



CITTÀ DI MONCALIERI
Settore Pianificazione Urbanistica
Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi

Oggetto: Proposta di variante al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.C.C. n.112 del 26/11/2004 (redatta ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. 5/12/77 n.56 e s.m.i.) per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tagliaferro, area Cr2 (7) del vigente P.R.G.C..

IL SINDACO

Vista l'istanza presentata al Protocollo Generale del Comune in data 04/04/2012, protocollo n. 17067, dai signori Crosetto Monica, Cutugno Andrea, Ferrero Carlo e Genre Laura, in qualità di proprietari degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 35, particelle nn. 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, per una superficie complessiva pari a mq 6.615, relativa alla proposta di variante al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.C.C. n.112 del 26/11/2004, redatta ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i., per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tagliaferro, area Cr2 (7) del vigente P.R.G.C. e composta, in origine, dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola n. 02: Conteggi e schemi di utilizzazione della superficie fondiaria e territoriale;
- Tavola n. 03: Planimetria generale e sezioni stradali dell'intervento;
- Tavola n. 04: Planimetria e particolari delle reti di smaltimento;
- Tavola n. 13: Schema tipologico lotto I – Lotto L;

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi di richiesta integrazioni con la quale sono stati sospesi i termini per la conclusione del procedimento, inviata ai proponenti in data 16/04/2012 prot. 19076.

Viste le note dei proponenti pervenute in data 23/05/2012 prot. n. 26229 e successivamente il 07/06/2012 prot. 29426, con le quali hanno trasmesso integrazioni progettuali.

Visto il verbale della riunione della Conferenza dei Servizi interna tenutasi in data 14/06/2012 e i pareri favorevoli condizionati acquisiti, di seguito elencati:

- parere del Servizio Tutela Ambiente del 12/06/2012, id. 1660754;
- parere del Settore Gestione Infrastrutture del 14/06/2012, id. 1661164;

Preso atto del parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 21/06/2012, con il quale è stato richiesto il riesame della proposta a seguito di integrazione documentale.

Vista la Relazione Tecnico Giuridica redatta dal responsabile del procedimento in data 26/06/2012, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C.

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici del 28/06/2012 prot. n. 33042, inviata ai proponenti con la quale, al fine di poter procedere all'accoglimento del P.E.C., è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce di quanto di seguito elencato:

1. *La proposta di PEC dovrà essere adeguata in base alle prescrizioni dei pareri allegati al verbale della Conferenza di Servizi Interna, trasmessi in allegato alla presente;*
2. *La proposta dovrà essere adeguata al fine di ovviare alle criticità evidenziate nel parere della Commissione Edilizia riportato per estratto in narrativa;*
3. *La bozza di convenzione integrativa dovrà essere redatta sulla base dello schema di convenzione approvato con DCC 169/2008, precisando in modo univoco e inequivocabile quali degli obblighi della Convenzione stipulata tra le parti in data 15/02/2005 rep. 40649 racc. 1262, vengono rettificati e/o modificati dalla presente proposta di PEC;*
4. *La bozza di convenzione integrativa dovrà prevedere specifico articolo avente ad oggetto l'imposizione di servitù per il passaggio di canale irriguo sul "Lotto L" confinante con l'area oggetto di intervento, per il quale è necessaria la sottoscrizione della Convenzione della proprietà del lotto medesimo;*
5. *Dagli elaborati costituenti proposta di PEC dovranno essere stralciate tutte le informazioni che non sono attinenti con l'oggetto della stessa, o comunque dovrà risultare univoco quali informazioni sono sostitutive della precedente Convenzione e quali sono invece riportati a titolo unicamente documentale;*
6. *Nella Relazione illustrativa dovranno essere stralciati tutti i periodi che fanno riferimento a possibili modifiche in fase esecutiva e/o successive, in quanto fuorvianti rispetto agli obblighi convenzionali che verranno assunti con la presente proposta di PEC;*
7. *Negli elaborati grafici:*
 - *dovrà essere rappresentata la sovrapposizione del rilievo/stato dei luoghi attuale e del progetto (in adeguata scala di dettaglio) dalla quale risultino individuabili in modo evidente ed univoco, le previsioni di variante rispetto al PEC approvato;*
 - *per una adeguata caratterizzazione della proposta di PEC, dovrà essere fornita rappresentazione e dimostrazione scrittografica del mantenimento della Slp e della volumetria ammessa per il "Lotto I" nel PEC approvato con indicazione della loro ripartizione nei tre lotti oggetto di variante, oltre ad un adeguato livello di dettaglio nella rappresentazione tipologica e formale degli edifici;*
 - *il limiti di massimo ingombro e/o filo fisso fronte strada o spazio pubblico, entro i quali è ammissibile l'edificazione in relazione all'altezza in gronda degli edifici previsti (sulla base del rilievo dell'area d'intervento e delle adiacenze), alle distanze dai confini di proprietà e ai fabbricati insistenti sulle proprietà confinanti, dovranno essere ridefiniti in modo da garantire il rispetto degli art. 22 e 23 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell'art. 22 del R.E.;*
 - *dovrà essere fornita dimostrazione scrittografica dell'altezza in gronda degli edifici previsti;*
 - *dovrà fornirsi dimostrazione scrittografica dell'utilizzazione della superficie fondiaria nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;*
 - *dovranno essere rettificate le incongruenze con la Relazione tecnico illustrativa, in particolare in merito all'accesso carraio da viabilità PEC approvato al "Lotto II";*
 - *nella tavola 02/bis, l'estratto di P.R.G.C. vigente dovrà riportare la scala di rappresentazione;*
 - *nella tavola 02/bis, la denominazione dei lotti edificabili dovrà essere congruente con quanto riportato nella Relazione tecnico illustrativa;*
8. *In relazione ai lavori ed agli esiti della Conferenza dei servizi interna:*
 - *la proposta di PEC dovrà essere adeguata in base alle prescrizioni dei pareri allegati al verbale della Conferenza dei servizi interna tenutasi il 14/06/2012, trasmessi in allegato alla presente;*
 - *per garantire un adeguato inserimento dei volumi previsti, la proposta di variante di PEC dovrà individuare un filo di allineamento dei fabbricati lungo lo spazio pubblico posto ad ovest dell'area d'intervento;*
 - *dovrà essere opportunamente rappresentata e dimostrata la funzionalità dell'ingresso carraio e pedonale all'area d'intervento in corrispondenza di Strada Tetti Piatti;*
 - *dovrà essere opportunamente dettagliata e dimostrata l'organizzazione della viabilità interna all'area di intervento, in modo da garantire un adeguato accesso all'area a parcheggio privato prevista a sud e la sistemazione delle aree verdi e di arredo;*
 - *si dovrà produrre opportuno elaborato grafico in cui vengano rappresentati gli allacciamenti alle reti fognarie bianche/nere e dal quale risulti dimostrata la funzionalità delle suddette opere;*

- *dovrà essere acquisito il parere della SMAT (gestore del servizio idrico integrato), a tal fine dovrà essere prodotta idonea documentazione (almeno duplice copia) che sarà inviata alla SMAT a cura del Servizio scrivente. In subordine, considerato che la proposta di PEC è posta in un'area urbanizzata e prevede minime opere di allaccio è facoltà del proponente demandare al permesso di costruire l'acquisizione del parere o nulla osta comunque denominato della SMAT, previo accertamento a cura del professionista della compatibilità delle opere previste nel PEC al regolamento del Gestore, alle caratteristiche geometriche ed alle portate delle reti esistenti interessate. In tal caso nella bozza di convenzione integrativa dovrà essere inserito articolo con il seguente periodo: "I proponenti, accertata la compatibilità delle opere previste nel PEC al regolamento del Gestore del Servizio idrico integrato (SMAT), alle caratteristiche geometriche ed alle portate delle reti esistenti interessate, si avvalgono della facoltà di rinviare l'acquisizione del parere della SMAT al permesso di costruire e manlevano l'Amministrazione per i maggiori costi, danni diretti o indiretti derivanti dalle future prescrizioni della SMAT."*

Vista la nota dei proponenti pervenuta in data 27/07/2012 prot. n. 38401, con la quale richiedono la proroga dei termini fissati per la presentazione della documentazione integrativa.

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi del 01/08/2012 prot. n. 39141, con la quale è stata accolta la richiesta di proroga dei termini fissati per la presentazione della documentazione integrativa.

Viste le note dei proponenti del 06/11/2012 prot. 54363 e la successiva del 26/11/2012 prot. 57913, con le quali sono state trasmesse integrazioni progettuali.

