della SUL terziaria esistente e la sua riedificazione con ampliamento nell'area "Tc 2.37", per la dismissione e realizzazione di parcheggi a raso e di una nuova piazza attrezzata come area mercatale/parcheggio, in sostituzione dell'area Ic 2.37 (Piazza Macario)



STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla dismissione o all'assoggettamento ad uso pubblico e/o alla realizzazione di aree da adibire a parcheggi per una superficie non inferiore a mq 2.800 mq per il terziario sulla base della quantità di terziario effettivamente previsto in sede di SUE., reperibili anche nell'area p 2.37.3. E' subordinato inoltre alla dismissione e realizzazione di una nuova piazza attrezzata come area mercatale/parcheggio.(ic 2.32) di 3.665 mq. In sede di presentazione del piano esecutivo potranno essere apportate modifiche distributive se ritenute migliorative da parte dell'Amministrazione, ferme restando la quantità totale di standard pari a mq 5.145 per la piazza/parcheggio a nord di Via Musinè, oltre alla realizzazione dell'area a parcheggio p 2.37.2.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice territoriale è pari a 0,27 mq/mq. L'indice fondiario è pari a 0,6 mq/mq. Il rapporto di copertura massimo fondiario (Rc) è pari a 0,7 mq/mq. La quantità massima di SUL prevista è di mq. 2.800.

PARAMETRI EDILIZI

Il fabbricato commerciale oggetto di trasferimento non potrà avere più di due piani fuori terra.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Area 1 Relazione Geologico Tecnica Variante Parziale 2)

Classe I "Aree caratterizzate dall'assenza di pericolosità geomorfologica"

Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi:

1. Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
2. Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio esistente".
3. Nella relazione geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà essere in ogni caso riportata la Categoria di Sottosuolo (A, B, C, D, E) in base a quanto previsto dal punto 3.2.2 del D.M. 17/01/18 previa esecuzione delle necessarie prove sismiche sito specifiche.
4. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 17/01/18.

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Dovrà porsi particolare attenzione alla qualità progettuale del nuovo insediamento, che dovrà essere concepito come polo di aggregazione, con spazi coperti con funzione distributiva e di svago. Al piano primo potrà essere previsto l'insediamento di un'attività di ristorazione.

ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree di sosta dovranno essere del tipo -rinverdito- realizzate con fondo stabilizzato con blocchetti di cemento o geogriglie debitamente abbinate a sistemi di consolidamento del fondo e di drenaggio. Il rinverdimento dovrà essere realizzato con semina di miscugli rustici idonei al calpestio.
Le pavimentazioni delle strade di accesso dovranno garantire il massimo livello di permeabilità del suolo attraverso l'utilizzo di superfici drenanti e asfalti porosi. I parcheggi dovranno essere avere una fascia esterna a verde da sistemare mediante la messa a dimora di fascia arbustiva o mista arboreo-arbustiva.

IMMOBILE 8

Area sita in Via San Giovanni Bosco

Estremi catastali: Foglio 14, mappale 1.065 (parte)

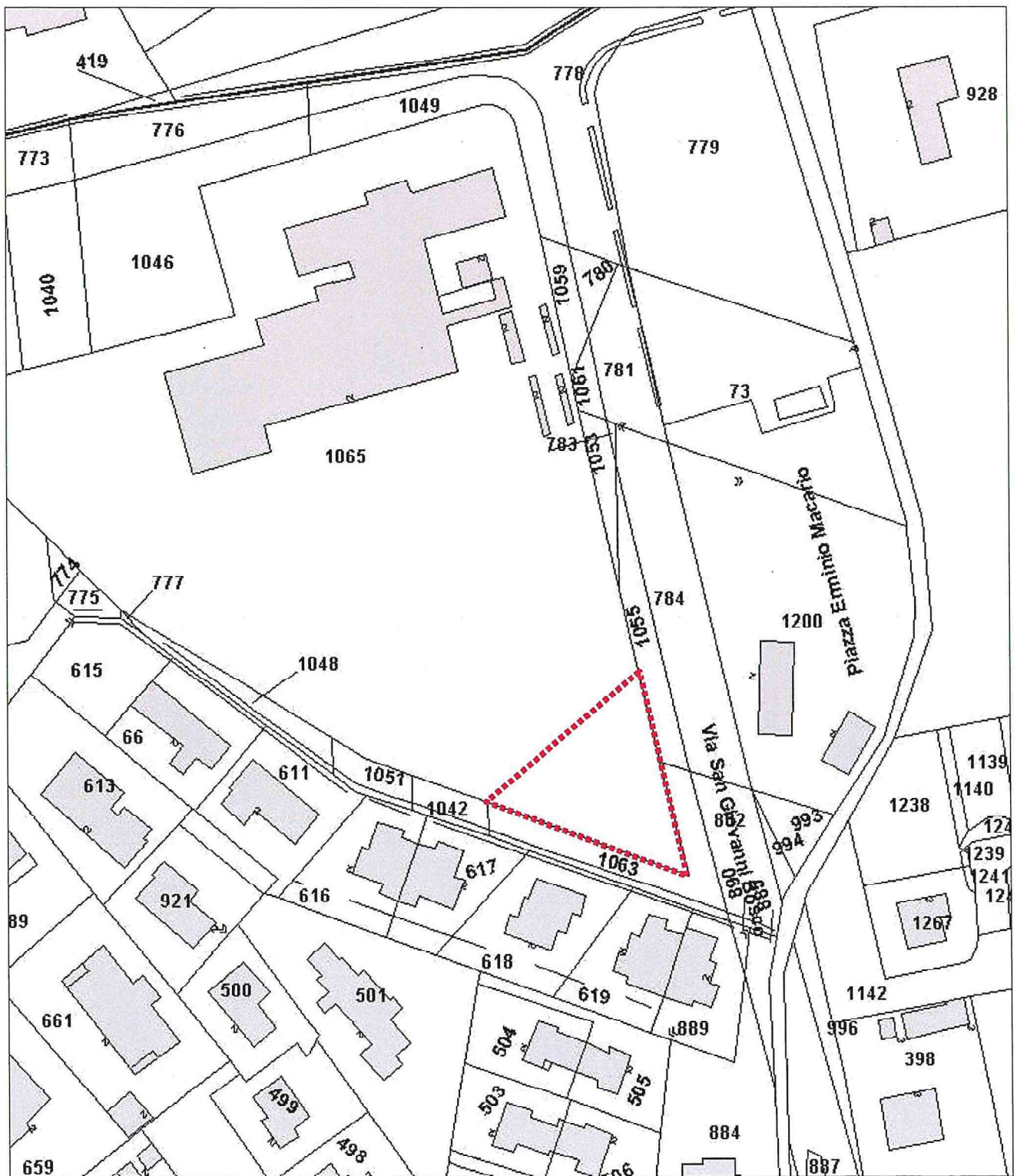
Superficie da alienare: mq 730

Attuale utilizzo: area verde di pertinenza della piscina comunale

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AMBITI DI COMPLETAMENTO – Co 2.36

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore inventariale:



