



CITTÀ DI MONCALIERI
Settore Pianificazione Urbanistica
Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi

Oggetto: Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (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 Crs3 (1) del vigente P.R.G.C..

IL SINDACO

Vista l'istanza presentata al Protocollo Generale del Comune in data 08/08/2012, protocollo n. 39847, dai signori Luzzi Angelo e Luzzi Daniele, in qualità di proprietari degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 34, particelle nn. 59, 60, 61, 62 e 194, per una superficie complessiva pari a mq 1.606, relativa alla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, 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 Crs3 (1) del vigente P.R.G.C. e composta, in origine, dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola n. 1: Estratti e planimetrie;
- Tavola n. 2: Punti di ripresa fotografica;
- Tavola n. 3: Planimetrie generali - conteggi;
- Tavola n. 4: Stato di fatto, progetto, sovrapposizione;
- Tavola n. 5: Progetto PEC 1 -Planimetrie generali opere di urbanizzazione conteggi;
- Tavola n. 6: Progetto PEC 2 – Planimetrie generali opere di urbanizzazione conteggi;
- Tavola n. 7: Planimetrie generali, sistemazioni esterne pubbliche e private, particolari costruttivi, segnaletica e fognature;
- Tavola n. 8: Planimetria generale, piante, prospetti e sezioni, impatto ambientale e area raccolta rifiuti;
- Tavola n. 9: Progetto impianto di illuminazione pubblica;
- Relazione tecnica e piano di manutenzione;
- