



## **COMUNE DI FOSSANO**

**Provincia di Cuneo**

**Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente**

**Servizio Gestione del Territorio**

**DETERMINAZIONE N. 373**

**del 30.08.2013**

**OGGETTO:** **Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato n. 28 in località Belmonte.**  
Richiedenti: **Cherasco Costruzioni s.r.l. (primo intestatario) Via Vittorio Emanuele, n. 32, CHERASCO**  
**Accoglimento.**

### **IL DIRIGENTE**

#### **Premesso che:**

- l'area oggetto del presente S.U.E. in Località Belmonte è definita dal P.R.G.C. vigente come *"Ambito urbano produttivo in attuazione"* in quanto si tratta di una porzione di area situata all'interno di un più ampio complesso precedentemente autorizzato con l'approvazione del P.E.C. n. 28 in data 29.01.2001 (convenzione notaio Siffredi del 13.04.2001) nel quale, per l'area in esame, era originariamente prevista una destinazione ricettiva, ricreativa, alberghiera;
- in data 18.12.2012 prot. 41663 veniva presentata istanza ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. volta all'approvazione della variante n. 2 allo Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto, a firma del tecnico progettista Ing. Alberto BONFANTE con studio in Cherasco, Via Vittorio Emanuele, 32, con la previsione dello sfruttamento edilizio residenziale e la cessione del 50% dell'area al Comune;
- l'originario PEC tra i rispettivi obblighi convenzionali prevedeva l'esecuzione di opere di urbanizzazione in capo ai proponenti non ancora del tutto ultimate e che il termine previsto per il completamento delle stesse è scaduto il 24.05.2013 (termine ultimo per la fine dei lavori di cui al Permesso di Costruire n. 37/2008 del 03.06.2009 con inizio lavori il 24.05.2010);
- in data 12.03.2013 prot. 9436 i proponenti avevano altresì presentato "Atto di impegno unilaterale" con il quale richiedevano la proroga di mesi 6 rispetto agli originari impegni convenzionali, nonché sottoscritto l'impegno alla cessione del 50% dell'area in proprietà al Comune contestualmente alla stipula della nuova convenzione di cui alla presente variante;
- successivamente, la Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 118 del 08.04.2013 (pubblicata in data 12.04.2013 ed esecutiva il 23.04.2013) prendeva atto del formale impegno da parte dei proprietari rispetto alla cessione dell'area al Comune, nonché

concedeva la proroga di mesi 6 dall'efficacia del provvedimento (e quindi fino al **23 ottobre 2013**) rispetto al completamento degli impegni convenzionali;

- rispetto alla proposta presentata in data 18.12.2012 l'Ufficio ha rilevato numerose carenze nel progetto di variante, richiedendo pertanto in data 29.01.2013 prot. 3876 la presentazione di documentazione integrativa/sostitutiva e precisamente:

- *"E' necessario che l'elaborato **Norme Specifiche di Attuazione** di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. venga redatto autonomamente rispetto alla Convenzione ed adeguatamente integrato: l'elaborato presentato, considerata l'assenza del progetto plano-volumetrico (piante, profili e sezioni), non consente infatti di comprendere la tipologia edilizia e le caratteristiche costruttive dell'intervento proposto;*

- *Ad un primo esame da parte dell'Ufficio, sebbene non del tutto esaustivo, risultano errate e/o carenti le seguenti informazioni/verifiche:*

- *L'indicazione dell'altezza massima secondo l'art. 39 è di mt. 7,50 e non mt. 10,50 come indicato negli elaborati;*
- *Le verifiche rispetto agli standards pubblici vanno effettuate secondo quanto prescritto dagli artt. 39 e 103 delle N.T.A.;*
- *In merito al rispetto delle distanze dalle strade si ricorda che per le strade con larghezza compresa tra 7 e 15 mt. la distanza da rispettare è mt. 7,50 e non mt. 5,00;*
- *In relazione alla disposizione planimetrica ed al posizionamento dei fabbricati è necessario definire con maggior dettaglio la superficie di ogni singolo lotto e di ogni fabbricato all'interno dello stesso con relativa volumetria, il numero di unità immobiliari, il numero di piani e l'altezza massima dei fabbricati, la modalità di determinazione della potenzialità edificatoria di ogni lotto, anche mediante redazione di "tabella calcoli planovolumetrici", disciplinando in convenzione gli eventuali limitati spostamenti di volumetria e superficie fondiaria tra i vari lotti sulla scorta di quanto di seguito specificato a titolo esemplificativo e collaborativo:*

*Il numero dei lotti, le superfici fondiarie, le S.U.L. e le volumetrie relative rimarranno invariati a meno delle successive eccezioni.*

*Limitati trasferimenti di superficie fondiaria tra i lotti saranno possibili nella misura massima del 10% della superficie fondiaria del lotto maggiore.*

