



DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. 70/ATR del 22 maggio 2013

N. raccolta 562

del Registro di Settore

OGGETTO: Provvedimento di Accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato "RU.BG1 - del P.R.G. Vigente - Loc. Borgo San Giuseppe, Cuneo - Soc. Eurocostruzioni Margarita s.r.l. - Taricco Natale. (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 21.12.2012 Prot.n. 72425, la Società Eurocostruzioni s.r.l. ed il Sig. Taricco Natale 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 Ristrutturazione Urbanistica RU.BG1, a firme dei tecnici Ing. LUCIANO Paolo e Ing. TOSELLI Andrea, con studio in Cuneo;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo - Loc. Borgo San Giuseppe, per una superficie complessiva di mq. 6.838, censiti catastalmente al Foglio 98 mappali 148 - 151, classificati come "RU.BG1 - Ristrutturazione Urbanistica", nel tessuto "TC4a" (Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - Tipologia pluripiano aperta isolata), normato dall'art. 42 delle Norme di Attuazione;
- l'intervento consiste nella totale demolizione del complesso ex produttivo 'ex Olicar', ora in disuso ed in pessimo stato di conservazione, costituito da 11 costruzioni (fabbricati, silos, tettoie) esistenti;
- il progetto prevede la successiva realizzazione di 2 nuovi edifici residenziali, così suddivisi:
 - Il corpo 1, lungo Via Bisalta, è di 3 piani ft. + sottotetto abitabile ed un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine, per un totale di 17 appartamenti ed un locale commerciale. Sul prevista: 1.595,45

- Il corpo 2, con sviluppo ad "L", è di 4 piani ft. + sottotetto abitabile ed un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine, per un totale di 30 appartamenti. Sul prevista: 2.711,45;
- i nuovi edifici avranno una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) complessiva pari a mq 4.280,90; pertanto non si usufruisce del bonus volumetrico pari al 25% della S.u.v. demolita, e la Sul in progetto risulta inferiore a quella consentita di mq. 850,38;
- Ai sensi dell'art.38.07 l'attuazione di un intervento di demolizione di volumetrie esistenti e successiva ricostruzione della Suv demolita, con premio di volumetria (incremento del 25% della stessa), e contestuale cessione di aree di proprietà ricadenti in aree destinate a viabilità e servizi, consente l'incremento di un piano rispetto al numero ammesso per il tessuto, e avviene mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata";

DATI URBANISTICI GENERALI	P.R.G.	PROGETTO
Sf (che genera S.U.L.) / Ut	mq 6.838	mq 6.838
Sup fondiaria ricadente in TC4a	mq 4.944	mq 4.944
Sup. in cessione (Vs)	mq 1.894	mq 1.894
Volume esistente	mc 4.136,13	
S.u.v esistente	mq 1.378,71	
S.U.L. propria + Bonus 25% S.u.v = S.U.L. tot	mq (6838x0,70) + (25% 1378,71) = 5.131,28	Mq. 4.280,90

- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, il progetto prevede la sola sistemazione a "verde naturalistico" dell'area compresa nell'ambito RU.BG1, confinante con il distributore carburante. Invece, come richiesto dall'Amministrazione, viene proposta la sistemazione dell'area già di proprietà comunale su Via Bossea, al fine di realizzare un parcheggio - piazzale pubblico, più funzionale per la frazione;
- 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 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 dell'ambito di Ristrutturazione Urbanistica "RU.BG1" di cui all' art.42 delle N.d.A, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalla Società Eurocostruzioni s.r.l. e dal Sig. Taricco Natale, 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 del P.C., 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) dovrà essere presentata la documentazione di rito mancante nonché i nulla osta degli enti interessati, in particolare l'intervento ricade nel "Vincolo del D.M.

1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo", pertanto è soggetto al parere favorevole della Commissione Regionale Beni Ambientali;

- 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:
 - 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;
- 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 05.03 .2013 Prot. n. 13144;
- g) per quanto riguarda l'area in cessione, confinante con il distributore carburante, sia concordata con il Settore Lavori Pubblici la proposta di sistemazione e destinazione, prevedendone, tra l'altro, il riempimento alla quota stradale esistente, con oneri a scomputo;
- 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. 1.894, 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) dovrà prevedersi la bonifica ambientale del sito, in quanto preesistente impianto deposito carburanti.
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.



