



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 53 del 27/01/2014

N. Determina 31 del 27/01/2014

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “AV1.11 - TC3A” DEL P.R.G. VIGENTE - VIALE DEGLI ANGELI, 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 27.01.2012 prot. 5586, le Società GRANDA IMMOBILIARE s.r.l. - I.R. s.r.l., S.I.A.C. s.r.l. e i Sig.ri Eredi Luchino, 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 valorizzazione ambientale AV1.11 e tessuto urbano con unità insediative isolate TC3a e TC3va, a firma dei tecnici Arch. ARNAUDO Gianni e Arch. SAGLIETTO Piero;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo, Viale Angeli, su un'area individuata catastalmente al Foglio 92 M.li 144, 146, 150, 151, 152, 155, 156, 157, 158, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 95, 47, 48, 12, 93/parte, 99/parte, 160/parte per una superficie complessiva pari a mq 43.447; l'area interessata dall'intervento ricade nelle seguenti zone:
 - AV1.11 - ambito di valorizzazione ambientale, normato dall'art. 51 delle Norme di Attuazione;
 - TC3a: Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3) - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale degli Angeli, normato dall'art. 41 delle Norme di Attuazione;
 - TC3va: Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3) - Tipologia a villa isolata del sistema storico di Viale Angeli, normato dall'art. 41 delle Norme di Attuazione;

Copia di originale informatico firmato digitalmente

- i proponenti intervengono sui mappali di proprietà per una superficie catastale complessiva di mq. 40.208;
- il P.E.C. presentato dai proponenti non prevede la cessione totale delle aree AV, in quanto i seguenti proprietari di terreni:
 - Soc. S.I.A.C. srl: mappale 47 di mq. 3894 (superficie catastale)
 - Sig. Custoza: mappale 48 di mq. 1620 (superficie catastale)
 - Sig.ri Mondino: mappali 93/parte e 99/parte di mq. 426 circa totali
 non intendono al momento partecipare alla proposta di P.E.C. . Le aree di loro proprietà hanno una superficie complessiva di mq. 5.940 e danno origine ad una Sul di mq. 270,36.
- Inoltre il Comune di Cuneo risulta proprietario del mappale 160/parte, di mq. 460 circa, che dà origine a mq. 23 circa Sul, che sarà oggetto di successiva vendita.
- I proponenti del P.E.C. prevedono la localizzazione della Sul di competenza dei non partecipanti in un lotto definito ed autonomo, che potrà essere realizzato anche in tempi successivi.
- Ai sensi delle vigenti norme di attuazione del P.R.G. art. 22.07 e della L.R. 56/77 art.43, il P.E.C. può essere realizzato, in quanto i proprietari, in base al reddito imponibile catastale, rappresentano più dei due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo.
- Non sono previste opere di urbanizzazione, se non gli allacciamenti alle infrastrutture.
- L'intervento prevede la realizzazione di n.7 ville plurifamiliari, di cui:
 - n. 3 con tipologia 01 (due piani f.t.) - fronte Viale Angeli
 - n. 4 con tipologia 02 (due piani f.t. + sottotetto abitabile) - fronte Torrente Gesso
 È inoltre prevista la realizzazione di autorimesse interrato su livelli sfalsati.
- La Sul complessiva edificabile è prodotta dall'ambito AV1.11 pari a mq. 2.110 (come da previsione PRG), alla quale dovrà sommarsi la Sul prodotta dal tessuto TC3a e quella trasferita dalla proprietà Luchino (mappale n.12).
- All'interno del P.E.C. è prevista una distribuzione degli spazi pubblici coerente con le previsioni del P.R.G.C.; i calcoli della superficie che produce la Sul dell'intervento risultano i seguenti:

DA PRG	St AV1.11	Sf TC3a	Sul AV1.11 0,05	Sul TC3a 0,70	Sul trasferita (map. 12)	Sul totale
	42.203,00	970,00	2.110,15	679,00 ^(**)	658,80 ^(***)	3.447,95

(**) il terreno ricadente in TC3va non produce Sul

(***) da dimostrare con rilievo dello stato di fatto

- La superficie territoriale complessiva, pari a mq. 46.608 circa, che interessa sia le proprietà proponenti che quelle al momento non partecipanti, è superiore a quella perimetrata dal P.R.G. (pari a mq 43.447), in quanto sono comprese le aree in cessione relative all'ampliamento del Viale Angeli che non producono Sul, ma devono essere comunque cedute. Inoltre la perimetrazione dell'ambito esclude alcuni mappali già di proprietà comunale (Foglio 92 mappali 159/parte, 161), già destinati e utilizzati a viabilità esistente.

