



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 1257 del 08/08/2014

N. Determina 1054 del 08/08/2014

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "AR.2" DEL P.R.G. VIGENTE - VIE NINO BERRINI E TANCREDI DOTTA ROSSO, CUNEO (ART. 43 L.R. 56/77, S.M.I.).

IL DIRIGENTE

Premesso che :

- in attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato in data 07/07/2008 con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137, in data 11.03.2014 prot. 15716, la società PROGRAMMA SVILUPPO s.r.l. ha prodotto, ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i., una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, relativo all'ambito di trasformazione urbanistica "AR.2", a firme del tecnico Arch. Bernabei Arianna, dello studio Tau & Temi, in Cuneo;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Comune di Cuneo, compresi fra le vie Nino Berrini e Tancredi Dotta Rosso, per una superficie complessiva di mq. 4.242, censiti catastalmente al Foglio 91 mappali 725 - 728 - 273 - 675 - 1318 - 1353 - 885, classificati come "AR.2 - Ambiti di riqualificazione urbana", normato dall'art. 50 delle Norme di Attuazione;

Considerato che:

- l'intervento consiste nella realizzazione di un complesso formato da n.1 lotto edificatorio, a destinazione residenziale e terziaria; l'intervento prevede l'utilizzazione fondiaria, con trasferimento della Sul, dell'ambito AV1.13, ubicato nei pressi del Santuario degli Angeli con una superficie territoriale di 8.702 mq.
- all'interno del P.E.C. è prevista una distribuzione degli spazi pubblici coerente con le previsioni del P.R.G.C., in particolare:

St (Superficie Territoriale)	mq 4.242
ACE + Ve (Sup fondiaria): 50%	mq 2.121
Vs (Sup. in cessione): 50%	mq 2.121

Copia di originale informatico firmato digitalmente

AV1.13 (Superficie ambito in cessione)	mq. 8.702
Sul (Ut = 0,45 mq/mq)	mq 1.908,9
Sul (Uf = 1,20 mq/mq)	mq 2.545,2
Sul in progetto	mq 1.908,9
Sul derivante da AV1.13	mq 435,10
Sul totale	mq 2.344

- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, il progetto prevede la realizzazione di aree a servizio pubblico;
- i proponenti si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare ed attrezzare, a parziale scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e con progetto da definire a livello esecutivo con i competenti uffici, le opere di urbanizzazione così definite negli elaborati di progetto;
- la bozza di convenzione viene redatta secondo lo schema in uso presso l'Amministrazione;
- il P.E.C è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 07 luglio 2014;

Rilevata, esaminato il P.E.C. e i relativi allegati descritti in narrativa, la necessità di provvedere all'accoglimento del P.E.C. sopraindicato e relativi elaborati tecnici;

Dato atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato ai sensi del D.Lgs. 33/2013;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente del Settore, per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. 18.8.2000 n. 267, degli art. 3, 16 e 17 del Decreto Legislativo 3 febbraio 1993, n° 29 e successive modificazioni e per l'articolo 54 dello Statuto comunale;

DETERMINA

1. di accogliere il Piano Esecutivo Convenzionato dell'ambito di trasformazione urbanistica e ambientale "AR.2" di cui all' art.50 delle N.d.A, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalla società PROGRAMMA SVILUPPO s.r.l., consistente nella realizzazione di un complesso a destinazione residenziale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che si compone dei seguenti elaborati (prot. 15716/2014), ed alle condizioni sotto riportate:

- Elaborato unico, composto da:
 - 2 - Allegati
 - 3 - Elaborati
 - 3.1 - Relazione illustrativa
 - 3.6 - Norme tecniche di attuazione
 - 3.11a - Computo metrico
 - 4 - Schema di convenzione
 - 5 - Relazione geologica e geotecnica

