



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 1757 del 18/11/2016

N. Determina 1664 del 18/11/2016

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO “ATF2.SP2” DEL P.R.G. VIGENTE – LOCALITÀ SPINETTA.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008 e delle successive varianti, le Società AURORA s.r.l. e CIGA s.r.l., in qualità di proprietari, hanno prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni - una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa;
- con D.C.C. n.40 del 19.04.2010 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato, relativo all'ambito ATF2.SP2 di Spinetta;
- in data 30.06.2010, rep. n°11300 è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico-edilizia;
- in data 13.06.2011 prot. 32637 è stato concesso, dal Settore Lavori Pubblici, il nulla osta all'apertura di un secondo nuovo accesso carraio su viabilità pubblica (il progetto originale prevedeva un unico accesso);
- con P.C. n. 122 del 20.08.2012 è stato rilasciato il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione;
- successivamente i proponenti, con nota prot. 2266 del 14.01.2014, hanno chiesto l'ampliamento della perimetrazione dell'ambito ATF2.SP2, mantenendo invariata la Sul ammissibile;
- in data 16.10.2015 è stata richiesta la proroga di validità del Permesso di Costruire precedentemente citato;

- con Variante Parziale n.19 al P.R.G. (approvata con D.C.C. n.4 del 25.01.2016 e divenuta efficace il 04.02.2016) è stato approvato l'ampliamento della perimetrazione dell'ambito ATF2.SP2, mantenendo invariata la Sul ammissibile;

Considerato che:

- in data 12.04.2016 prot. 24600, è stata presentata la proposta di VARIANTE al P.E.C. precedentemente approvato, con progetto a firma dell'Architetto Umberto Fino;
- la nuova proposta ha per oggetto la realizzazione di un complesso a destinazione residenziale, ma rispetto al progetto di P.E.C. precedentemente approvato, prevede:
 - una differente organizzazione interna dei lotti edificabili e della viabilità interna privata al comparto coerentemente con la modifica degli accessi sulla viabilità pubblica;
 - l'ampliamento dell'ambito di P.E.C., conformemente a quanto previsto con Variante Parziale n. 19 al P.R.G.;
 - la realizzazione di una area a parcheggio con superfici permeabili, alternativa ad un'area verde precedentemente prevista;
 - una modifica del cronoprogramma, concordato in convenzione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la proposta di P.E.C. occupa i terreni siti in Cuneo – località Spinetta, contraddistinti catastalmente al Foglio 95 mappali nn. 746 – 744 – 249 – 748 – 742 -869 – 870 – 871 – 872 – 873 – 874 – 875 – 876 – 877 – 878 – 879 – 880 – 881 – 882 – 883 – 884 – 885 – 886 – 887 – 888 – 889 – 890 – 891 – 892 – 893 – 894 – 895 – 896 – 897 – 898 – 899 – 900 – 901 – 902 – 903 – 904 - 905 – 906 – 907 – 908 – 909 – 910 – 911 – 912 – 913 – 914, per una superficie totale di mq. 19.583.
- l'area di intervento è classificata come ambito “ATF2.SP2 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso” del P.R.G. vigente e avviene in conformità alle previsioni degli artt. 49 e 52 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Valutato che:

- il progetto di P.E.C. prevede la realizzazione di n. 22 lotti edificatori, a destinazione residenziale;
- all'interno del P.E.C. è prevista una distribuzione delle aree private e pubbliche coerente con le previsioni del P.R.G.C., in particolare:

St (Superficie Territoriale)	mq 19.583
ACE + Ve (Sup fondiaria) < 70% St	mq 14.263
Vs (Sup. in cessione) > 30% St	mq 5.320
Sul	mq 3.518

- l'ambito, prima dell'ampliamento autorizzato con la Variante Parziale n.19, aveva una St pari a mq. 17.590, e l'ampliamento (mq. 1.993) è considerato ACE+Ve per mq. 1.950 e Vs per mq. 43; la Sul risulta invariata, ed è, pertanto, calcolata sulla St di mq. 17.590;

- con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione, sostanzialmente il progetto ripropone quanto già approvato con il P.E.C. originario, con le seguenti modifiche:
 - al fine di migliorare la fruibilità degli spazi e agevolare la sosta, la proposta di variante modifica una delle due ampie aree verdi, sostituendo quella lungo via Gauteri con un'area a parcheggio, che possa essere utilizzata sia da futuri abitanti del P.E.C. sia dagli utenti della vicina scuola dell'infanzia;
 - la mera cessione dei terreni necessari alla futura realizzazione dell'allungamento della pista ciclabile, in corrispondenza dell'ampliamento del P.E.C. autorizzato con la variante al P.R.G., senza l'attuazione di opere;
 - la realizzazione di un doppio accesso carraio di accesso ai lotti privati che saranno serviti da una viabilità privata interna a "ferro di cavallo";
- il progetto delle opere di urbanizzazione, che i proponenti si impegnano a realizzare a scomuto, prevede la realizzazione, per un importo di € 356.390,23, comprensivo di:
 - opere stradali e parcheggi
 - rete fognatura nera e bianca
 - rete acquedotto
 - rete illuminazione pubblica
 - area verde e irrigazione
- gli oneri primaria e secondaria dovuti ammontano a € 352.468,42;
- la bozza di convenzione sarà redatta secondo lo schema di convenzione predisposto per tale S.U.E.;

Rilevato, pertanto, che è necessario provvedere all'accoglimento del P.E.C. e relativi elaborati tecnici;

Sentita in merito la II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 14.09.2016;

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

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti urbanistiche;

