



DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. 69/ATR del 17 maggio 2013

N. raccolta 561

del Registro di Settore

OGGETTO: Provvedimento di Accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato "APT2.OS4 - Comparto "3" del P.R.G. Vigente - Loc. Madonna dell'Olmo, Cuneo - Società Semplice Aimar Menardi, Brignone Giorgio, Parola Giuliana, Brignone Giovanni, Isoardo Agnese (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, con D.G.C n. 307 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Coordinamento dell'intero ambito APT2.OS4 del Piano Regolatore Vigente e la suddivisione dell'ambito in sei comparti operativi, al fine di consentirne l'attuabilità separata;
- in data 20.12.2012 Prot.n. 72184, la Società Semplice Aimar Menardi, e i Sig.ri Brignone Giorgio, Parola Giuliana, Brignone Giovanni e Isoardo Agnese 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 al comparto "3", a firme dei tecnici Arch. PELLEGRINO Marcellino e Arch. PELLEGRINO Elisa, con studio in Cuneo;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo - Loc. Madonna dell'Olmo, per una superficie complessiva di mq. 43.499, censiti catastalmente al Foglio 57 mappali 23/parte - 143 - 156, classificati come "APT2.OS4 - Ambiti per funzioni produttive e terziarie", secondo le disposizioni dell'art. 53 delle Norme di Attuazione;
- la proposta di S.U.E. prevede tra l'altro la Permuta di un'area di mq. 678 fra il Comune di Cuneo e i proponenti, al fine di regolarizzare la forma del comparto, senza modificare le superfici edificabili e le aree a servizi;

- La proposta prevede la realizzazione di due distinti lotti edificatori, per la realizzazione di fabbricati a destinazione produttiva / artigianale:
 - lotto edificatorio 1: Sf mq. 18.720
 - lotto edificatorio 2: Sf mq. 7.379

- Il Lotto edificatorio 1 sarà utilizzato da una sola ditta, che realizzerà il proprio stabilimento. Invece, il Lotto edificatorio 2 non ha ancora una destinazione specifica, ma la conformazione del lotto stesso consente che sia attuato sia come corpo unico, che suddiviso in due corpi.

- 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 43.499
Sup. fondiaria (ACE+VE)=60%St	mq 26.099
Sup. in cessione VS = 40% St	mq 17.400
SUL realizzabile (Ut=0,50 mq/mq)	mq 21.749,50

- 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;

- per quanto concerne le opere di urbanizzazione, è prevista la realizzazione di una viabilità centrale fra i due lotti, di proseguimento della Via Negri di Sanfront, che consente l'accesso all'intero ambito APT2. La strada in progetto ricalca la previsione del PRG. Sono inoltre previste la realizzazione di parcheggi e verde pubblico.

- il progetto prevede altresì la realizzazione delle urbanizzazioni di una parte del comparto 1 dell'ambito APT2, quindi esterna al comparto 3, al fine di realizzare un parcheggio funzionale prospiciente al lotto edificatorio 1.

- i proponenti propongono che la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto 3, avvenga in due lotti separati, al fine di suddividere i costi. La proposta comunque garantisce la realizzazione della viabilità centrale e le aree a servizi connesse al Lotto edificatorio 1, di prima attuazione. In particolare sono previste 6 aree di urbanizzazione e si propone la realizzazione (nella prima fase) delle aree 1 - 2 - 3 - 4.

- la bozza di convenzione sarà redatta secondo lo schema in uso presso l'Amministrazione;
- il P.E.C è stato esaminato favorevolmente dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 24 aprile 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 del comparto "3" dell'ambito "APT2.OS4 - Ambiti per funzioni produttive e terziarie" di cui all' art.53 delle N.d.A, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalla Società Semplice Aimar Menardi, e dai Sig.ri Brignone Giorgio, Parola Giuliana, Brignone Giovanni e Isoardo Agnese, consistente nella realizzazione di fabbricati a destinazione produttiva/artigianale, 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. e/o S.C.I.A., relativi ai fabbricati edilizi in capo al

Settore Ambiente e 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;

- d) siano prodotti i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a scomputo;
- e) dovrà essere presentata la documentazione di rito mancante nonché i nulla osta degli enti interessati;
- f) 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:
 - Verde privato
 - Parcheggio privato
 - 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;
- g) 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 14.02.2013 Prot. n. 9535;
- h) 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. 17.400, con gli impegni in essa contenuti;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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;

- l) 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;
 - m) 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;
 - n) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
 - o) 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;
 - p) la manutenzione delle aree a verde sarà a totale carico dei proponenti, mentre per quanto riguarda le restanti opere di urbanizzazione dovranno essere presi accordi con il Settore Gestione del Territorio, fermo restando la dismissione delle aree a standard;
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.

