



## **DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO**

N. 178/ATR del 22 novembre 2013

N: raccolta 1597

del Registro di Settore

OGGETTO: Provvedimento di Accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato "ATF1.MG4" del P.R.G. Vigente - Loc. Madonna delle Grazie, Cuneo (art. 43 L.R. 56/77, s.m.i.).

### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO**

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 16.05.2013 prot. 27512, in data 21.06.2013 prot. 34898 e in data 24.09.2013 Prot.n. 52016, dalla Società M.d.G. srl e dai Sig.ri GIORDANO Giovanni, GIORDANO Marisa, DADONE Anna, PITTAVINO Bartolomeo, PITTAVINO Mauro, LAVEDER Antonio, LAVEDER Laura, LOMBARDO Rosanna, 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 "ATF1.MG4", a firme dei tecnici Arch. MERENDA Silvia e Geom. BLESIO Christian, con studio in Cuneo;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo - Loc. Madonna delle Grazie, per una superficie complessiva di mq. 7.254, censiti catastalmente al Foglio 98 mappali 238/parte - 196/parte - 721, classificati come "ATF1.MG4 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso", normato dall'art. 52 delle Norme di Attuazione;
- l'intervento consiste nella realizzazione di n.2 fabbricati, a destinazione residenziale e relative opere di urbanizzazione: viabilità e servizi a parcheggio e verde pubblico;
- il progetto prevede la successiva realizzazione di 2 nuovi edifici residenziali, comprendenti la superficie minima prevista a terziario , così suddivisi:
  - fabbricato 1: 3 piani ft. Sul prevista: 544 mq.

- fabbricato 2: 3 piani ft. Sul prevista: 544 mq.
- il progetto prevede l'individuazione di un lotto su cui potrà essere trasferita l'edificabilità prodotta dagli ambiti AV1 - lato Gesso; tale lotto è stato dimensionato in modo da poter ricevere una percentuale di Sul minima del 50%, come previsto dall'Art.51 delle N.d.A..
- 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 7.254  |
| Sup. fondiaria (ACE+VE)=40%St                         | mq 2.902  |
| Sup. in cessione VS = 60% St                          | mq 4.352  |
| Sul realizzabile ( $U_t=0,15$ mq/mq)                  | mq 1.088  |
| Sul max ( $U_f=0,60$ mq/mq)                           | mq 1.741  |
| Sul per trasferimento AV (Sul max - Sul $U_t$ ) x 50% | mq 326,50 |
- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, il progetto prevede:
  - viabilità interna di collegamento fra le vie Cherasco e Monforte, comprensiva di marciapiede, parcheggi e aree verdi;
  - aree a parcheggio, in corrispondenza di Via Cherasco e di Via Monforte;
  - sistemazione a "verde naturalistico" dell'area;
- 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 sarà redatta secondo lo schema in uso presso l'Amministrazione;
- il P.E.C è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 04 luglio 2013;
- 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;
- 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 "ATF1.MG4" di cui all' art.52 delle N.d.A, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalla Società M.d.G. srl e dai Sig.ri GIORDANO Giovanni, GIORDANO Marisa, DADONE Anna, PITTAVINO Bartolomeo, PITTAVINO Mauro, LAVEDER Antonio, LAVEDER Laura, LOMBARDO Rosanna, consistente nella realizzazione di due fabbricati a destinazione residenziale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, a condizione che:
  - a) nella convenzione vengano definiti gli importi dovuti per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, così come definite dall'art.51 della L.R.56/77 e s.m.e.i.
  - b) sarà cura del competente Settore Lavori Pubblici, sentita l'Amministrazione Comunale, stabilire se e quali opere di urbanizzazione potranno essere realizzate a scomputo dal soggetto affidatario delle opere individuato dal proponente o, in caso contrario, procedere con la richiesta di corresponsione dei relativi importi;
  - c) qualora si proceda con la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, siano prodotti e consegnati al Settore Lavori Pubblici i 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. Si 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) dovrà essere presentata la documentazione di rito mancante nonché i nulla osta degli enti interessati;
  - e) 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 lp;
    - 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;



- f) 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 16.10.2013 Prot. n. 57120, che si riporta di seguito:

*Dall'esame del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione presentato ed integrato con nota Prot. Gen. 20130052016 del 24/09/2013, come modificato in accordo con il Settore Ambiente e Territorio, si rilascia il nulla osta.*

*In considerazione dell'alto costo di manutenzione delle aree verdi l'ufficio scrivente rimane perplesso circa l'inserimento delle aiuole a verde proposte, tra i parcheggi, lungo la nuova strada e si chiede pertanto che in fase di Convenzione venga posto a carico del privato la manutenzione delle stesse. Per la redazione del Computo Metrico Estimativo è stato correttamente utilizzato il prezziario delle opere di urbanizzazione del Comune di Cuneo. Nella successiva fase di progettazione si provvederà a modificare alcune voci del Computo Metrico Estimativo che allo stato attuale non incidono significativamente sul totale complessivo delle opere, essendo inoltre lo stesso superiore agli oneri dovuti.*

- 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. 4.352, 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 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;
- 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) 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;
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.;
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.

  
- Dott. Ing. Luca GAUTERO -