*Limitati trasferimenti di S.U.L. e/o volume tra i lotti saranno possibili nella misura massima del 10% della S.U.L. e/o volume del lotto ricevente.*

*Il trasferimento di cubatura, come sopra descritto, è consentito nell'arco temporale di validità del presente S.U.E.:*

*- nel caso avvenga tra lotti di proprietà diverse è necessario stipulare un atto registrato e trascritto attestante tale trasferimento;*

*- nel caso avvenga tra lotti della stessa proprietà è temporaneamente sufficiente la verifica complessiva della volumetria spettante alla stessa; il trasferimento di cubatura dovrà altresì essere dichiarato con atto registrato e trascritto in occasione dell'alienazione del lotto in questione; tale atto dovrà essere prodotto agli uffici comunali.*

*In ogni caso ad ogni variazione distributiva, occorre che venga presentata, dalla proprietà interessata al trasferimento, tabella illustrativa degli edifici e delle aree dell'intero P.E.C. ed i nuovi riparti di superfici e cubatura.*

- *Non è stato trattato l'argomento relativo alla dotazione del verde privato, che dovrà essere opportunamente dimostrato sia nella Relazione che negli elaborati grafici, con riferimento sia all'art. 39 (30 % della S.F.), sia all'art. 8 comma 12 delle N.T.A. (dotazione di alberi e arbusti);*

- *In merito alle **opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri**, rilevando poca chiarezza rispetto a che cosa viene effettivamente realizzato a scomputo (es. viabilità pubblica, parcheggi e verde) e che cosa invece è intervento di semplice allacciamento alla rete pubblica e quindi non a scomputo (fognatura, acquedotto e gas) che dovrà essere opportunamente evidenziato negli elaborati, si invita il professionista a prendere contatti con il competente Servizio Progettazione,*

*Direzione Lavori e Sicurezza di questo Dipartimento ai fini di concordare modalità ed elaborati, per il rilascio del parere di competenza, con particolare riferimento alle questioni sotto riportate;*

- *Rispetto a quanto previsto dall'originario PEC 28 si segnala che, modificando le previsioni urbanistiche, la strada pubblica interna parallela alla S.S. 231 (che originariamente avrebbe fatto un anello per collegarsi con il parcheggio lungo la S.S. 231) con la presente proposta risulterebbe cieca; si invita pertanto a formulare una soluzione viabilistica che consenta il ritorno agevole degli autoveicoli: es. rotatoria, oppure ad una proposta differente di cessione che risolva tale problematica;*
- *Altra questione che emerge è relativa alla nuova viabilità in cessione che, nell'attraversamento della strada di cui sopra, fa una sorta di chicane, anziché proseguire in allineamento con l'esistente strada: anche in tale caso è auspicabile prevedere un'ipotesi più funzionale;*
- *Si ricorda che la viabilità pubblica deve essere inoltre dotata di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico (ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale), nonché di idonei spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti;*
- *Ai fini delle verifiche sulle opere a scomputo è essenziale calcolare forfettariamente la cifra da corrispondere in relazione agli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, dovuti con riferimento alla volumetria di progetto;*
- *In convenzione è necessario indicare la cifra delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, suddividendola per categorie di opere, che deve essere calcolata al netto delle spese tecniche e dell'IVA; è inoltre indispensabile integrare l'articolo corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri con i dovuti riferimenti normativi e precisamente:*

*Poiché la presente variante al S.U.E. verrà approvata in data successiva al 22/12/2011, a seguito delle modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 apportate dal D.L. 201/2011 art. 45 convertito in legge L. 214 del 22/12/2011 per le opere di urbanizzazione "a scomputo" di importo inferiore alla soglia comunitaria, i proponenti si atterranno alla nuova formulazione del comma 2-bis art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 che testualmente recita:*

*"2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e' a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."*

*I proponenti in qualità di titolari dello S.U.E., si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli importi relativi alle opere di urbanizzazione ai sensi del Decreto D.L. 201/2011 art. 45 convertito in legge L. 214 del 22/12/2011.*

- *Infine la cifra da inserire in merito alla garanzia finanziaria dovrà essere invece calcolata quale valore lordo (valore delle opere + IVA) delle opere a scomputo e suddivisa tra le opere in realizzazione e le aree da cedere al Comune (esclusa l'area residenziale di cui si dirà nel punto successivo);*
- *In considerazione della rilevanza dell'**acquisizione dell'area edificabile da parte dell'Amministrazione Comunale**, si invita a formulare una soluzione in cui, quantomeno per ciò che attiene tale specifica area, la cessione avvenga contestualmente alla stipula dell'atto. In via generale le prassi recenti dell'Amministrazione propendono per la cessione contestuale di tutte le aree oggetto di cessione fatte salve clausole che tutelino l'operatore in relazione alla possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione, e l'Amministrazione in relazione alle responsabilità civili e penali sullo svolgimento dell'attività ivi svolta da terzi fino al collaudo delle stesse;*
- *In funzione del contesto in cui è collocato l'intervento, in cui la principale fonte di rumore è l'arteria stradale S.S. 231, si rende necessaria la redazione di una **Valutazione Previsionale del Clima Acustico**;*