- la cessione delle aree, pertanto, viene definita per complessivi mq. 34.751, di cui mq. 29.137 di competenza dei proponenti e mq. 5.614 di competenza dei non aderenti. (la cessione non tiene conto della proprietà comunale di mq. 460, per la quale potranno essere alienati i diritti edificatori)

Considerato che il Settore Lavori Pubblici e il Settore Ambiente e Mobilità del Comune di Cuneo e l'Azienda Cuneese dell'Acqua (ACDA) hanno fatto pervenire i relativi pareri di competenza

Considerato inoltre che il P.E.C in argomento è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nelle sedute del 14.11.2012 e del 10.12.2013.

Esaminato pertanto il P.E.C. in argomento e i relativi allegati viene rilevata la necessità di provvedere all'accoglimento del P.E.C. sopraindicato e relativi elaborati tecnici.

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

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti.

Visto il Decreto del Sindaco n. 1 del 18 gennaio 2013 con il quale sono stati attribuiti gli incarichi dirigenziali;

Ritenuto di attestare la regolarità e la correttezza di quanto disposto con questa determinazione, ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. <<Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali>>;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio – Dott. Ing. Gautero Luca, espresso ai sensi dell'articolo 4, comma 2 del Regolamento sui Controlli Interni;

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;

D E T E R M I N A

1. di accogliere il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito di valorizzazione ambientale AV1.11 e tessuto urbano con unità insediative isolate TC3a di cui agli artt.41 e 51 delle N.d.A, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalle Società GRANDA IMMOBILIARE s.r.l. - I.R. s.r.l., S.I.A.C. s.r.l. e i Sig.ri Eredi Luchino consistente nella realizzazione di n. 7 ville plurifamiliari a destinazione residenziale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, costituito dagli elaborati sotto elencati e alle condizioni sotto riportate:

Elenco elaborati (prot. 5586 del 27.01.2012):

Copia di originale informatico firmato digitalmente

- 1a - Dati progettuali - dimostrazione grafiche Sf, Sc e Rc
- 1b - Dati progettuali - dimostrazione grafiche - volume
- 2a - Mappa catastale - Elenco dei proprietari
- 2b - Titoli di proprietà
- 2d1 - Rilievo topografico - planimetria
- 2d2 - Rilievo topografico - sezioni trasversali
- 2d3 - Rilievo topografico - sezioni longitudinali
- 2e - Relazione fotografica
- 3.1 - Relazione Illustrativa
- 3.2 - Planimetria stralcio delle previsioni del PRGC
- 3.3 - Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato su catastale aggiornato
- 3.4.1 - Progetto planivolumetrico piano interrato
- 3.4.2 - Progetto planivolumetrico piante tipo edifici residenziali
- 3.4.3 - Progetto planivolumetrico prospetti tipo edifici residenziali
- 3.4.4 - Progetto planivolumetrico prospetti d'insieme edifici residenziali
- 3.4.5 - Progetto planivolumetrico sezioni edifici residenziali
- 3.5 - Planimetria catastale con cessioni
- 3.6 - Norme Tecniche di Attuazione
- 3.7 - Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato su PRGC vigente
- 3.9 - Planimetria di inserimento ambientale
- 3.10 - Rendering
- 3.11 - Progetto delle opere di urbanizzazione - Allacciamenti
- 5 - Relazione Geotecnica