Visura per immobile al 26/11/2018

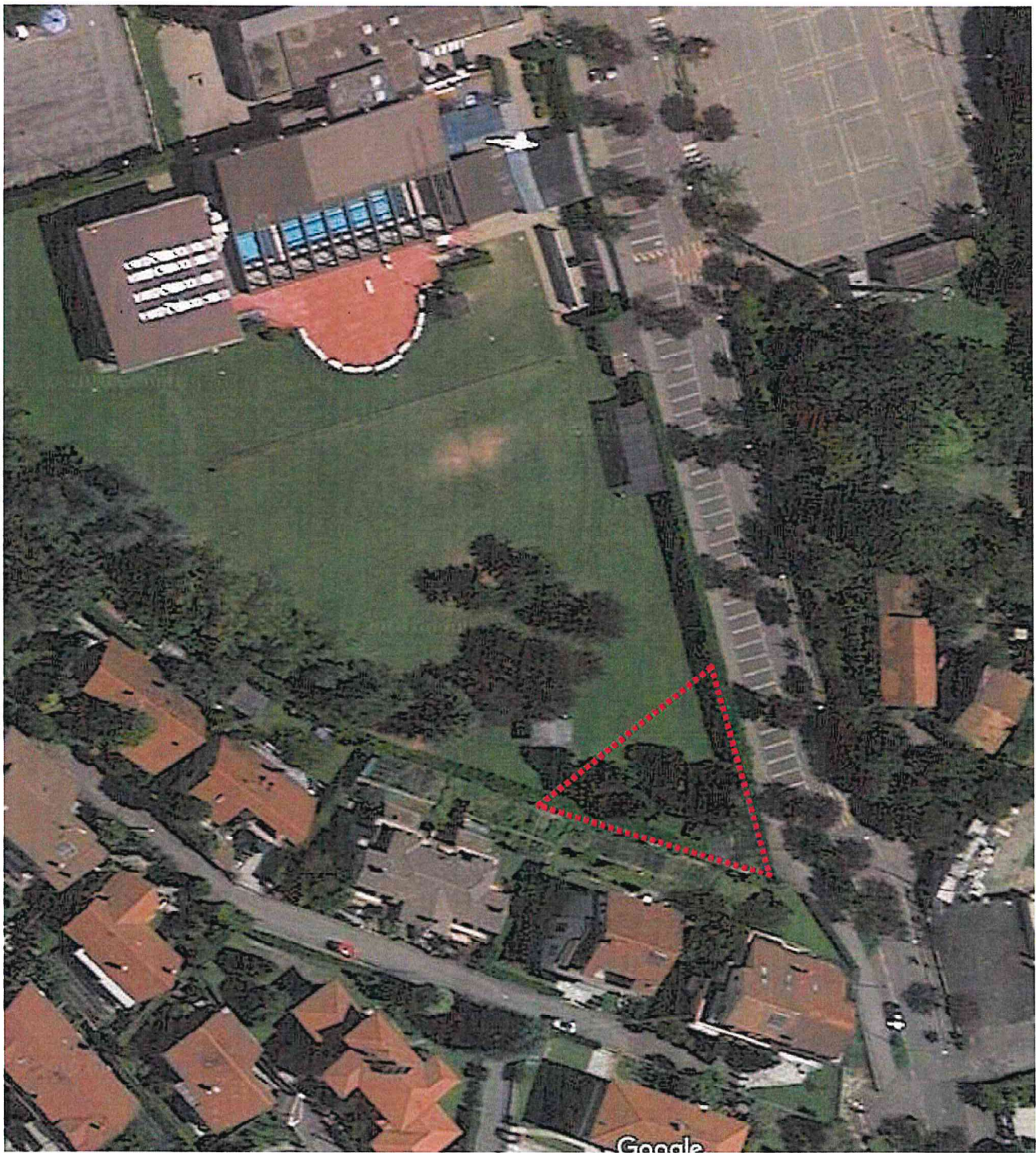
Data: 26/11/2018

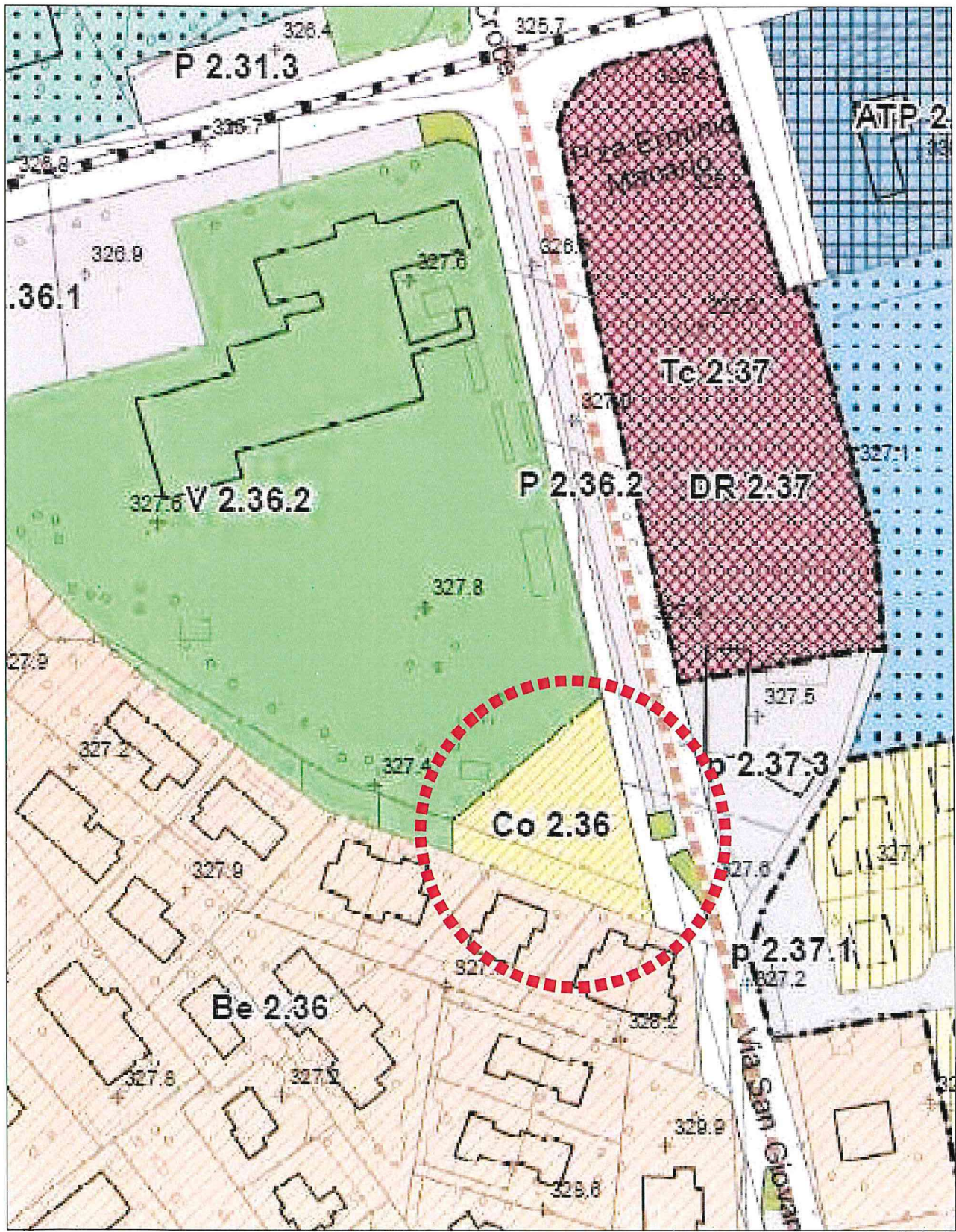
Catasto Terreni	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia TO
------------------------	--

Area di ente urbano e promiscuo dal 23/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
14	1065		-	ENTE URBANO		1	19	95			
Notifica		Partita						1			
Annotazioni		COMPRENDE IL FG. 14 N. 1041,1043,1045,1047,1050,1052,1054,1056,1058,237,1060,1062									

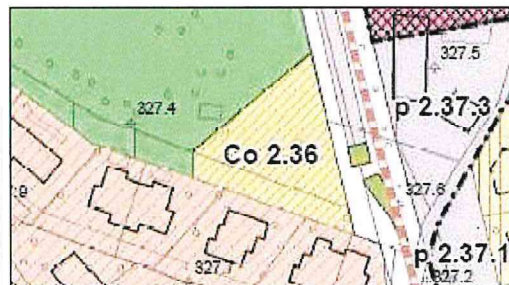
Tipo mappale del 23/11/2015 n. 506635.1/2015 in atti dal 23/11/2015 presentato il 20/11/2015





**Tessuto edilizio recente: Ambiti di completamento****Art. 100.10****CODICE AREA****Co 2.36****UBICAZIONE :**

L'area è ubicata in via San Giovanni Bosco.
(Distretto D2 - Tav di PRGC 2A)

Superficie fondiaria**Mq. 1.000****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 100****Densita' abitativa****40 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 2****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è esclusivamente residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari. Sono considerate compatibili attività di deposito attrezzi agricoli.

TIPO DI INTERVENTO**NC – Nuova costruzione (Art. 48 N.d'A.)****MODALITA' DI INTERVENTO**

Diretta con permesso di costruire singolo, fatto salvo il ricorso al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell' Amministrazione Comunale

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla capacità insediativa specifica, (mq.100) di cui all'art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,10 mq./mq.; il rapporto massimo di copertura (Rc) è pari a 0,4 mq/mq di superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L' altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra.
La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalla via non potrà essere inferiore a mt. 5,00. (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444).