- *Si rileva inoltre che non è stato trattato, all'interno degli elaborati del S.U.E., l'argomento concernente l'eventuale esclusione del P.E.C. dalle procedure di **Valutazione Ambientale Strategica**. I proponenti dovranno pertanto integrare sia la Relazione Illustrativa che la Bozza di Convenzione con la seguente frase:*

*Il proponente si obbliga a non proporre l'adozione di varianti che comportino la valutazione di progetti sottoposti a procedura di V.I.A.. In caso contrario sin da ora resta inteso che si deve procedere in materia di Valutazione Ambientale Strategica previste dalla D.G.R. 9.06.2008 n. 12-8931."*

**Vista** la nuova proposta presentata nella data del 29.05.2013 prot. n. 17519 da parte della ditta **Cherasco Costruzioni s.r.l.** (primo intestatario) Via Vittorio Emanuele, n. 32, CHERASCO, proprietaria dei terreni di cui allo Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto, a firma del tecnico Ing. Alberto BONFANTE con studio in Cherasco, Via Vittorio Emanuele, 32, con la quale si richiedeva l'approvazione della Variante n. 2 al P.E.C. 28;

**Richiamata** la Variante n. 1 al P.E.C. n. 28 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2001 e la convenzione stipulata con il Comune di Fossano atto notaio Siffredi in data 13.04.2001 rep. 180.519 racc. 24.478 e verificati gli obblighi convenzionali ancora da attuare;

**Considerato** che l'art. 43 comma 3 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. prevede che la prima fase per l'iter di approvazione dei progetti di Piano Esecutivo Convenzionato sia l'accoglimento da parte del Comune;

**Visto** l'Art. 107 comma 3. del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" dove viene stabilito che spettano al Dirigente "*i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con atti di indirizzo ....tra i quali...i provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri dalla legge, dai regolamenti, da atti generali di indirizzo, ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie*";

**Considerato** che spirito costante dei recenti dispositivi normativi è l'assegnazione all'apparato burocratico dei compiti di natura meramente tecnica, privi di natura politica;

**Considerato** che l'individuazione delle aree a P.E.C. e dei relativi indici è già frutto di una scelta politica di indirizzo sufficientemente vincolante;

**Considerato** che l'accoglimento dei P.E.C. o di una sua variante è da considerarsi un provvedimento di tipo meramente tecnico, ferme restando le competenze della Giunta Comunale in merito all'approvazione definitiva dello Strumento Urbanistico;

**Considerato** che la Giunta Comunale stessa con Deliberazione n. 209 del 16 settembre 1998 stabilì criteri di accoglimento dei Piani Esecutivi Convenzionati adeguati ai criteri sopra espressi;

**Considerato** che l'Ufficio in data 22.07.2013 prot. 23966 ha richiesto il parere di competenza al Servizio Ecologia e Tutela Ambientale per gli aspetti acustici, il cui riscontro è pervenuto in data **30.08.2013 prot. 27429** con l'espressione di **parere favorevole** con alcune indicazioni da inserirsi tuttavia negli elaborati di progetto ai fini di un migliore confort acustico, e precisamente:

*"... in sede di realizzazione degli interventi sia particolarmente curata la schermatura del prospetto stradale tramite siepi a verde folto sfruttando la fascia a verde – parcheggio.";*

**Considerato** che l'Ufficio ha altresì richiesto il parere di competenza al Servizio Progettazione dei LL.PP., in data 22.07.2012 prot. 24022 in merito alle Opere di Urbanizzazione in progetto, il quale in data **12.08.2013 prot. 26229** ha rilasciato il parere con una serie di prescrizioni da recepirsi negli elaborati di progetto e precisamente:

*"Relativamente al computo metrico estimativo si chiede, al capitolo "realizzazione marciapiedi e posti auto" di rettificare la voce relativa all'esecuzione della pavimentazione in marmette autobloccanti, utilizzando il prezzo Regione Piemonte 2012, così distinto:*

