



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 1050 del 07/07/2014

N. Determina 879 del 07/07/2014

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “ATF2.SP1” DEL P.R.G. VIGENTE-LOC.SPINETTA. 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 08.08.2013 prot. 44498 e in data 17.12.2013 prot. 71295, le società PORTA ROSSA S.p.a., RUÀ 94 s.s. ed i signori LINGUA Biagio, LINGUA Sebastiano, PELLEGRINO Teresa, COMETTO Giorgio e COMETTO Bruna, 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.SP1”, a firme dei tecnici Ing. LERDA Guido, Arch. LAVAGNA Alessandro e Geom. MARTINO Dario, con studio in Cuneo;
- l’intero ambito di trasformazione ATF2.SP1 è stato oggetto di Piano di Coordinamento, approvato con D.G.C. n.68 del 06.03.2012, il quale ha previsto la suddivisione dell’ambito stesso in 2 comparti operativi (A e B), al fine di consentirne l’attuabilità separata; il presente P.E.C. ha per oggetto l’attuazione del comparto A;
- l’intervento ricade sui terreni siti in Cuneo - Loc. Spinetta, per una superficie complessiva di mq. 61.560, censiti catastalmente al Foglio 100 mappali 195/parte - 79/parte - 58/parte - 220 - 173 - 101/parte - 42/parte - 102/parte - 43/parte - 103/parte, classificati come “ATF2.SP1 - 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.24 lotti edificatori a destinazione residenziale ed un lotto a destinazione socio sanitaria privata (poliambulatorio);
 - Residenziale (U1/1): Sul prevista mq. 9.787,3
 - Terziario (U2/9.1): Sul prevista mq. 2.524,7
- 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 61.906
ACE + Ve (Sup fondiaria): 70%	mq 42.974
Vs (Sup. in cessione): 30%	mq 18.573
Canale irriguo	mq 359
Sul (Ut = 0,20 mq/mq)	mq 12.312

- 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 03 giugno 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.SP1" di cui all' art.52 delle N.d.A, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalle società PORTA ROSSA S.p.a., RUÀ 94 s.s. e dai signori LINGUA Biagio, LINGUA Sebastiano, PELLEGRINO Teresa, COMETTO Giorgio e COMETTO Bruna,, 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:

Copia di originale informatico firmato digitalmente

- Relazione Illustrativa e documentazione fotografica (prot. 71295/2013)
 - Norme di attuazione (prot. 71295/2013)
 - Bozza di convenzione (prot. 71295/2013)
 - Tav. 1 - Planimetrie (prot. 71295/2013)
 - Tav. 2 - Planimetria generale di progetto (prot. 71295/2013)
 - Tav. 3 - Aree in cessione (prot. 71295/2013)
 - Tav. 4 - Verifica della superficie fondiaria (prot. 71295/2013)
 - Tav. 5 - Tipologie edilizie: edifici residenziali (prot. 71295/2013)
 - Tav. 6 - Tipologie edilizie: poliambulatorio (prot. 71295/2013)
 - Tav. 7 - Viste piani volumetriche - rendering (prot. 71295/2013)
 - All. OO.UU.1 - Elenco Prezzi Unitari (prot. 44498/2013)
 - All. OO.UU.2 - Computo Metrico Estimativo (prot. 44498/2013)
 - All. OO.UU.3 - Calcolo volumi di scavo (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.01 - Rilievo (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.02 - Rete fognaria (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.03 - Acquedotto (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.04 - Strade ed aree verdi (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.05 - Profili longitudinali fognatura e strade (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.06 - Particolari costruttivi fognatura ed acquedotto (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.07 - Particolari costruttivi strade e canali (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.08 - Particolari costruttivi aree verdi (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.09 - Cabina Enel (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.10 - Impianto Enel (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.11 - Impianto Telecom (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.12 - Impianto illuminazione (prot. 44498/2013)
 - Tav. OO.UU.13 - Impianto Italgas (prot. 44498/2013)
 - Computo metrico estimativo impianto illuminazione (prot. 44498/2013)
 - Relazione illuminotecnica (prot. 44498/2013)
 - Relazione geologica e geotecnica (prot. 44498/2013)
- a) la stima del contributo di costruzione dovuto è pari a €. 1.174.138,72, 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 scomputo:
- fognatura
 - acquedotto
 - viabilità - marciapiedi - parcheggi
 - verde pubblico
 - illuminazione pubblica
- per un totale di €. 900.783,78
- 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 verificati tutti parametri edilizi-urbanistici ed ecologici-ambientali, con specifico riferimento agli artt. 52 e 61 delle N.d.A. e dovranno essere indicati e reperiti i parcheggi P1 e P2, 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) 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 06.03.2014 Prot. n. 14696, che si riporta di seguito:

Da un primo esame del progetto, lo stesso risulta essere completo degli elaborati necessari, inoltre, per la stesura del computo metrico estimativo risulta correttamente utilizzato l'elenco prezzi unitari delle Opere di Urbanizzazione del Comune di Cuneo e lo stesso computo metrico pare essere in linea generale corretto.

Si rilascia pertanto parere favorevole al progetto presentato con nota Prot. Gen. 20130044498 del 08/08/2013, come integrato con prot. 20130071295 del 17/12/2013.

Si chiede che nell'area verde prevista sul lato nord della superficie di intervento venga prevista una struttura gioco bimbi le cui caratteristiche dovranno essere concordate con l'ufficio Verde Pubblico.

Prima della presentazione del progetto definitivo da allegare alla convenzione si richiede incontro con il tecnico incaricato della progettazione dell'impianto di illuminazione pubblica al fine di valutare nel dettaglio la tipologia e la potenza delle armature nonché la posizione dei centri luminosi.

In sede di presentazione del progetto definitivo per la stipula della convenzione dovrà essere allegato il CD con gli elaborati in formato digitale e le perimetrazioni delle superfici riportate nel computo metrico.

L'Ufficio scrivente provvederà in tale sede alla verifica dettagliata dei quantitativi e delle voci inserite a scomputo.

- f) vengano cedute gratuitamente al Comune di Cuneo, all'atto della stipula della convenzione, e aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste nel P.E.C. per una superficie pari a complessivi mq. 18.573 con gli impegni in essa contenuti;
- g) 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;
- h) 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;

- i) 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;
 - j) 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;
 - k) 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;
 - l) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
 - m) 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 -