



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 2190 del 17/12/2015

N. Determina 1854 del 17/12/2015

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “APT2.OS4 - COMPARTO “2” DEL P.R.G. VIGENTE - LOC. MADONNA DELL’OLMO, CUNEO – ALL.J.HOUSE S.N.C. DI ALLEGRI ING. FABIO & C., FIANDINO FRIGORIFERI, GIUBERGIA & ARMANDO E PEANO PIER PAOLO (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, con D.G.C n. 307 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Coordinamento dell’intero ambito APT2.OS4 di P.R.G. e la suddivisione dello stesso in sei comparti operativi, al fine di consentirne l’attuabilità separata;
- in data 26.05.2015 prot.n. 31760, le Società All J.House s.n.c. di Allegri Ing. Fabio & C., Fiandino Frigoriferi, Giubergia & Armando ed il Sig. Peano Pier Paolo hanno 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 al comparto “2”, a firma dell’Arch. Renaudo Annalisa, con studio in Cuneo;
- in data 03.09.2015 è stata fatta richiesta da parte dei proponenti di modificare il perimetro dell’ambito APT2.OS4 al fine di ricomprendere l’intera proprietà all’interno dell’ambito stesso;
- con l’approvazione della Variante Parziale n.18 avvenuta con D.C.C n.75 in data 22.09.2015 è stato modificato il perimetro dell’ambito APT2.OS4, ricomprendendo l’intera proprietà dei proponenti il P.E.C.;
- in data 13.10.2015 prot. 62510 il progettista del P.E.C. Arch. Renaudo Annalisa ha presentato la documentazione integrativa necessaria al proseguo dell’istruttoria;
- l’intervento ricade su terreno sito in Cuneo - Loc. Madonna dell’Olmo, per una superficie complessiva di mq. 23.259, censito catastalmente al Foglio 57 mappale 188, classificato come

Copia di originale informatico firmato digitalmente

“APT2.OS4 - Ambiti per funzioni produttive e terziarie”, secondo le disposizioni dell’art. 53 delle Norme di Attuazione;

Considerato che :

- la proposta prevede la realizzazione di quattro distinti lotti edificatori:
 - lotto edificatorio 1: Sf: mq. 2.699,95
 - lotto edificatorio 2: Sf: mq. 2.399,91
 - lotto edificatorio 3: Sf: mq. 5.255,33
 - lotto edificatorio 4: Sf: mq. 3.600,21
- all’interno del P.E.C. è prevista una distribuzione degli spazi pubblici coerente con le previsioni del P.R.G.C., in particolare:

Sup. territoriale St	mq 23.259,00
Sup. fondiaria (ACE+VE)=60%St	mq 13.955,40
Sup. in cessione VS = 40% St	mq 9.303,60
SUL realizzabile (Ut=0,50 mq/mq)	mq 11.629,50

- i proponenti hanno proposto per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, di impegnarsi a realizzare ed attrezzare, a scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con progetto da definire a livello esecutivo con i competenti uffici, le opere di urbanizzazione suddivise per lotti funzionali, così definite negli elaborati di progetto;
- per quanto concerne le opere di urbanizzazione, in un primo lotto funzionale è prevista la realizzazione di una viabilità di accesso ai lotti dal confine con il comparto 3 fino al collegamento con la porzione asfaltata della Strada Vicinale del Martinetto posta a sud del comparto 1, mentre in un secondo lotto funzionale - da attuarsi successivamente - è prevista la realizzazione delle superfici a parcheggio oltre lo standard richiesto, delle aree verdi e di porzioni di viabilità poste nelle zone di testata dell’intervento;
- nel primo lotto funzionale il progetto prevede, altresì, la realizzazione di parte delle urbanizzazioni (viabilità) ricadenti nel comparto 1 del medesimo ambito, corrispondenti ad un’area di circa 2.000 mq di proprietà comunale;
- la bozza di convenzione sarà redatta secondo lo schema in uso presso l’Amministrazione;
- il P.E.C è stato esaminato favorevolmente dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 17 novembre 2015;

Rilevata la necessità di provvedere all’accoglimento del P.E.C. sopraindicato e relativi elaborati tecnici;

Esaminato il P.E.C. e i relativi allegati descritti in narrativa;

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 del comparto “2” dell’ambito “APT2.OS4 - Ambiti per funzioni produttive e terziarie” di cui all’ art.53 delle N.d.A, corredato dagli elaborati tecnici di progetto sottoelencati, presentato dalle Società All J.House s.n.c. di Allegri Ing. Fabio & C., Fiandino Frigoriferi, Giubergia & Armando ed dal Sig. Peano Pier Paolo, consistente nella realizzazione di fabbricati a destinazione produttiva/artigianale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, ed alle condizioni sotto riportate:

Tav.1 - Cartografie 1:2000

Tav.2 - Planimetria del PEC 1:500

Tav.3 – Sezioni e profili con indicazioni plano-volumetrico 1:100 – 1:200

Tav.4 – Planimetria PEC con sovrapposizione opere di urbanizzazione 1:500

Tav.5 – Progetto opere di urbanizzazione - acquedotto 1:500 – 1:20

Tav.6 – Progetto opere di urbanizzazione - fognatura 1:500 – 1:20

Tav.7 – Progetto opere di urbanizzazione – acque meteoriche 1:500 – 1:20

Tav.8 – Progetto opere di urbanizzazione – reti elettriche 1:500 – 1:20

Tav.9 – Progetto opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica 1:500 – 1:20

Pareri favorevoli ACDA, ENEL, TELECOM, ITALGAS

Elenco prezzi unitari

Computo metrico

Relazione illustrativa + Elaborato fotografico

Norme di attuazione

Bozza di frazionamento

Schema di convenzione

Relazione geotecnica

- a) il contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta è stato stimato in € 253.290,51, calcolato in base alla destinazione d’uso produttiva ipotizzata nella proposta di P.E.C. Gli stessi importi e il costo di costruzione vengano rideterminati in sede di presentazione dei singoli permessi di costruire;
- b) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione pari a € 322.611,64, comprensive di opere di viabilità, parcheggi, reti di acquedotto, fognatura ed illuminazione pubblica. In sede di approvazione del P.E.C. e del relativo schema di convenzione l’Amministrazione Comunale potrà consentire che le opere di urbanizzazione vengano realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti ed eseguiti per lotti funzionali;
- c) per l’approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale siano prodotti i progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione che si intendono eseguire a scomputo;
- d) la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione è, comunque, subordinata alla presentazione dei progetti esecutivi delle OO.UU per la relativa procedura di rilascio del Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell’art.17 c.3 del T.U. 380/2001. Nell’ambito della convenzione urbanistico-edilizia sarà definito un cronoprogramma dei lavori e verranno definiti tempi e modalità delle verifiche in corso d’opera, delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione e della successiva presa in carico delle opere;
- e) dovranno essere più dettagliatamente verificati tutti i parametri edilizio-urbanistici ed ecologico-ambientali, e dimostrato il reperimento dei parcheggi nel rispetto di quanto previsto dall’art.20 delle N.d.A, in particolare dovranno essere prodotti elaborati grafici e numerici relativi a :

- individuazione della superficie permeabile, completa di dimostrazione del rispetto degli standard Ip;
 - individuazione grafica del verde da impiantare (alberi e arbusti), completa di dimostrazione del rispetto delle tipologie A e Ar;
- f) le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese dei proponenti siano realizzate nel rispetto del parere di competenza espresso dal Settore Lavori Pubblici in data 13.07.2015 Prot. n. 42437, che si riporta in seguito:
- “In merito alla pratica in oggetto si rilascia il nulla osta al proseguo dell’iter dell’istruttoria preliminare al PEC, secondo gli elaborati presentati con nota 31760 del 26/05/2015. Prima della redazione del progetto definitivo dovrà essere valutata con il civico Ufficio Teconologico, sulla base dell’esatta destinazione delle aree, la corretta geometria e configurazione dell’impianto di illuminazione pubblica da realizzarsi. Si segnala inoltre che l’esame del Computo metrico ha evidenziato la necessità di un confronto con il progettista prima della definizione dell’importo complessivo delle opere a scomputo da inserire in convenzione.”*
- g) 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. 9.303,60, con gli impegni in essa contenuti;
- h) siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione, qualora eccedenti il costo delle opere realizzate a scomputo, secondo le modalità da stabilirsi in convenzione, oltre all’eventuale 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) la quota di riferimento plano altimetrica degli edifici dovrà essere stabilita in conformità *all’art. 13 del vigente Regolamento Edilizio Comunale; l’altezza degli edifici non dovrà essere superiore a m 7,00, escluso lo spessore dei solai, come previsto dall’art.53.03 delle Norme Tecniche di Attuazione.* Pertanto dovranno essere prodotte tavole progettuali dettagliate con piante, prospetti, sezioni, profili e foto inserimento nel rispetto della normativa vigente e della normativa antisismica;

- o) 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 ed arbusti;
2. Di dare atto che l'intervento potrà realizzarsi mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) ai sensi dell'articolo 22 comma 3, lettera b, del D.P.R n.380/2001, qualora gli elaborati planimetrici, in scala grafica 1:100, contengano precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, e siano stati ottenuti tutti i pareri / nulla osta previsti dalla normativa vigente per l'intervento in oggetto;
 3. 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. sottoposto ad Analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98;
 4. Di dare atto che il progetto di piano esecutivo e relativa bozza di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale;
 5. 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 -