- a) ai fini del prosieguo della pratica, venga prodotto il Progetto Definitivo del P.E.C., costituito da tutti gli elaborati già contenuti nel progetto preliminare, adeguati alle prescrizioni contenute nel presente provvedimento di accoglimento ed ai pareri dei competenti uffici comunali e dell'ACDA, e nello schema di convenzione vengano definiti gli importi dovuti per i contributi concessori, sulla base delle tariffe vigenti;
- b) sarà cura del competente Settore Lavori Pubblici, sentita l'Amministrazione Comunale, stabilire eventualmente se e quali opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate a scomputo dal soggetto affidatario delle opere individuato dai proponenti;
- 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 Permessi di Costruire, 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) nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, il rilascio del 1° Permesso di costruire relativo ai fabbricati privati, fatti salvi i tempi stabiliti dal cronoprogramma, sarà subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione; 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;

- 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:
- 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;
- f) In merito all'intervento edilizio si chiede, in particolare, che:
- Venga dimostrata la Sun trasferita dall'edificio esistente insistente sul mappale 12 (proprietà Luchino), con opportuno rilievo delle superfici esistenti. Dovranno essere prodotti calcoli e planimetrie e, in ogni caso le N.d.A. non consentono l'ipotizzato incremento del 20%;
 - Vengano dimostrate la Suv e la Sul degli edifici esistenti ricadenti nel tessuto TC3a, al fine di definire la Sul realizzabile in progetto di competenza ai sensi dell'art. 41.02.02;
 - L'area ricadente nella zona TC3va (mq. 274 circa) non ha capacità edificatoria. Pertanto non può essere inclusa nel calcolo della Sul e su di essa non possono essere realizzate nuove edificazioni. L'edificio in progetto, ricadente in parte nel suddetto tessuto TC3va, dovrà essere traslato;
 - Le Sul maturate dagli ambiti AV1.11 e TC3a devono essere localizzate esclusivamente all'interno dei rispettivi ambiti. In particolare, nel tessuto TC3a potrà essere localizzata esclusivamente la Sul maturata dal tessuto stesso;
 - I locali cantine, previsti negli edifici fronte ripa, dovranno essere progettati nel rispetto dell'art. 15 del vigente Regolamento Edilizio comunale;
 - I locali sottotetti dovranno essere progettati nel rispetto dell'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio comunale e saranno verificati in sede di presentazione del permesso di costruire;
 - Al fine di garantire una memoria storica, siano traslati i pilastri esistenti riportanti la scritta “Villa Sarah”, e riposizionati al nuovo ingresso del futuro giardino pubblico;
 - Sia individuato graficamente e disciplinato nelle modalità operative il lotto di competenza dei proprietari, al momento non partecipanti al PEC stesso, a cui competono circa mq. 270,36 di Sul e circa mq. 23 di Sul derivante dalla proprietà comunale.
- g) siano rispettati i pareri espressi dai competenti uffici:
- Settore Lavori Pubblici: Prot. n. 56526 del 10.10.2012
 - Settore Ambiente e Mobilità: Prot. 32820 del 06.06.2012
 - ACDA: Prot. U/05400/2012 del 21.06.2012
- h) vengano cedute gratuitamente al Comune di Cuneo, all'atto della stipula della convenzione, le aree destinate ad Ambito di Valorizzazione Ambientale AV1.11 previste nel P.E.C. per una superficie pari a complessivi mq. 29.137, con gli impegni in essa contenuti, da dimostrare con bozza del tipo di frazionamento;

- i) per le costruzioni previste siano osservate distanze dalle strade pubbliche e fra gli edifici ai sensi delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio;
 - j) 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;
 - k) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
 - l) 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;
 - m) prima del rilascio dei permessi costruire, siano ottenute le previste Autorizzazioni Ambientale e Idrogeologica, in quanto l'intervento ricade in aree sottoposte ai seguenti vincoli:
 - Vincolo del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo
 - Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 N. 3267 e R.D. 13/02/1933 N.215
 - Parco Fluviale Gesso-Stura L.R N.3 del 19.02.2007
 - n) il progetto inoltre deve essere adeguato in funzione delle classi di rischio idrogeologico identificate nella Relazione geologico-tecnica e normati nel Capitolo 10 della stessa, in quanto l'intervento ricade nelle seguenti classi:
 - Classe I: Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche;
 - Classe II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici;
 - Classe III: Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A..
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. e il PRGC è stato sottoposto ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998;
 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.