Visto che con la sopra richiamata nota del 26/11/2012 prot. 57913, i proponenti hanno manifestato l'intenzione di non ricorrere alla procedura di Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione degli edifici residenziali.

Preso atto del parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 21/12/2012.

Visto il parere favorevole del Settore Gestione Infrastrutture e Servizio Ambientale espresso in data 15/02/2013 id. 1718344, sulla documentazione integrativa del 06/11/2012 e del 26/11/2012.

Vista la nota del progettista del 04/03/2013 prot. 11024, con la quale dichiara la non assoggettabilità dello strumento urbanistico esecutivo al processo valutativo VAS previsto dal D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i. in quanto, ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, la variante di PEC non prevede progetti sottoposti a procedure di VIA o di valutazione di incidenza, non interessa aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.Lgs. 334/1999) o aree con presenza naturale di amianto.

Vista la Relazione Tecnico Giuridica redatta dal responsabile del procedimento in data 04/03/2013, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C..

Dato atto che con decorrenza 26/11/2012 la documentazione risulta completa e decorrono i termini previsti dal combinato disposto dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 22 della L. 136/99 per la conclusione del procedimento.

Atteso che a seguito delle sopra citate integrazioni, i nuovi elaborati progettuali costituenti la proposta di P.E.C. risultano i seguenti:

- Tavola n. 1: Estratto catastale e P.R.G.C. – Planimetria generale – Planimetria generale con indicazione massimi ingombri;
- Tavola n. 2: Planimetria e particolari spostamento percosso tubazione irrigazione campi;
- Tavola n. 3: Planimetria generale con indicazioni allacci fognari – Verifica art. 24 N.T.A.;
- Convenzione integrativa;

- Relazione tecnico illustrativa;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Allegato C – Gestione delle terre e rocce da scavo;
- Valutazione di clima acustico;

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 33-204 del 01 agosto 2000, con la quale è stato approvato il vigente P.R.G.C.;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 26/11/2004, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tagliaferro, area Cr2 (7) del vigente P.R.G.C..

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i.;

Vista la legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri tecnici sopra citati;

ACCOGLIE

ai sensi dell'articolo 43 comma 3 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. la proposta di variante al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.C.C. n. 112 del 26/11/2004, presentata al Protocollo Generale del Comune in data 04/04/2012 n. 17067, dai signori Crosetto Monica, Cutugno Andrea, Ferrero Carlo e Genre Laura, in qualità di proprietari degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 35, particelle nn. 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, per una superficie complessiva pari a mq 6.615, per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tagliaferro, area Cr2 (7) del vigente P.R.G.C. e composta dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola n. 1: Estratto catastale e P.R.G.C. – Planimetria generale – Planimetria generale con indicazione massimi ingombri;
- Tavola n. 2: Planimetria e particolari spostamento percorso tubazione irrigazione campi;
- Tavola n. 3: Planimetria generale con indicazioni allacci fognari – Verifica art. 24 N.T.A.;
- Convenzione integrativa;
- Relazione tecnico illustrativa;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Allegato C – Gestione delle terre e rocce da scavo;
- Valutazione di clima acustico;

DANDO ATTO CHE

La presente proposta di variante al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.C.C. n. 112 del 26/11/2004 rientra nella fattispecie di cui all'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. 70/2011 (Decreto Sviluppo) come modificato in sede di conversione in L. 106/2011, in quanto la variante di PEC è conforme allo strumento urbanistico generale vigente.

La presente proposta di variante di PEC, ai sensi del D.L. n. 174 del 10/10/2012 non comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economica, finanziaria e sul patrimonio dell'ente, in quanto le opere di urbanizzazione, gli oneri afferenti, la capacità insediativa e tutti i parametri urbanistici rimangono

immutati rispetto alla precedente convenzione stipulata con atto a rogito del notaio Dott.ssa Letizia Basso in data 15/02/2005, repertorio 40649/1262.

La presente proposta di variante di PEC, lascia invariati i rapporti con i terzi soggetti attuatori dei restanti lotti del PEC approvato con D.C.C. n. 112 del 26/11/2004, di cui si richiede variante unicamente per il lotto denominato "I".

La presente proposta di variante di PEC è subordinata al nulla osta dei proponenti e/o successori aventi causa del PEC approvato con D.C.C. n. 112 del 26/11/2004, senza il cui formale consenso scritto non è accoglibile unilateralmente la modifica degli impegni convenzionali già in essere.