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Area 1 Relazione Geologico Tecnica Variante Parziale 2)

Classe I "Aree caratterizzate dall'assenza di pericolosità geomorfologica"

Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi:

1. Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
2. Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale".
3. Nella relazione geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà essere in ogni caso riportata la Categoria di Sottosuolo (A, B, C, D, E) in base a quanto previsto dal punto 3.2.2 del D.M. 17/01/18 previa esecuzione delle necessarie prove sismiche sito specifiche.
4. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 17/01/18.

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Ai fini del risparmio energetico, sono cogenti le prescrizioni contenute all' Art. 31 bis primo comma del Regolamento Edilizio relative alle nuove costruzioni.

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Villetta singola con 1/2 piani fuori terra. E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti e le testate rivolte verso via. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

PERMEABILITA' DEL SUOLO

Le superfici permeabili dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%

IMMOBILE 9

Area sita al fondo di via Pertini

Estremi catastali: Foglio 16, mappale 1473

Superficie da alienare. Mq 540

attuale utilizzo: area agricola

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE – C 3.36b

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore inventariale:

IMMOBILE 10

Area sita in via Cassagna

Estremi catastali: Foglio 16, mappale 1493

Superficie da alienare. Mq 1335

attuale utilizzo: area agricola

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE – C 3.36b

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore inventariale:

IMMOBILE 11

Area sita in via Cassagna

Estremi catastali: Foglio 16, mappale 1484

Superficie da alienare. Mq 13

attuale utilizzo: area agricola

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE – C 3.36b

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore inventariale:

IMMOBILE 12

Area sita via Cassagna

Estremi catastali: Foglio 16, mappale 1487

Superficie da alienare. Mq 2089

attuale utilizzo: area agricola

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE – C 3.36b

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore inventariale:

IMMOBILE 13

Area sita in via Cassagna

Estremi catastali: Foglio 16, mappale 1488

Superficie da alienare. Mq 1938

attuale utilizzo: area agricola

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE – C 3.36b

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore inventariale:

IMMOBILE 14

Area sita in via Cassagna

Estremi catastali: Foglio 16, mappale 1497

Superficie da alienare. Mq 987

attuale utilizzo: area agricola

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE – C 3.36b

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore inventariale:

IMMOBILE 15

Area sita in via Cassagna

Estremi catastali: Foglio 16, mappale 1498

Superficie da alienare. Mq 330

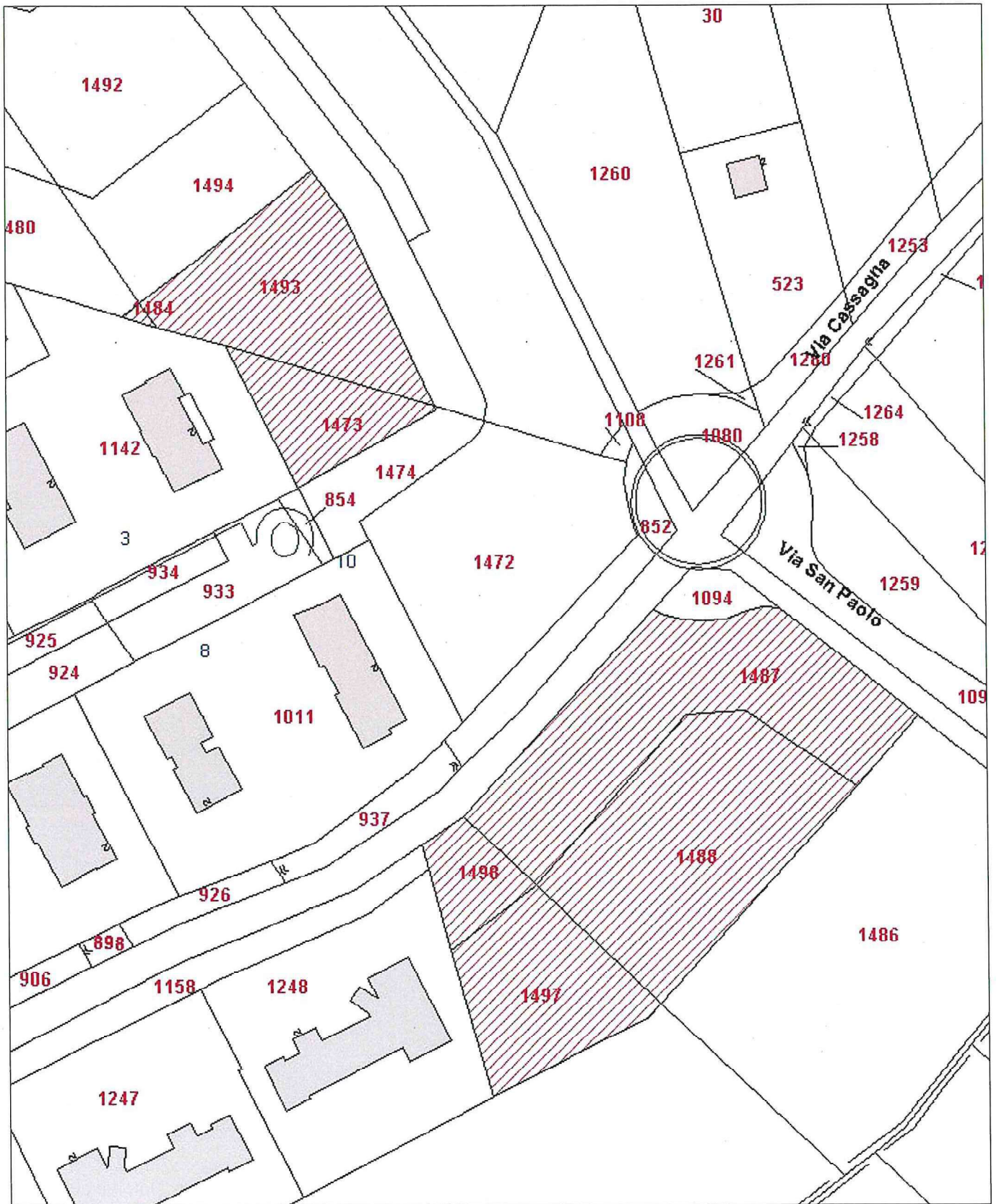
attuale utilizzo: area agricola

Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE – C 3.36b

Destinazione urbanistica proposta: invariata

Valore inventariale:

