



Cuneo, li 15 LUG. 2011
Prot n. 39626

OGGETTO: Provvedimento di accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato in ambito "ATF2.BG1 del P.R.G. vigente – Località Borgo San Giuseppe.

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, la Società Artusio Costruzioni s.r.l – Cuneo, i Sig.ri Rebola Nadia e Roberto, i Sig.ri Imberti Alberto e Giuseppe e i Sig.ri Giugia Giorgio, Giovanna e Michele in qualità di proprietari, hanno prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni - una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa;

la quota di edificabilità legata all'ERP viene ceduta al Comune e previo convenzionamento sarà realizzata dalla Soc. EDIL G.M. s.p.a che è titolare del finanziamento sul Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (art.8 allegato D.P.C.M. 16.07.2009), i soggetti coinvolti sono Comune di Cuneo e CO.GE.IN s.p.a.;

la proposta di P.E.C. occupa i terreni in Cuneo – località Borgo San Giuseppe, contraddistinti catastalmente al Foglio 99 mappali nn. 688 – 780 – 796 – 679 – 29 – 692 – 678 - 683 di proprietà dei Sig.ri Imberti/ Rebola, al Foglio 100 mappali nn. 50 - 1 di proprietà Artusio Costruzioni s.r.l e al Foglio 100 mappali nn. 203 di proprietà dei Sig.ri Giugia, per una superficie complessiva di mq 68.902, come evidenziato nei documenti depositati;

i Sig.ri Andreis/Mukanina, proprietari del terreno contraddistinto catastalmente al Foglio 99 mappale nn. 33, per una superficie coinvolta nel perimetro dell'ambito pari a mq 307, al momento non aderiscono al PEC;

la perimetrazione del P.E.C. viene rivista escludendo le aree già destinate a sedime stradale di proprietà del Comune di Cuneo per una superficie complessiva pari a mq 100, corrispondente ai terreni catastalmente censiti al Fg. 99 mappali nn. 694 – 781 – 689;

tale esclusione riconduce la Superficie territoriale (St) del P.E.C. proposto da mq 69.309 a mq 69.202, la St dovrà essere comunque ulteriormente revisionata per riportarla alla St prevista e consentita dal P.R.G. pari a mq 68.659, ridimensionando la St di progetto di ulteriori 550 mq;

la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato è stata presentata in data 21.01.2011 prot. 4074 a firma degli Arch.ti M. Forneris e L. Cattaneo dello studio tecnico Archana Architetti Associati e dell'Arch. G. Reale della Società di Ingegneria Tautemi Associati ed è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 16.05.2011;

l'area di intervento è classificata come ambito "ATF1.BG1 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso" del P.R.G. vigente e avviene in conformità alle previsioni degli artt. 49 e 52 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

l'area soggetta a S.U.E. confina ad ovest con le aree a servizi attestate su Via Rocca d Baldi (Edificio Ex ONPI e Scuola Media di Borgo San Giuseppe) e a sud con la nuova area residenziale del PEEP. A nord e ad est è delimitata rispettivamente dalla Provinciale per Mondovì (Via Savona) e dalla Bovesana, insieme ad un'ampia area destinata a terreno agricolo periurbano;

il progetto di P.E.C. distribuisce complessivamente le superfici residenziali e terziarie in 9 comparti edificatori organizzati in 16 fabbricati che insistono su una superficie fondiaria complessiva (ACE+VE) pari a 27.724 mq e una superficie fondiaria riservata all'ERP di 5.858 mq, così come evidenziato negli elaborati;

in particolare i 9 comparti edificatori si articolano in: 4 comparti destinati alla residenza privata organizzati in 7 fabbricati (5 a tre piani fuori terra e 2 a due piani fuori terra), 2 comparti destinati all'atterraggio dei diritti edificatori delle aree AV1 distribuiti in 4 fabbricati a tre piani fuori terra, 1 comparto destinato ai proprietari non aderenti, 1 comparto destinato alla quota minima obbligatoria di terziario, 1 comparto destinato alla quota di residenza pubblica organizzata in 3 fabbricati a tre piani fuori terra;

per quanto riguarda il mix funzionale, la quota di flessibilità pari al 20% viene sfruttata con destinazione d'uso residenziale per un totale complessivo pari all'80% residenziale e 20% terziario;

i lotti edificatori destinati al recepimento dei diritti edificatori provenienti dagli ambiti AV1 sono stati individuati e dimensionati al 50% della volumetria teorica di atterraggio con una superficie fondiaria corrispondente di 5.198 mq e saranno operativi solo ad avvenuta dismissione delle aree comprese negli Ambiti di valorizzazione AV1;

il progetto di PEC è coerente con l'impianto previsto dal P.R.G. con una modifica migliorativa in corrispondenza dell'accesso da Via Borney e distribuisce le superfici residenziali e terziarie in due aree:

- la 1^ compresa tra la strada pubblica prevista a contorno del PEC ed una strada di penetrazione interna, costituita da 2 ampi parcheggi pubblici collegati da una strada privata di uso pubblico a senso unico,
- la 2^ compresa tra la strada di collegamento interna al PEC e le aree a servizi esistenti e previste;

all'interno del PEC è prevista una distribuzione degli spazi pubblici coerente con le previsioni del P.R.G., con la cessione di un'ampia area a sud-est compresa tra la Bovesana e la viabilità pubblica prevista e la realizzazione di un'ampia area a parco-gioco-sport compreso tra l'esistente insediamento PEEP, la scuola media e l'area di nuova edificazione per un totale complessivo previsto da P.R.G. di mq. 41.196;

attualmente la proposta di P.E.C. prevede di cedere aree destinate ad Erp ed a OO.UU. per una superficie complessiva pari a mq 41.585, con una quota in capo ai proprietari non aderenti di mq 167, con la realizzazione di:

- Viabilità pubblica (comprensiva di sedi stradali, marciapiedi, percorsi ciclo – pedonali e fasce alberate)
- Parcheggi posti sull'attestamento della viabilità interna al PEC;
- Area parco, gioco, sport e area pubblica da attrezzare prossima alla Bovesana;
- Aree ecologiche e Cabine Enel;

i proponenti si impegnano per loro e per gli 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 di competenza individuati;

i proponenti la bozza di convenzione sarà redatta secondo lo schema predisposto per tale S.U.E.;

rilevata la necessità di provvedere all'accoglimento del P.E.C. citato e relativi elaborati tecnici;

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

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

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

D E C I D E

- 1) di accogliere il Piano Esecutivo Convenzionato corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalla società Società Artusio Costruzioni s.r.l – Cuneo, i Sig.ri Rebola Nadia e Roberto, i Sig.ri Imberti Alberto e Giuseppe e i Sig.ri Giugia Giorgio, Giovanna e Michele in qualità di proprietari, consistente nella realizzazione di 9 comparti edificatori corrispondenti a 16 fabbricati destinati alla realizzazione di fabbricati residenziali e terziario-commerciali, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale che classifica la zona come "ATF1.BG1 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso", di cui agli artt.49 e 52 del N.d.A., a condizione che:

- a) la superficie territoriale (St) del P.E.C. proposto venga ricondotta da mq 69.309 a mq 68.659 così come previsto e consentito dal P.R.G., ridimensionando la St di progetto di complessivi 650 mq;
- b) la perimetrazione del P.E.C. venga rivista escludendo le aree già destinate a sedime stradale di proprietà del Comune di Cuneo per una superficie complessiva pari a mq 100, corrispondente ai terreni catastalmente censiti al Fg. 99 mappali nn. 694 – 781 – 689;
- c) vengano ridefinite le superfici fondiarie e le superfici residenziali e terziarie private proporzionalmente alla St di cui al p.to a) e b), garantendo ciascun proprietario;
- d) nell'ottica di limitare gli accessi privati su strada pubblica ed evitare pericolose svolte in curva, si preveda il ribaltamento di alcuni degli accessi veicolari dei fabbricati di tipologia B con accessibilità da strada privata;
- e) venga prevista la possibilità di accedere al complesso Ex Onpi dal nuovo insediamento, con una viabilità pubblica, preferibilmente in corrispondenza dell'area destinata ad ERP;
- f) venga garantito il collegamento in asse tra viabilità pubblica di bordo prevista nel P.E.C. e la Via Borney nella direzione parallela al perimetro sud del P.E.C. stesso e dell'area verde in cessione;
- g) in merito alla risoluzione dell'ingresso da Via Savona si fornisca un approfondimento progettuale con il rilievo di dettaglio dello stato attuale della viabilità e della posizione del ciglio stradale, garantendo che il sistema di immissioni da e per Via Savona risultino esterne all'attuale carreggiata;
- h) l'approfondimento progettuale di cui al punto precedente venga sottoposto al parere del competente ufficio provinciale;
- i) vengano rispettate le prescrizioni ed i pareri dei Settori Gestione del Territorio ed Ambiente e Mobilità riportati in seguito ed acquisiti i pareri definitivi di competenza dell'A.C.D.A. ;
- j) venga prodotto il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ed i relativi elaborati integrandoli con le seguenti indicazioni:
- mantenimento delle attuali altimetrie dell'area verde in cessione in prossimità della Bovesana, senza risagomatura dei terreni e delle pendenze mediante movimenti terra;
 - mantenimento della predisposizione della pista ciclabile sulla viabilità di bordo ad est senza realizzazione della stessa, mediante sistemazione piano altimetrica di una fascia di 2,5 m con banchina orizzontale e bordura;
 - spostamento sul lato opposto dei parcheggi pubblici previsti lungo la citata viabilità di bordo, per una maggior sicurezza delle manovre di parcheggio;
 - in merito allo scarico delle acque meteoriche e stradali non vengano previsti gli impianti di prima pioggia per parcheggi con de oliatore;
 - in corrispondenza dell'area verde presso la scuola media si preveda una piccola attrezzatura gioco-bimbi (15x15m) e la realizzazione di un "percorso vita" per adulti;
 - si indichino planimetricamente la posizione delle alberature di media altezza e delle essenze vegetali previste (voce 143 del Computo M.E.), con tipologie da concordarsi con la U.O. competente, e la posizione degli elementi di arredo urbano previsti: panchine, cestini, fontanella;
 - in merito alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani si prevede di far circolare i mezzi preposti in senso antiorario all'anello viario, con immissione da Via G.F. Borney, pertanto:
 - 1) il tratto di viabilità privata ad uso pubblico situato al centro del P.E.C. in esame dovrà essere sempre transitabile e a senso unico, da nord a sud;
 - 2) vengano stralciati i 6 parcheggi posti davanti all'area ecologica posta a nord per consentire ai mezzi di raccolta rifiuti di entrare comodamente nel tratto privato ad uso pubblico menzionato;
 - 3) si preveda lo spostamento dall'altro lato della strada della posizione delle due isole ecologiche poste nelle due viabilità pubbliche interne dotate di parcheggi. L'isola ecologica più prossima a Via Savona dovrà essere collocata al posto dei parcheggi stralciati di cui al p.to 2) davanti al comparto edificatorio n. 9, l'altra area ecologica dovrà essere disposta sul lato dell'area verde mantenendo l'arretramento rispetto alla cabina dell'Enel;
 - venga prevista una mascheratura delle isole ecologiche con tipologie da concordarsi con la U.O. competente;
 - in merito al servizio di trasporto pubblico locale, nell'ipotesi di una futura estensione del servizio stesso all'interno dell'insediamento, si richiede di aumentare opportunamente – alla luce del tragitto più probabile dei mezzi in senso antiorario dell'anello viario con partenza e arrivo su Via Borney – i raggi di curvatura della svolta a destra in entrata da Via Borney e della svolta a destra in uscita su Via Borney, oltrechè verificare tutti gli altri raggi di curvatura presenti sull'anello viario.
- k) nella convenzione vengano definiti gli importi dovuti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in capo ai proponenti ed al soggetto non aderente al P.E.C.;

- l) 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. di competenza dei proponenti per una superficie pari al 60% della St consentita ovvero mq 41.401, anziché mq 41.585;
- m) sarà cura del competente Settore Gestione del Territorio, sentita l'Amministrazione Comunale, stabilire se e quali opere di urbanizzazione potranno essere realizzate a scomputo, con le modalità previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione o, in caso contrario, procedere con la richiesta di corresponsione dei relativi importi;
- n) qualora si proceda con la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, siano prodotti e consegnati al Settore Programmazione del Territorio i progetti esecutivi delle OOUU per la relativa procedura di rilascio del Permesso di Costruire. Il Settore Gestione del Territorio, 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 Programmazione del Territorio, provvederà 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;
- o) siano comunque 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;
- p) per le costruzioni siano osservate distanze e distacchi dalle strade pubbliche e le normative del Nuovo Codice della Strada e comunque non inferiori a quelle previste dalle N.d.A. relativamente allo strumento urbanistico in questione;
- q) il rilascio del 1° Permesso di costruire e/o S.C.I.A. relativo ai fabbricati privati venga subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione;
- r) 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 OOUU. previste nel cronoprogramma, mentre prima del rilascio dell'ultimo Permesso di Costruire dell'ultimo lotto vengano ultimate e regolarmente collaudate le restanti opere;
- s) 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;
- t) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 2) Di dare atto che lo strumento urbanistico esecutivo non è da assoggettare alla verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. in quanto lo strumento attuativo non prevede progetti sottoposti a procedure di V.I.A. o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose o aree con presenza naturale di amianto, così come indicato dalla D.G.R. 09.06.2008 n.12-8931 – Allegato II – Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;
- 3) 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.
- 4) Di dare atto che il progetto di piano esecutivo e relativa bozza di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento consiliare;

VISTO IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Claudio LUCIANO

VISTO IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Elena LOVERA



IL DIRIGENTE
Arch. Giovanni PREMIGLIANO