Per quanto esposto al punto precedente, la documentazione costituente proposta di PEC da sottoporre all'esame dell'organo competente all'approvazione e la convenzione integrativa dovranno essere sottoscritte anche dai soggetti terzi (proponenti e/o successori aventi causa) sottoscrittori dell'originaria convenzione stipulata con atto a rogito del notaio Dott.ssa Letizia Basso in data 15/02/2005, repertorio 40649/1262.

Gli elaborati del PEC non contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive dei fabbricati in progetto, tali da consentire la realizzazione degli edifici privati mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

I Proponenti dovranno apportare le modifiche necessarie per il perfezionamento degli atti, prima dell'esame della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato da parte del Consiglio Comunale, di seguito elencate:

- Nello schema di convenzione:

- Le denominazioni degli elaborati dovranno essere corrette/aggiornate conformemente all'elenco elaborati del presente atto;
- Dovrà essere inserito il seguente Articolo 4): *“La realizzazione degli edifici residenziali è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, in quanto è escluso il ricorso alla procedura di Denuncia di Inizio Attività”;*
- Dovrà essere inserito il seguente Articolo 5): *“Con la stipula della presente Convenzione integrativa si modificano gli obblighi assunti con la Convenzione edilizia stipulata in data 15/02/2005 repertorio 40649/1262, limitatamente alle previsioni riguardanti l'individuazione della sagoma di massimo ingombro ed allineamento degli edifici privati del lotto denominato “I”: le indicazioni contenute nelle tavole 1, 2 e 3 prevalgono sui precedenti obblighi convenzionalmente assunti.”*
- Dovrà essere inserito il seguente Articolo 6): *“I soggetti terzi, proponenti e/o successori aventi causa del PEC approvato con D.C.C. n. 112 del 26/11/2004, con la stipula della presente Convenzione integrativa manifestano formale nulla osta alle modifiche degli obblighi convenzionali poste in essere con il presente atto, che sono unicamente limitate alle previsioni riguardanti l'individuazione della sagoma di massimo ingombro ed allineamento degli edifici privati del lotto denominato “I”;*
- Le premesse dovranno riportare le generalità di tutti i sottoscrittori, ai sensi dell'art. 6 di cui al punto precedente.

- Negli elaborati progettuali:

- Il tracciato degli allacci privati alla rete pubblica della fognatura bianca, dovrà essere previsto in adiacenza a quello previsto per le fognature nere su area privata, al fine di non gravare l'area verde

I Proponenti dovranno attenersi alle indicazioni contenute nella Relazione Geologico – geotecnica, allegata alla proposta di variante di P.E.C..

I Permessi di Costruire per le opere e/o gli interventi edificatori previsti dovranno recepire integralmente le prescrizioni formulate nei sopra citati pareri dei Settori e Servizi dell'Amministrazione Comunale.

I proponenti dovranno apportare tutte le modifiche che si rendessero necessarie per il perfezionamento degli atti, prima dell'esame della proposta di variante di Piano Esecutivo Convenzionato da parte dell'organo competente.

Il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi di legge, all'Albo Pretorio on-line del Comune di Moncalieri per la durata di quindici giorni consecutivi, durante i quali gli interessati potranno prenderne visione e potranno essere altresì consultati gli elaborati depositati presso il Settore Pianificazione Urbanistica nell'orario di apertura al pubblico.

Entro i quindici giorni successivi alla data di scadenza della pubblicazione on-line del presente provvedimento, potranno essere presentate osservazioni e proposte scritte;

Concluso il periodo per la presentazione delle osservazioni e proposte scritte, previa richiesta dell'Amministrazione, i proponenti dovranno trasmettere ulteriori due copie della documentazione costituente proposta di variante di PEC conforme agli elaborati accolti, fatti salvi eventuali aggiornamenti conseguenti osservazioni pervenute.

Previa richiesta dell'Amministrazione, i proponenti dovranno altresì trasmettere un adeguato numero di copie della documentazione costituente proposta di variante di PEC da sottoporre all'esame della competente Commissione Consiliare.

Decorsi i termini di cui sopra, previa presentazione da parte dei Proponenti degli elaborati aggiornati, la variante di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione saranno approvati con Delibera dell'organo competente secondo quanto disposto dall'articolo 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 22 della legge 136 del 30/04/99.

Moncalieri li,

L'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata
Ing. Marcello CONCAS

Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Nicola PALLA