Allegati: estratto di mappa, visura catastale,, ortofoto, stralcio PRGC vigente, N.t.A. art. 114.13



Data: 14/02/2023

Visura elenco immobili al 14/02/2023

Catasto Terreni	Comune di PIANEZZA (Codice: G559) Provincia TO
------------------------	---

Situazione dell'Immobile dal 12/01/2021

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
16	1473		-	SEMINATIVO	2	5		40		Euro 4,88	Euro 3,63
Frazionamento del 12/01/2021 n. 3625.1/2021 in atti dal 12/01/2021 presentato il 12/01/2021											
Notifica		Partita									
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 12/01/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)	01299070019	Proprietà per 1/1
Frazionamento del 12/01/2021 n. 3625. 1/2021 in atti dal 12/01/2021 - presentato il 12/01/2021			
DATI DERIVANTI DA			

Situazione dell'Immobile dal 12/01/2021

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
16	1484		-	SEMINATIVO	2			13		Euro 0,12	Euro 0,09
Frazionamento del 12/01/2021 n. 3625.1/2021 in atti dal 12/01/2021 presentato il 12/01/2021											
Notifica		Partita									
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 02/02/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)	01299070019	Proprietà per 1/1
Frazionamento del 02/02/2021 n. 4053. 2/2021 in atti dal 09/02/2021 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			
DATI DERIVANTI DA			

Situazione dell'Immobile dal 12/01/2021

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
16	1487		-	SEMINATIVO	1	20	89			Euro 21,58	Euro 15,64
Frazionamento del 12/01/2021 n. 3625.1/2021 in atti dal 12/01/2021 presentato il 12/01/2021											
Notifica		Partita									
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 02/02/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)	01299070019	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA Voltura automatica da conservatorie del 02/02/2021 n. 4053. 4/2021 in atti dal 09/02/2021 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			

Situazione dell'Immobile dal 12/01/2021

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
16	1488		-	SEMINATIVO	1	19	38			Euro 20,02	Euro 14,51
Frazionamento del 12/01/2021 n. 3625.1/2021 in atti dal 12/01/2021 presentato il 12/01/2021											
Notifica		Partita									
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 02/02/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)	01299070019	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA Voltura automatica da conservatorie del 02/02/2021 n. 4053. 4/2021 in atti dal 09/02/2021 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			

Situazione dell'Immobile dal 12/01/2021

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
16	1493		-	SEMINATIVO	2	13	35			Euro 12,07	Euro 8,96
Frazionamento del 12/01/2021 n. 3625.1/2021 in atti dal 12/01/2021 presentato il 12/01/2021											
Notifica		Partita									
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 02/02/2021

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)		01299070019		Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
Voltura automatica da conservatorie del 02/02/2021 n. 4053. 3/2021 in atti dal 09/02/2021 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO						

Situazione dell'Immobile dal 12/01/2021

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
16	1497		-	SEMIN ARBOR	2	9	87			Euro 9,18	Euro 6,88
Frazionamento del 12/01/2021 n. 3625.1/2021 in atti dal 12/01/2021 presentato il 12/01/2021											
Notifica		Partita									
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 02/02/2021