- *Marmette autobloccanti in calcestruzzo cementizio vibrato e pressato ad alta resistenza (resistenza caratteristica 500 kg/cm<sup>2</sup>) per pavimentazioni esterne, con disegno a scelta della città' Spessore cm 7-8 colore rosso - giallo – nero CODICE 01.P11.B42.040 PREZZO € 17,50*
- *Posa di pavimentazione in marmette autobloccanti di calcestruzzo pressato e vibrato, comprendente la provvista e lo stendimento della sabbia per il sottofondo dello spessore da cm 4 a cm 6, la compattazione con piastra vibrante dei blocchetti e la chiusura degli interstizi tra un elemento e l'altro mediante lavatura e scopatura Dello spessore di cm 7 e 8 CODICE 01.A23.C80.010 PREZZO € 12,65*
- *Totale € 30,15*
- *Si prescrive di collegare i percorsi pedonali con la stessa pavimentazione dei marciapiedi, in modo da creare una continuità anche visiva degli stessi.*
- *Dovranno essere raccordati con delle linee curve gli innesti delle strade*
- *Si dovrà identificare meglio l' "area ecologica" disegnando gli ingombri e dislocazione dei contenitori*
- *La sezione stradale lungo la S.S. 231 dovrà essere dimensionata come strada locale di categoria "F" con le dimensioni prescritte nel D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade"*
- *Nella progettazione e successiva realizzazione della fognatura bianca, si dovrà tener conto che essa sia funzionale come portata e pendenze, alla previsione di sistemazione dell'area terminale in cessione al comune.*
- *Si dovrà prevedere una canaletta, trasversale alla carreggiata, di raccolta acque piovane, da collocare sulla strada confinante con l'area in cessione al comune.*
- *I parcheggi "in linea" dovranno avere una larghezza di 2,00 metri.*
- *I parcheggi previsti lungo la SS 231 dovranno essere posti in modo perpendicolare alla strada o, se in diagonale, con una inclinazione maggiore.*
- *Inserire un parcheggio per diversamente abili*
- *Identificare la dotazione arborea con specie autoctone*
- *Per tutte le strade si dovranno rispettare le disposizioni contenute nel D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade" e dovranno espressamente essere classificate sulla base di tale decreto*
- *Le pendenze trasversali dei marciapiedi dovranno avere un valore massimo dell'1% così come previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici."*
- *Gli elaborati grafici indicanti i particolari costruttivi delle sezioni stradali dovranno essere quotati indicando gli spessori e le tipologie dei materiali.*

### Capitolo illuminazione pubblica

Si richiede di posizionare il palo IP sulla nuova strada di collegamento in corrispondenza del lato "marciapiede" della carreggiata, in modo che non costituisca ostacolo alla viabilità.

Al fine della successiva verifica del progetto esecutivo, occorrerà redigere anche idoneo progetto elettrico ed illuminotecnico, in cui saranno compresi i seguenti elaborati minimi:

- *Relazione di calcolo e verifica illuminotecnica: si faccia riferimento alle normative comunali nel caso la nuova strada venga considerata privata, mentre, nel caso si preveda che le opere viarie vengano prese in carico dal Comune e comunque per la zona del parco pubblico, alla normativa UNI11248, verificando l'assenza di illuminamento verso l'alto o molesto secondo le UNI10819, UNI12464-2 e CIE015. Si proceda inoltre al dimensionamento dei plinti di fondazione dei pali.*
- *Planimetria con indicazione delle linee di distribuzione e alimentazione, con andamenti paralleli alle carreggiate stradali con eventuali attraversamenti perpendicolari. Ogni 20-25 metri e in corrispondenza di ogni punto luce o cambio di direzione sarà da installarsi un pozzetto di ispezione delle dimensioni nette pari ad almeno 50x50cm, dotato di chiusino in ghisa classe D400 e iscrizione "Illuminazione Pubblica – Città di Fossano". In ogni pozzetto o derivazione i conduttori saranno riconoscibili mediante nastro colorato in ingresso e uscita da ogni pozzetto (nero, marrone, grigio, blu). Le tubazioni di distribuzione avranno saranno del tipo ad alta densità carrabili e con diametro minimo 110mm, interrate ad almeno 70 cm di profondità possibilmente in corrispondenza dei marciapiedi. Le derivazioni saranno da realizzarsi unicamente negli sportelli di ispezione dei pali di illuminazione, mediante morsetti di tipo a mantello. Il sistema elettrico dovrà garantire la classe II d'isolamento, metodo da adottarsi per garantire la protezione dai contatti indiretti.*
- *Schemi dei quadri elettrici, prevedendo l'inserimento di un interruttore astronomico tarabile a servizio dell'intera illuminazione, che renda possibile lo spegnimento dell'impianto dopo un determinato orario.*
- *Computo metrico estimativo dettagliato con prezzi di prezario Regionale o della Camera di Commercio relativi all'anno indicato in convenzione.*

Al termine dei lavori in oggetto, terminata la fase di collaudo degli impianti, deve essere fornita planimetria AS-BUILT dell'impianto elettrico con indicazioni tecniche dei nuovi corpi lampada, delle linee, delle protezioni e dei nuovi schemi di quadro elettrico. Questa documentazione, oltre al classico formato cartaceo, dovrà essere consegnata anche indicazioni in formato autocad DWG in modo da agevolare le operazioni di aggiornamento della cartografia relativa all'illuminazione pubblica comunale."