D E T E R M I N A

- 1) di accogliere il Piano Esecutivo Convenzionato descritto in premessa, presentato dalle Società AURORA s.r.l. e CIGA s.r.l., in qualità di proprietari, consistente nella realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come "ATF2.SP2 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso", di cui agli artt. 49 e 52 del N.d.A., che si compone dei seguenti elaborati tecnici di progetto (prot. 24600/2016) ed alle condizioni sotto riportate:

Allegato 1: Relazione Tecnica Descrittiva di Variante

Allegato 2: Computo metrico estimativo di Variante

Allegato 3: Quadro di raffronto computo tra Autorizzato e Variante

Allegato 4: Norme tecniche di attuazione

Allegato 5: Relazione illuminotecnica di Variante

Bozza di convenzione modificata

Tavola 1: Estratti di P.R.G. e catastale

Tavola 2: Planimetria generale di piano (Dismissioni e verifica IP)

FASCICOLO URBANIZZAZIONI COMPOSTO DA:

- 03: Rilievo stato di fatto –Piano quotato-
- 04: Sovrapposizione del progetto con il rilievo
- 05: Planimetria di sovrapposizione tra pec autorizzato e proposta di variante
- 06: Planimetria opere stradali + sezioni strada
- 07: Planimetria rete fognatura nera + particolari costruttivi
- 08: Planimetria rete fognatura bianca + particolari costruttivi
- 09: Planimetria rete acquedotto e metano + particolari costruttivi
- 10: Planimetria telecom + particolari costruttivi
- 11: Planimetria elettrica + particolari costruttivi
- 12: Planimetria canali irrigui + particolari
- 13: Planimetria illuminazione pubblica + particolari costruttivi
- 14: Planimetria area verde, irrigazione e arredo urbano
- 15: Planimetria area verde impianto irrigazione
- 16: Planimetria superamento barriere architettoniche

Tavola 17: Progetti planovolumetrici e Rendering

Tavola 18: Profilo strade e fognatura nera

- a) siano rispettate tutte le condizioni contenute nella Convenzione rogito Dott. Pandiani, rep. 11300 del 30.06.2010;
- b) la nuova convenzione che verrà stipulata a seguito dell'approvazione della presente variante, riguarderà i soli punti interessati dalle modifiche e sarà integrativa della precedente convenzione sopra citata;
- c) in sede di convenzione di cui al p.to precedente, sarà definita la modalità di versamento del "contributo straordinario" previsto dall'art. 16 comma 4 d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., determinato secondo quanto stabilito dalla D.C.C. n. 62 del 25/10/2016, relativamente all'ambito o a singoli lotti;
- d) il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta a €. 352.468,42; tale importo ed il costo di costruzione saranno rideterminati in sede dei singoli permessi di costruire;
- e) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo di € 356.390,23; le opere di urbanizzazione verranno realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti ed eventualmente per lotti funzionali, con le modalità già previste dalla convenzione urbanistica – edilizia già sottoscritta;
- f) per l'approvazione della variante al 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;
- g) la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione è comunque subordinata alla presentazione dei progetti esecutivi delle OO.UU. per il rilascio della Variante al Permesso di Costruire gratuito n. 122 del 20.08.2012, e/o S.C.I.A. in Variante. Nell'ambito della convenzione urbanistico-edilizia integrativa sarà ridefinito il cronoprogramma dei lavori e conseguentemente saranno aggiornati 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;

- h) relativamente alle opere di urbanizzazione previste a scomputo:
- siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con lettera prot. n. 49795 del 26/07/2016:
“In sede di esame del progetto definitivo che dovrà essere presentato per l'approvazione del PEC, potranno essere richieste eventuali modifiche relativamente alla progettazione degli impianti di irrigazione delle aree verdi.”
 - siano rispettate tutte le condizioni previste nel Permesso di Costruire n.122 del 20/08/2012;
 - siano osservate le disposizioni che l'A.C.D.A. ed i competenti uffici del Settore Lavori Pubblici impartiranno in fase di progettazione ed esecuzione;
- i) gli interventi previsti all'interno dell'ambito di P.E.C. (fabbricati ed opere di urbanizzazione), dovranno essere completati entro il termine di validità di 10 anni dalla data di sottoscrizione della prima convenzione urbanistico-edilizia (30.06.2010), fatte salve eventuali proroghe ai termini di ultimazione dei lavori concedibili ai sensi di legge;
- j) siano cedute gratuitamente al Comune di Cuneo, all'atto della stipula della convenzione integrativa, le ulteriori aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste nella variante al P.E.C. per una superficie pari a complessivi mq. 43, destinata alla futura prosecuzione della pista ciclabile in progetto, senza l'attuazione di opere;
- k) siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione, determinati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, qualora eccedenti il costo delle opere realizzate a scomputo, secondo le modalità stabilite in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio dei Permessi di costruire e/o D.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 (CUC);
- l) in sede di richiesta dei Permessi di Costruire potranno essere modificate le destinazioni d'uso, la dimensione e il numero degli edifici e dei lotti, il tutto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G. e del presente P.E.C., fermo restando che non potranno essere modificate perimetrazione, conformazione e dimensione della viabilità pubblica prevista e delle aree a servizi pubblici;
- m) per le costruzioni previste siano osservate distanze e distacchi dalle strade pubbliche e le normative del Nuovo Codice della Strada;
- 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 ed arbusti;
- o) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 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 la variante al 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 variante al P.E.C. e relativa bozza di convenzione integrativa saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale;
- 5) di dare atto che il progetto sarà depositato e pubblicato per estratto 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 -