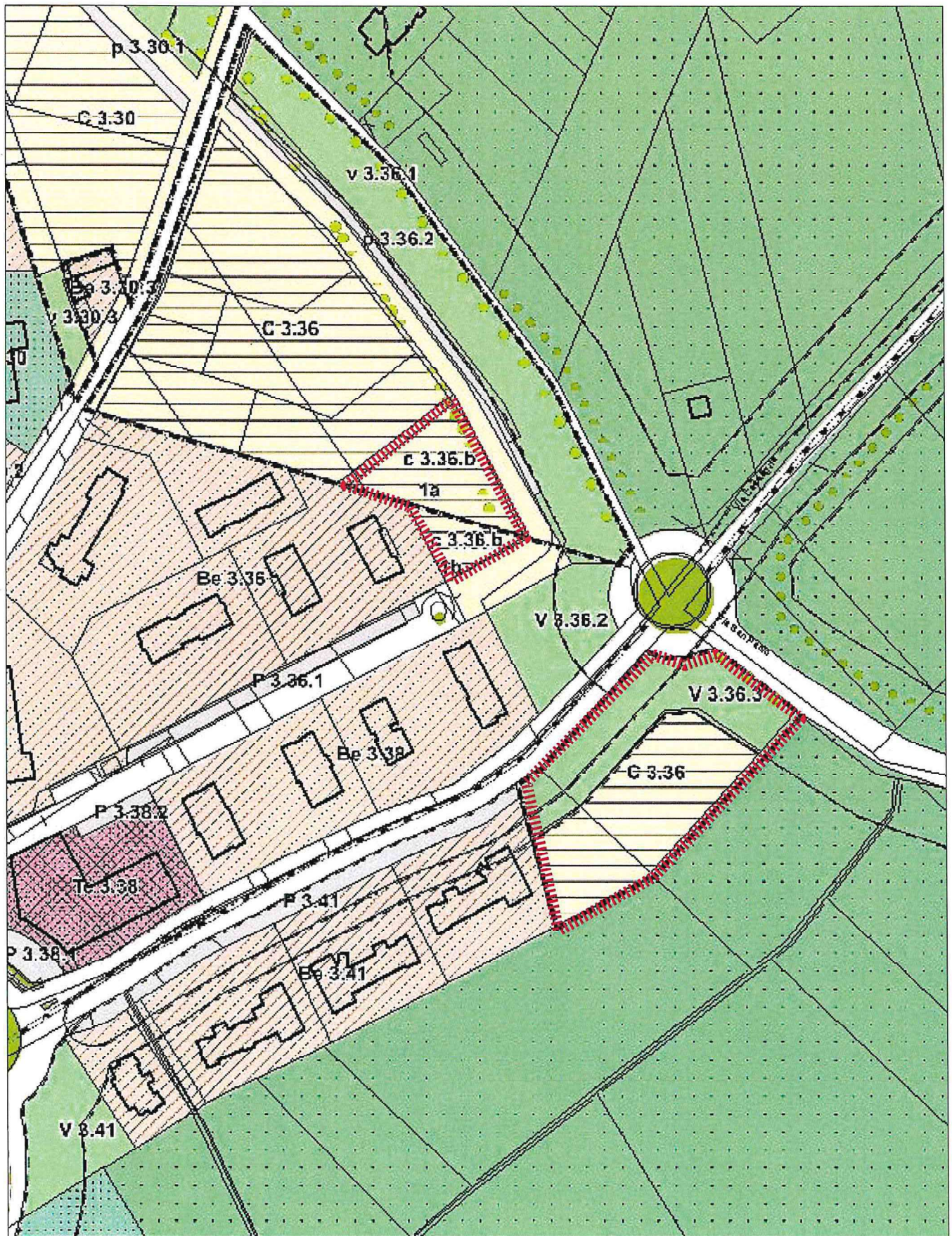
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)		01299070019		Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
Voltura automatica da conservatorie del 02/02/2021 n. 4053. 1/2021 in atti dal 09/02/2021 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO						

Situazione dell'Immobile dal 12/01/2021

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
16	1498		-	SEMIN ARBOR	2	3	30			Euro 3,07	Euro 2,30
Frazionamento del 12/01/2021 n. 3625.1/2021 in atti dal 12/01/2021 presentato il 12/01/2021											
Notifica		Partita									
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 02/02/2021

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI PIANEZZA con sede in PIANEZZA (TO)		01299070019		Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
Voltura automatica da conservatorie del 02/02/2021 n. 4053. 1/2021 in atti dal 09/02/2021 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO						



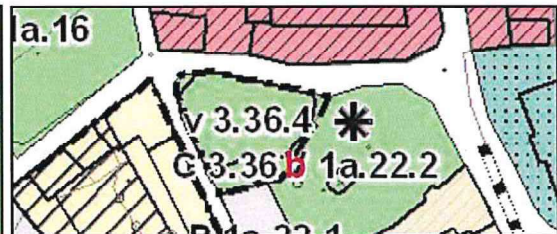
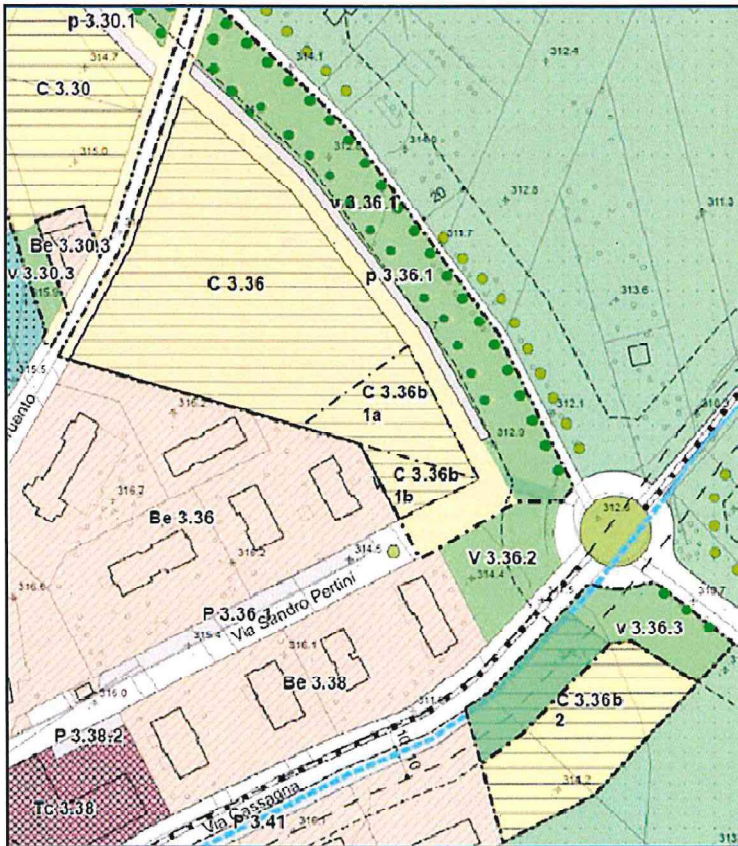


Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale

Art. 114.13

CODICE AREA

C 3.36-C 3.36b



UBICAZIONE : L'area, suddivisa in due ambiti, è ubicata tra le vie Cassagna, Druento e Pasturanti (Distretto D3 - Tav di PRGC P2B) . E' compreso nel SUE l' edificio di via Masso Gastaldi 20, di cui è prevista la demolizione, la trasformazione dell' area a verde attrezzato a protezione del masso, ed il trasferimento delle quantità edificatorie nelle aree fondiarie C 3.36.