**Considerato** che la Variante è stata esaminata dalla **Commissione Edilizia Comunale** nella seduta del **01.08.2013** che esprimeva il seguente parere:

#### *"PARERE FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE:*

- *Sia reperita la quota di cessione determinata dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 103 distintamente dall'area individuata dal P.R.G.C. come parcheggio, peraltro già oggetto di previgente cessione; in considerazione della quantità di standards presenti sull'area è da ritenersi applicabile l'istituto della monetizzazione conformemente all'art. 12 delle N.T.A.*
- *Sia coordinata, all'interno della documentazione progettuale, la superficie territoriale presente con quella prevista dall'originario P.E.C.*
- *Per ciò che concerne la disciplina sugli scomputi oneri si rileva che:  
Area verde: ai fini dello scomputo dell'area (di cui al punto 3 del Regolamento per la disciplina degli scomputi oneri) in relazione alla possibilità di pubblica fruizione da parte della collettività, è necessario che nella stessa vengano inseriti elementi di arredo urbano (es. panchine, fontane, cestini);  
Fognatura: per essere scomputata deve trattarsi di tronco che prevede la prosecuzione a favore di altre edificazioni.*
- *Sia inoltre adeguatamente integrata la convenzione al fine di prevedere nel dettaglio il completamento e l'integrazione degli impegni convenzionali originari ove non realizzati."*

**Vista** la comunicazione dello scrivente servizio in data 08.08.2013 prot. 25560 contenente gli esiti della Commissione Edilizia Comunale sopra riportati e la richiesta di modifiche/integrazioni alla documentazione di progetto a seguito di istruttoria tecnica con particolare riguardo ai contenuti della convenzione e precisamente:

- *Al punto 1 della relazione illustrativa ove vengono indicate le modalità per i trasferimenti di volumetria, non vi è alcuna congruenza con quanto riportato in convenzione all'articolo 3. Si richiede pertanto, o di stralciare l'intero argomento, ovvero di adeguarlo ai contenuti della convenzione.*
- *Nella convenzione manca la bozza dell'atto per la cessione dell'area comunale, che, anche secondo quanto espressamente richiesto dalla Giunta Comunale, deve essere contestuale alla stipula di nuova convenzione, pertanto stralciare dalla stessa all'art. 14 il paragrafo che tratta della possibilità di cessione successiva.*
- *Si rileva che nella bozza di convenzione all'articolo 6) che tratta delle opere di urbanizzazione primaria, manca la voce relativa all'illuminazione pubblica conteggiata nel computo metrico.*
- *Indicare in bozza di convenzione l'importo della garanzia fideiussoria che deve essere calcolato al lordo dell'IVA.*
- *Mancano i conteggi degli oneri sia primaria che secondaria che andranno calcolati sulla volumetria massima ammessa e che sono necessari anche per la verifica delle opere a scomputo.*
- *Chiarire, come peraltro evidenziato nell'esame da parte della Commissione Edilizia, la differenza rispetto alla Superficie Territoriale dell'ex lotto f di cui al PEC originario indicata in 14.600 mq. e quella dello stesso lotto oggetto della presente variante che è di mq. 15.960.;*

**Atteso** che le integrazioni pervenute in data 22.08.2013 prot. 26805 hanno ottemperato in modo non del tutto esaustivo alle richieste dell'Ufficio, determinando pertanto la necessità di effettuare alcune modifiche *ex-officio* alla documentazione di progetto al fine di procedere ad un celere accoglimento della presente variante per dare corso al completamento dell'iter procedurale;

**Rilevato** inoltre che le citate integrazioni hanno portato ad una modifica della situazione di rilievo dell'area definendo un differente dato di superficie territoriale del comparto, superficie dalla quale si origina la citata cessione del 50% dell'area al Comune per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica;

**Atteso che**, data l'importanza della cessione dell'area al Comune così come definita dal Piano Regolatore e dal presente S.U.E. e la necessità che essa avvenga in termini oggettivamente riconoscibili, essa dovrà avvenire in misura non inferiore al 50 % della superficie di riferimento utilizzando le dimensioni ricavabili dalle risultanze catastali;

**Considerato** inoltre che la determinazione delle aree in cessione in applicazione dei disposti di cui all'art. 103 delle N.T.A., calcolata distintamente rispetto all'individuazione cartografica dello standards di P.R.G.C., ha evidenziato la necessità di monetizzazione di una quota delle aree in cessione dovute per mq. 596, legata all'impossibilità di reperimento di ulteriori aree nel comparto, che dovrà essere autorizzata dall'organo competente l'approvazione;

**Vista** la relazione di istruttoria del *Servizio Gestione del Territorio del Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente* - datata 30 agosto 2013 e allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

**Ritenuto** che la presente variante al P.E.C. possa essere quindi accolta ai sensi dell'art. 43 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