• 6 - Frazionamento catastale

- a) la stima del contributo di costruzione dovuto è pari a €. 203.351,38, per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta; il costo di costruzione verrà determinato in fase di presentazione dei permessi di costruire;
- b) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo;
- c) la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione è subordinata alla presentazione dei progetti esecutivi delle OOUU per la relativa procedura di rilascio del Permesso di Costruire. Il Settore Lavori Pubblici, nell'ambito di tale procedura, fornirà un cronoprogramma dei lavori sulla base del rilascio dei P.C., relativi ai fabbricati edilizi in capo al Settore Ambiente e Territorio, e provvederà inoltre a definire tempi e modalità delle verifiche in corso d'opera dei lavori, delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione e della successiva presa in carico delle opere;
- d) dovranno essere quantificati i costi delle reti Gas e Telecom non oggetto di scomputo, ma a totale carico dei proponenti;
- e) le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese del proponente siano realizzate nel rispetto dei pareri di competenza espressi dal Settore Lavori Pubblici in data 23.06.2014 Prot. n. 38021, che si riporta di seguito:

In merito alla pratica in oggetto ed a seguito di esame congiunto tra il Settore scrivente ed il Settore Ambiente e Territorio si rilascia parere negativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come proposte.

Si segnala che nelle immediate vicinanze del lotto di intervento, sono presenti diverse aree verdi attrezzate con giochi bimbi (giardini di Villa Sara, giardini all'intersezione tra la via Dotta Rosso e via Ghedini) ed inoltre è prevista una futura sistemazione a parco urbano della vicina piazza d'Armi.

Pertanto l'area in cessione dovrà essere urbanizzata interamente a parcheggio autovetture secondo planimetria che dovrà essere preventivamente concordata con gli uffici.

Pertanto il progetto di sistemazione dell'area pubblica in cessione, dovrà essere adeguato, prevedendo un'ampia area a parcheggio, da mitigare opportunamente con l'ambiente circostante, con opere a bassa necessità di manutenzione e lasciando la porzione sul lato est, a confine con il lotto di completamento LC.AL23, a verde naturale; la sistemazione di detta area pubblica dovrà preventivamente essere concordata con il Settore Ambiente e Territorio e con il Settore Lavori Pubblici;

- f) vengano cedute gratuitamente al Comune di Cuneo, all'atto della stipula della convenzione, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste nel P.E.C. per una superficie pari a complessivi mq. 2.121, e le aree AV1.13 di mq. 8.702, con gli impegni in essa contenuti;
- g) prima dell'approvazione del PEC dovrà essere perfezionato l'acquisto del terreno censito al Foglio 91 mappale 885; in caso contrario dovrà essere individuata graficamente e disciplinata nelle modalità operative la quota di competenza del suddetto mappale;
- h) siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione, qualora eccedenti il costo delle opere realizzate a scomputo, secondo le modalità da stabilirsi in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio del Permesso di costruire e o S.C.I.A.. In ogni caso i maggiori costi intrapresi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

(extraoneri) non potranno essere conteggiati in detrazione dei contributi concessori compreso il costo di costruzione;

- i) per le costruzioni previste siano osservate distanze e distacchi dalle strade pubbliche e le normative del Nuovo Codice della Strada, in relazione allo strumento urbanistico esecutivo;
 - j) il rilascio del 1° Permesso di costruire relativo ai fabbricati privati, fatti salvi i tempi stabiliti dal crono programma, venga subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione;
 - k) al fine di garantire il coordinamento fra stato di avanzamento dei lavori sull'edificazione privata e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima della richiesta del certificato di agibilità del 1° lotto dei fabbricati privati, vengano realizzate le OO.UU. previste nel cronoprogramma, mentre prima del rilascio dell'ultimo Permesso di Costruire dell'ultimo lotto vengano ultimate e regolarmente collaudate le restanti opere;
 - l) venga ultimato l'intervento complessivo (fabbricati ed opere di urbanizzazione) entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dalla firma della convenzione, fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori;
 - m) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
 - n) al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento, sia curata la sistemazione delle aree verdi private e pubbliche, con idonee alberature di alto fusto e arbusti sulle stesse aree, nelle quantità stabilite dalle N.d.A. del PRG;
2. Di dare atto che il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dal D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G. e il PRGC è stato sottoposto ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998;
3. Di dare atto che il piano esecutivo sarà approvato con successivo provvedimento di giunta comunale;
4. Di dare atto che il progetto del P.E.C. sarà depositato e pubblicato per estratto sul sito internet e all'Albo Pretorio di questo Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione, e nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e proposte scritte, tutto secondo le disposizioni di cui alla L.R. n. 56/77.

IL DIRIGENTE

- Dott. Ing. Luca GAUTERO -