Sup. territoriale	Mq. 23.745
Sup. utile lorda (Sul) massima realizzabile	Mq. 3.309 + 3.990
Densita' abitativa	40 mq./ ab.
Abitanti teorici previsti	N. 182

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d'uso propria è residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari. Sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, e che non occupino unità immobiliari superiori a 250 mq per una superficie utile lorda non superiore al 40% di quella totale. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 - 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114.

TIPO DI INTERVENTO NI – Nuovo Impianto (Art. 58 N.d'A.)/D—Demolizione

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E. ad arcipelago suddiviso in due comparti realizzabili separatamente previa progettazione unica debitamente suddivisa:
 Comparto C 3.36: esteso a tutte le aree in zona Cassagna con esclusione dell'area C 3.36b-1b già di proprietà comunale, che prevede l'utilizzo dell'indice territoriale proprio dei terreni e la cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, delle aree a verde pubblico v 3.36.1, e v 3.36.3 e del parcheggio p 3.36.2, nonché delle due aree denominate con sigla C 3.36b-1a al fondo di Via Pertini e C 3.36b-2 su Via Cassagna come individuate in cartografia.
 Comparto C 3.36b: prevede l'atterraggio della capacità edificatoria derivante dall'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 sulle due aree denominate con sigla C 3.36b (1a e 1b) e C 3.36b-2 e la successiva demolizione del succitato fabbricato e cessione dell'area relativa denominata v 3.36.4.
 Corresponsione di contributo concessorio straordinario in analogia a quanto stabilito dalla DGR n. 22-2974 del 29.02.2016.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla cessione del sedime necessario all' adeguamento di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione minima mt.10,00,(Via Druento) ed alla dismissione delle aree a verde pubblico v 3.36.1 di mq. 4.445, e v 3.36.3 di mq. 2.403, dell'area a parcheggio p 3.36.2 di mq. 800 ed alla demolizione del fabbricato sito in Via Masso Gastaldi n. 20 e cessione dell'area relativa denominata v 3.36.4 di mq. 450, secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. 8.098.



Comune di Pianezza Norme tecniche d'attuazione del PRGC

Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale **Art. 114.13**

CODICE AREA **C 3.36-C 3.36b**

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,307 mq./mq. con indice proprio dei terreni del comparto C 3.36 di 0,147 mq./mq., più 0,16 mq./mq. per mq. 3.990 di SUL circa di atterraggio della capacità edificatoria dell'edificio di Via Masso Gastaldi 20, da posizionarsi in parte sull'area C 3.36b-1 (a+b) (1.740 mq circa di SUL) ed in parte sull'area C 3.36b-2 (2.250 mq circa di SUL) con una variabilità possibile del 10% tra i due lotti; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/2 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,00, per un massimo di 3 piani fuori terra. La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalle vie non potrà essere inferiore a mt. 7,50 (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444);

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi scheda n° 6 Relazione Geologico Tecnica Variante Generale—scheda n. 3 Relazione Geologico Tecnica Variante Parziale 3

CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA
- II - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA

Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi :

1. interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore, se esistente
2. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente
3. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
4. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88
5. Nella relazione geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà essere in ogni caso riportata la Categoria di Sottosuolo (A, B, C, D, E) in base a quanto previsto dal punto 3.2.2 del D.M. 17/01/18 previa esecuzione delle necessarie prove sismiche sito specifiche.
6. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 17/01/18.

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L' area ricade nell' ambito di nuovo impianto e perequazione urbanistica " Viale Pasturanti" (vedi Art. 72, comma 2 delle presenti N.d.A.). Si forniscono di seguito le seguenti indicazioni progettuali:

- a - Creazione di area a parco di carattere urbano v 3.36.1 - v 3.36.3 con le caratteristiche di composizione vegetazionale e di densità arborea ed arbustiva e relative specifiche tecniche illustrate al punto 2 dell'Art. 72, comma 2.2 delle presenti norme;
- b - Sistemazione dell' area a verde v 3.36.4, previa demolizione del soprastante fabbricato, al fine di realizzare un area verde attrezzata di quartiere;
- c - Arredo arboreo e arbustivo degli spazi privati nelle misure stabilite all'Art. 17 punto 6.4 verde privato delle presenti Norme

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Si ritiene opportuno che il progetto urbanistico ed edilizio sviluppi soluzioni a tipologia articolata nelle forme dell' edilizia condominiale pluripiano, tenendo conto delle caratteristiche del tessuto edilizio residenziale presente ai margini dell'area.

Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

URBANIZZAZIONE

Il Rapporto Ambientale ha accertato la presenza sistematica di opere di urbanizzazione di sotto e di soprassuolo: acquedotto, fognatura bianca e nera, rete di gas metano, rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione. In particolare nella zona si constata la presenza di dorsali della rete fognaria e della rete acquadottata della SMAT a cui possono essere allacciati i nuovi insediamenti. Per quanto riguarda il conferimento di acque di superficie nel collettore di viale Aldo Moro si rimanda all'applicazione degli articoli 60 e 75 della presenti Norme.

PERMEABILITA' DEL SUOLO

Per la superficie insediativa fondiaria di tutta l'area 3.36 è richiesta la permeabilità degli spazi non coperti da costruzioni in misura non inferiore al 30%, fatto salvo quanto previsto all'art. 71 delle N.d.A. in merito alla "Tutela delle alberature e del verde in genere". Così pure i parcheggi privati in superficie dovranno essere alberati all' interno mediante formazione di aiuole di separazione degli spazi di stazionamento, con alberature di grandezza, sesto e specie specificate all' articolo 72 delle presenti norme, e pavimentazione drenante degli spazi di stazionamento.