**Considerato** dunque il progetto di Variante n. 2 al P.E.C. n. 28 si compone dei seguenti elaborati:

| NUMERO ELAB.    | NOME ELABORATO                                                               | NOTE | DATA       |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
|                 | Relazione tecnico finanziaria e illustrativa                                 |      | 22.08.2013 |
|                 | Bozza di Convenzione                                                         |      | 22.08.2013 |
|                 | Norme di Attuazione                                                          |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 1</b> | Planimetria delle previsioni di P.R.C.G. e estratto di mappa                 |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 2</b> | Planimetria del Piano Esecutivo ridotta alla scala delle tavole del P.R.G.C. |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 3</b> | Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato                                |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 4</b> | Progetto delle opere di urbanizzazione primaria                              |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 5</b> | Planimetria generale                                                         |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 6</b> | Tabella riepilogativa e computi                                              |      | 22.08.2013 |
|                 | Valutazione del Clima acustico                                               |      | 29.05.2013 |

conservati in originale agli atti d'ufficio del *Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – Servizio Gestione del Territorio*, fatto salvo il recepimento negli elaborati di progetto, da effettuarsi prima dell'approvazione definitiva, delle modificazioni ex-officio e delle indicazioni di cui al parere acustico, e precisamente:

- *Rispetto all'introduzione di alcune opere di urbanizzazione indicate negli elaborati grafici ed acclarate nello schema di convenzione quali opere in realizzazione, non sono state computate le relative voci, pertanto **saranno da inserirsi le seguenti voci nel Computo Metrico**, che andranno quindi a rideterminare alcuni importi complessivi:*

#### **OPERE STRADALI:**

08.P03.N81.005

*Fornitura e posa canaletta prefabbricata per la raccolta delle acque bianche, in cemento con fibre di vetro, classe D carico A15- F900 secondo la normativa DIN V 19580/EN 1433, delle dimensioni di larghezza 390 mm, altezza 415 mm, senza pendenza interna, completa di griglia in ghisa della larghezza di 375 mm, peso minimo 40 kg al metro, tipo 2x140x20 mm, classe D 400, compreso lo scavo per l'alloggiamento, il rinfilanco in calcestruzzo, ed ogni altro eventuale onere compreso per dare la lavorazione finita a regola d'arte e collaudabile*

**Euro 562,00/MI**

ml. 7,50

**Euro 4.215,00**

**Nuovo importo complessivo opere stradali**

**Euro 55.129,86**

#### **SEGNALETICA STRADALE (MARCIAPIEDE):**

04.P83.A01.005

*Segnaletica in vernice spartitraffico rifrangente (composto di resina alchidica e clorocaucciù)*

*Passaggi pedonali, linee arresto, altri segni sulla carreggiata per ogni metro quadrato di superficie effettivamente verniciata*

*Passaggi pedonali, linee di arresto*



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |                     |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| <b>Euro 5,52/Mq.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (1,50*7,50) mq. 11,25 | <b>Euro</b>         | <b>62,10</b>     |
| <b>Nuovo importo complessivo <i>segnaletica stradale</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       | <b>Euro</b>         | <b>254,50</b>    |
| <b>AREA VERDE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                     |                  |
| 20.A27.A64.005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                     |                  |
| <i>Messa a dimora di alberi con circonferenza del fusto compresa fra cm 10 e cm 12, comprendente lo scavo della buca, il carico e trasporto in discarica del materiale di risulta, la provvista di terra vegetale, il carico e trasporto delle piante dal vivaio, il piantamento, la collocazione di tre pali tutori in legno di conifera trattato in autoclave del diametro di cm 8, lunghezza di m 2 e altezza fuori terra di m 1.50collegati con le relative smezzo</i> |                       |                     |                  |
| <i>le, tre legature al fusto con apposita fettuccia o legaccio in canapa, kg 50 di letame bovino maturo, kg. 0.200 di concime a lenta cessione, la formazione del tornello e sei bagnamenti di cui il primo al momento del pianta mento.</i>                                                                                                                                                                                                                               |                       |                     |                  |
| <i>Buca di m 1.00x1.00x0.70</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |                     |                  |
| <b>Euro 80,34 Cad</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9 alberi              | <b>Euro</b>         | <b>723,06</b>    |
| 01.P27.A10.160                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                     |                  |
| <i>Betula verrucosa pendula cfr=10-12 z</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                     |                  |
| <b>Euro 45,92 Cad</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9 alberi              | <b>Euro</b>         | <b>413,28</b>    |
| <i>Panchina arredo urbano in acciaio/polietilene</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                     |                  |
| <b>Euro 500,00 Cad.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4 panchine            | <b>Euro</b>         | <b>2.000,00</b>  |
| <i>Cestino portarifiuti in lamiera prezincata/doghe in legno</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                     |                  |
| <b>Euro 200,00 Cad.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4 cestini             | <b>Euro</b>         | <b>800,00</b>    |
| <b>Totale area verde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | <b>Euro</b>         | <b>3.936,34</b>  |
| <b>Nuovo importo complessivo <i>area verde</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       | <b>Euro</b>         | <b>12.913,47</b> |
| <b>Totale opere di urbanizzazione a scomputo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | <b>€ 108.663,72</b> |                  |
| <div>- Sarà pertanto da adeguarsi anche lo <b>Schema di Convenzione</b> con gli importi sopra determinati.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                     |                  |
| <div>- Sia inoltre da integrarsi l’elaborato <b>Norme di Attuazione</b> con l’introduzione di articolo in coda, dal titolo “indicazioni di cui al parere acustico”:</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                     |                  |
| <div>“In sede di realizzazione degli interventi sia particolarmente curata la schermatura del prospetto stradale tramite siepi a verde folto sfruttando la fascia a verde – parcheggio.”;</div>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |                     |                  |

