



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 1051 del 07/07/2014

N. Determina 880 del 07/07/2014

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO “ATF2.PG1” DEL P.R.G. VIGENTE - LOC. SAN PIETRO DEL GALLO,
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 23.10.2013 prot. 58569 e in data 24.12.2013 prot. n. 73419, i signori COLOMBERO Francesco, ARMANDO Bruna e GIRAUDO Sara, 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 all'ambito di trasformazione urbanistica “ATF2.PG1”, a firme dei tecnici Ing. BARONE Raffaele, Geom. FORNERIS Marco, Geom. FORNERIS Maurizio e Geom. DUTTO Massimiliano, con studio in Cuneo;
- l'intero ambito di trasformazione ATF2.PG1 è stato oggetto di Piano di Coordinamento, approvato con D.G.C. n.57 del 13.03.2013, il quale ha previsto la suddivisione dell'ambito stesso in 2 comparti operativi, al fine di consentirne l'attuabilità separata; il presente P.E.C. ha per oggetto l'attuazione di parte del comparto A;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo - Loc. San Pietro del Gallo, per una superficie complessiva di mq. 12.919, censiti catastalmente al Foglio 7 mappali 410/parte - 411, classificati come “ATF2.PG1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso”, normato dall'art. 52 delle Norme di Attuazione;

Considerato che:

Copia di originale informatico firmato digitalmente

- l'intervento consiste nella realizzazione di un complesso formato da n.8 lotti edificatori, a destinazione residenziale e relative opere di urbanizzazione: viabilità e servizi a parcheggio e verde pubblico;
- 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 12.919
ACE + Ve (Sup fondiaria) - 70%	mq 9.043
Vs (Sup. in cessione) - 30%	mq 3.876
Sul (Ut = 0,20 mq/mq)	mq 2.584

- 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 05 maggio 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 successiva variante

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 "ATF2.PG1" di cui all' art.52 delle N.d.A, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dai signori COLOMBERO Francesco, ARMANDO Bruna e GIRAUDO Sara, consistente nella realizzazione di un complesso a destinazione residenziale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che si compone dei seguenti elaborati, ed alle condizioni sotto riportate:
 - Relazione tecnica (prot. 73419/2013)
 - N.T.A. - Norme tecniche di attuazione (prot. 73419/2013)
 - Computo Metrico (prot. 73419/2013)

- Tav. 1 - Planimetria generale - Piano di Coordinamento approvato (prot. 73419/2013)
 - Tav. 2 - Stralcio PRG comunale vigente (prot. 73419/2013)
 - Tav. 5a - Progetto plano-volumetrico aree edificabili (prot. 73419/2013)
 - Tav. 7- individuazione aree in cessione (prot. 73419/2013)
 - Tav. 8a - Urbanizzazioni primarie - esecutivo strade planimetria generale ambito (prot. 73419/2013)
 - Tav. 8b - Urbanizzazioni primarie - esecutivo strade comparto A (prot. 73419/2013)
 - Tav. 9a_Urbanizzazioni: Fognature (prot. 73419/2013)
 - Tav. 9b_Urbanizzazioni: Fognature comparto A (prot. 73419/2013)
 - Tav. 10_Urbanizzazioni: Acquedotto (prot. 73419/2013)
 - Tav. 11a - Urbanizzazioni primarie - illuminazione pubblica (prot. 73419/2013)
 - Tav. 11a - Urbanizzazioni primarie - illuminazione pubblica (prot. 73419/2013)
 - Tav. 12_Urbanizzazioni: Rete Gas (prot. 73419/2013)
 - Tav. 13_Urbanizzazioni: Rete Telecom (prot. 73419/2013)
 - Tav. 14_Urbanizzazioni: Rete Enel (prot. 73419/2013)
 - Tav. 15_Urbanizzazioni: Verde Pubblico (prot. 73419/2013)
 - Tav. 16_Inserimento sul PRG (prot. 73419/2013)
 - Tav. 17_Inserimento ambientale (prot. 73419/2013)
 - Urbanizzazioni Primarie - Illuminazione pubblica (Relazione tecnica) (prot. 73419/2013)
 - Relazione geologica (prot. 73419/2013)
 - Schema di convenzione (prot. 73419/2013)
 - Bozza tipo di frazionamento (prot. 73419/2013)
- a) la stima del contributo di costruzione dovuto è pari a €. 258.890,96, 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 delle seguenti opere di urbanizzazione a scomuto:
- opere stradali e parcheggi
 - rete fognatura pubblica
 - opere acquedotto pubblico
 - opere illuminazione pubblica
 - aree verdi
- per un totale di €. 256.108,94
- c) la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto 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 verificati tutti parametri edilizi-urbanistici ed ecologici-ambientali e verificato il reperimento dei parcheggi nel rispetto di quanto previsto dall'art.20 delle N.d.A, in particolare dovranno essere prodotti i seguenti elaborati grafici:
- Calcoli dettagliati e dimostrazione grafica dei seguenti parametri:
 - Aree a Servizi pubblici (strade – marciapiedi – pista ciclabile – verde pubblico – parcheggio pubblico);

- 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. (Ove presenti dovranno essere conservate le piante esistenti di alto fusto);
 - progetto piano – volumetrico dell'intervento, completo di piante, prospetti, sezioni, tipologie edilizie, calcolo SUL, adattato all'ultima versione del progetto;
- e) sia verificato il sub comparto A, proposto con il PEC, con la restante parte del comparto individuato dal Piano di Coordinamento, con proposta di ulteriore suddivisione, a firma di tutti i proponenti del Piano di Coordinamento approvato;
- f) dovranno essere quantificati i costi delle reti Gas e Telecom non oggetto di scomputo, ma a totale carico dei proponenti;
- g) dovrà essere predisposto un progetto complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per rendere funzionale l'intero ambito ATF2.PG1, al fine di determinare il costo delle infrastrutture e la quota a carico dei vari sub comparti edificatori;
- h) siano prodotti i prospetti degli edifici in progetto;
- i) 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 12.03.2014 Prot. n. 16009, che si riporta di seguito:

In merito alla pratica in oggetto si rilascia parere favorevole di massima alle opere di urbanizzazione come proposte negli elaborati allegati.

Non si esprime parere in merito al computo metrico estimativo che, alla luce di piccole modifiche analizzate con i progettisti, sarà oggetto di esame in sede di presentazione di progetto definitivo.

Più nel dettaglio, per quanto attiene al progetto di illuminazione pubblica, dovranno essere concordate con l'ufficio Tecnologico il dettaglio della tipologia delle armature e relative potenze, la regolazione del flusso luminoso, e l'ubicazione esatta dei centri luminosi;

Per quanto attiene la sistemazione a verde delle aree con annesso parco gioco, si rende necessario apportare alcune integrazioni e modifiche. Nella fattispecie, mancano i disegni dettagliati dell'impianto di irrigazione e del dimensionamento dello stesso, compatibile con la disponibilità idrica concessa dall'ACDA. Parimenti, non si evidenzia la presenza del pozzetto delle elettrovalvole (che potrebbe essere eseguito in adiacenza all'area di competenza del comparto "B")

Conseguentemente, occorrerà, prima di predisporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, contattare l'Ufficio Verde Pubblico, adeguando disegni e computo a quanto sarà richiesto.

- j) 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. 3.876, con gli impegni in essa contenuti;
- k) 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;

- l) 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;
 - m) 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;
 - n) 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;
 - o) 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;
 - p) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
 - q) 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;
 - r) valutare l'opportunità di rendere più agevole l'inversione di marcia degli autoveicoli che accedono alle "strade cieche" ad uso privato.
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 -