ULTERIORI VINCOLI O PRESCRIZIONI

Si prescrive una percentuale di edilizia convenzionata pari al 30% del totale.
Fosso scolatore sussistente lungo il ciglio Sud di via Cassagna, con fascia di rispetto minima di mt. 10 , come indicato sulla tavola di PRGC, per la quale si richiamano i disposti di cui all' art. 79 delle presenti Norme e della scheda n. 6 della relazione geologico - tecnica. Fascia di rispetto stradale extraurbana di via Cassagna di mt. 20.

CAPACITA' EDIFICATORIA

Superficie Utile Lorda derivante dall'acquisizione di area da adibire a parcheggio e dei relativi diritti edificatori, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6/2012, come ridefinita a seguito del bando approvato con Determinazione del Settore Territorio n. 13 del 21 gennaio 2021 e relativo verbale di gara approvato con Determinazione del Settore Territorio n. 117 del 16 marzo 2021, e della Variante Parziale n. 5 al PRGC vigente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29.11.2022: **mq 562**.

NTA PRGC vigente: Art. 95, Scheda A 1a.10, Unità 6, Immobile 4.

Valore da perizia approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 29 dicembre 2020: **€ 240/mq**



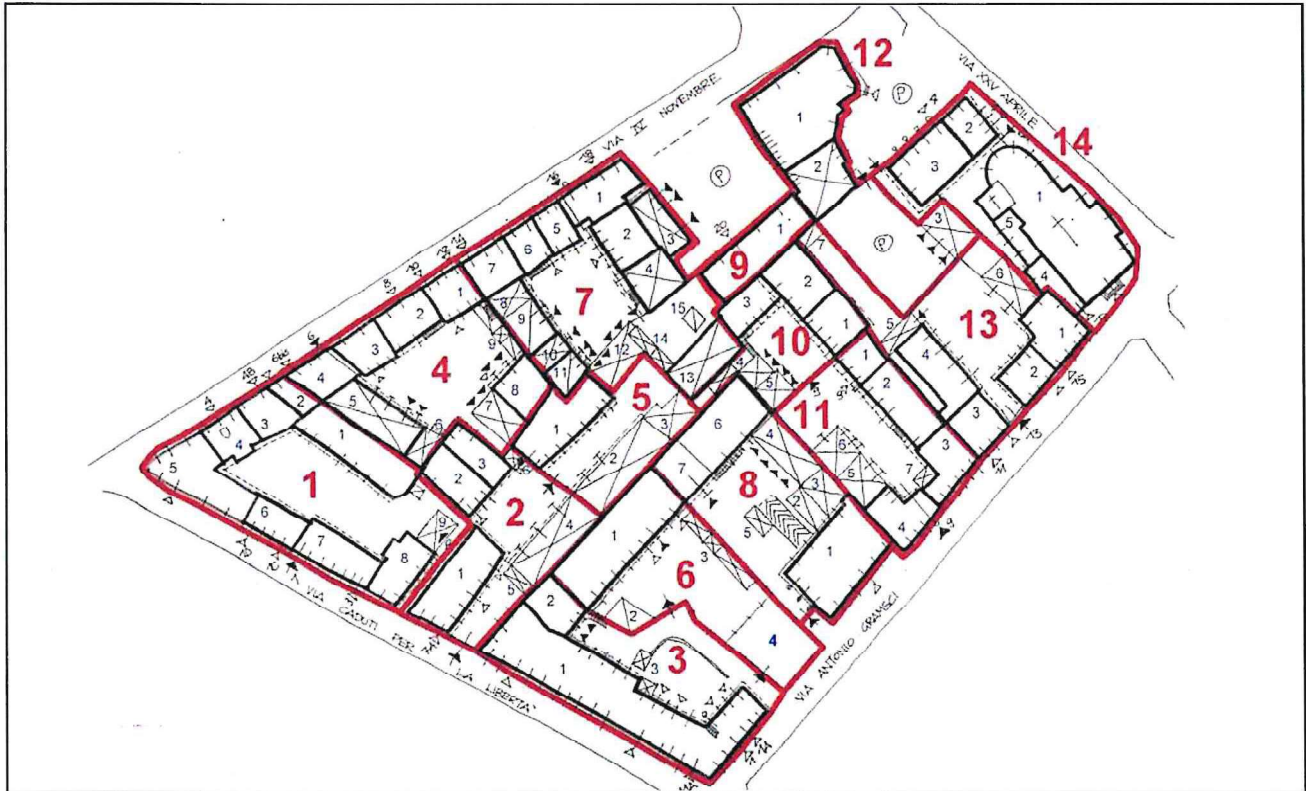
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.10

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		INTERVENTO	CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑥	1	1	D	Residenza	RSb	Edificio di impianto rurale con elementi incongrui: rivestimento in pietra, serramenti in alluminio, oscuramenti di tipologia ad avvolgibile	<u>Gli interventi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico</u> La facciata della costruzione che si affaccerà sulla nuova piazza in progetto, dovrà avere un disegno unitario coerente con i prospetti degli ambiti 10.1.b e 10.1.c
	2	2	H	Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente; copertura in fibrocemento	<u>Sono previsti unicamente interventi manutentivi, subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale con-sono al contesto storico, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione</u>
	3	3	H	Deposito	MN	Basso fabbricato recente; copertura in fibrocemento	<u>Sono previsti unicamente interventi manutentivi, subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale con-sono al contesto storico, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione</u>
	4			<u>Parcheaggio pubblico</u>			<u>Valgono le condizioni di cui alla DCC 6/2012 e relativa convenzione</u>