**Richiamata** la deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931 "D.lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi" ed in particolare il punto in cui recita "si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di: ...(omissis)... - Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC nel caso in cui prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto." e la successiva parte in cui è previsto che "Nei casi di esclusione sopra descritti le deliberazioni di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico devono esplicitamente richiamare, in riferimento alle fattispecie elencate, la motivazione della mancata attivazione del processo valutativo.";

**Atteso** che la variante in oggetto ossequia riporta quanto segue: *“Il proponente si obbliga a non proporre l'adozione di varianti che comportino la valutazione di progetti sottoposti a procedura di V.I.A., a non superare i limiti quantitativi, in applicazione del D.lgs. 334/1999 e s.m.i., delle sostanze pericolose presenti nell'impianto. In caso contrario sin da ora resta inteso che si deve procedere in materia di Valutazione Ambientale Strategica previste dalla D.G.R. 9.06.2008 n. 12-8931”;*

**Richiamata** altresì la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e ss.mm.ii. ed in particolare la novella introduzione che al comma 7 dell'art. 40 recita *“Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di P.R.G. che non sono stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi delle Legge Regionale 14 dicembre 1998 n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”;*

**Considerato** che la citata legge all'art. 43 comma 2 recita peraltro *“Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39, è assoggettato alle procedure di cui all'art. 40, comma 7 (omissis)”;*

**Valutato** che il vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03.06.2009:

- prevede tra i suoi elaborati il documento “Analisi di compatibilità ambientale” di cui alla L.R. 40/98;
- definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste quantomeno nelle usuali modalità tecniche dei P.R.G.C.;

**Richiamato** inoltre l'articolo 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale *“Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'[articolo 12.](#)”;*

**Atteso** che il comparto oggetto di intervento ha dimensione pari a mq. 15.960 ed è già stato oggetto di approvazione con precedente atto amministrativo; inoltre la presente variante è volta allo sfruttamento a fini residenziali di un area avente precedentemente prevista a destinazione ricettiva, alberghiera E pertanto migliorativa rispetto alla condizione originaria e quindi, anche in

ordine al divieto di aggravio del procedimento amministrativo a tutela dell'economicità e dell'efficacia dei procedimenti, nonché del minor sacrificio possibile degli interessi dei privati, mitigativa rispetto alla produzione di "impatti significativi e negativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale";

**Atteso** tuttavia che tale valutazione viene demandata all'organo competente l'approvazione ossia la Giunta Comunale in fase di approvazione dello S.U.E.;

**Vista** la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e ss.mm.ii. ed in particolare l'Art. 43;

**Visto** il D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

### DETERMINA

1. di accogliere, per quanto di competenza, ai sensi e per gli effetti della normativa in premessa riportata, la variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) n. 28, formata dai seguenti elaborati:

| NUMERO ELAB.    | NOME ELABORATO                                                               | NOTE | DATA       |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
|                 | Relazione tecnico finanziaria e illustrativa                                 |      | 22.08.2013 |
|                 | Bozza di Convenzione                                                         |      | 22.08.2013 |
|                 | Norme di Attuazione                                                          |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 1</b> | Planimetria delle previsioni di P.R.C.G. e estratto di mappa                 |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 2</b> | Planimetria del Piano Esecutivo ridotta alla scala delle tavole del P.R.G.C. |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 3</b> | Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato                                |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 4</b> | Progetto delle opere di urbanizzazione primaria                              |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 5</b> | Planimetria generale                                                         |      | 22.08.2013 |
| <b>TAVOLA 6</b> | Tabella riepilogativa e computi                                              |      | 22.08.2013 |
|                 | Valutazione del Clima acustico                                               |      | 29.05.2013 |

conservati in originale agli atti d'ufficio del *Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – Servizio Gestione del Territorio* fatto salvo il recepimento negli elaborati di progetto, da effettuarsi prima dell'approvazione definitiva, delle modificazioni ex-officio e delle indicazioni di cui al parere acustico, e precisamente:

- *Rispetto all'introduzione di alcune opere di urbanizzazione indicate negli elaborati grafici ed acclarate nello schema di convenzione quali opere in realizzazione, non sono state computate le relative voci, pertanto **saranno da inserirsi le seguenti voci nel Computo Metrico**, che andranno quindi a rideterminare alcuni importi complessivi:*

#### **OPERE STRADALI:**

08.P03.N81.005

*Fornitura e posa canaletta prefabbricata per la raccolta delle acque bianche, in cemento con fibre di vetro, classe D carico A15- F900 secondo la normativa DIN V 19580/EN 1433, delle dimensioni di larghezza 390 mm, altezza 415 mm, senza pendenza interna, completa di griglia in ghisa della larghezza di 375 mm, peso minimo 40 kg al metro, tipo 2x140x20 mm, classe D 400, compreso lo scavo per l'alloggiamento, il rinfilanco*

in calcestruzzo, ed ogni altro eventuale onere compreso per dare la lavorazione finita a regola d'arte e collaudabile

**Euro 562,00/MI**                      ml. 7,50                      **Euro 4.215,00**

Nuovo importo complessivo **opere stradali**                      **Euro 55.129,86**

**SEGNALETICA STRADALE (MARCIAPIEDE):**

04.P83.A01.005

Segnaletica in vernice spartitraffico rifrangente (composto di resina alchidica e clorocaucci)

Passaggi pedonali, linee arresto, altri segni sulla carreggiata per ogni metro quadrato di superficie effettivamente verniciata

Passaggi pedonali, linee di arresto

**Euro 5,52/Mq.**                      (1,50\*7,50) mq. 11,25                      **Euro 62,10**

Nuovo importo complessivo **segnaletica stradale**                      **Euro 254,50**

**AREA VERDE:**

20.A27.A64.005

Messa a dimora di alberi con circonferenza del fusto compresa fra cm 10 e cm 12, comprendente lo scavo della buca, il carico e trasporto in discarica del materiale di risulta, la provvista di terra vegetale, il carico e trasporto delle piante dal vivaio, il piantamento, la collocazione di tre pali tutori in legno di conifera trattato in autoclave del diametro di cm 8, lunghezza di m 2 e altezza fuori terra di m 1.50 collegati con le relative smezzole, tre legature al fusto con apposita fettuccia o legaccio in canapa, kg 50 di letame bovino maturo, kg. 0.200 di concime a lenta cessione, la formazione del tornello e sei bagnamenti di cui il primo al momento del piantamento.

Buca di m 1.00x1.00x0.70

**Euro 80,34 Cad**                      9 alberi                      **Euro 723,06**

01.P27.A10.160

Betula verrucosa pendula cfr=10-12 z

**Euro 45,92 Cad**                      9 alberi                      **Euro 413,28**

Panchina arredo urbano in acciaio/polietilene

**Euro 500,00 Cad.**                      4 panchine                      **Euro 2.000,00**

Cestino portarifiuti in lamiera prezincata/doghe in legno

**Euro 200,00 Cad.**                      4 cestini                      **Euro 800,00**

**Totale area verde**                      **Euro 3.936,34**

Nuovo importo complessivo **area verde**                      **Euro 12.913,47**

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Totale opere di urbanizzazione a scomputo</b> | <b>€ 108.663,72</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------|

- Sarà pertanto da adeguarsi anche lo **Schema di Convenzione** con gli importi sopra determinati.

- Sia inoltre da integrarsi l'elaborato **Norme di Attuazione** con l'introduzione di articolo in coda, dal titolo "indicazioni di cui al parere acustico":

"In sede di realizzazione degli interventi sia particolarmente curata la schermatura del prospetto stradale tramite siepi a verde folto sfruttando la fascia a verde – parcheggio.";

2. di considerare la cessione al Comune dell'area per edilizia residenziale pubblica, così come definita dal Piano Regolatore e dal presente S.U.E., in misura non inferiore al 50 % della superficie

di riferimento utilizzando le dimensioni ricavabili dalle risultanze catastali. Sia di ciò dato atto nello schema di convenzione;

3. di demandare a successiva valutazione dell'organo competente l'approvazione, l'analisi rispetto agli eventuali *"impatti significativi e negativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale"* da parte della presente variante;

4. di demandare a successiva valutazione dell'organo competente l'approvazione, l'accoglimento rispetto alla richiesta di monetizzazione di mq. 596 derivanti dall'applicazione degli obblighi di cessione di cui all'art. 103 computati distintamente dall'area individuata dal P.R.G.C. come parcheggio pubblico;

5. di disporre la pubblicazione della Variante al P.E.C.

Fossano, lì 30 agosto 2013

**IL DIRIGENTE**  
(Arch. Alessandro Mola)

EP/ep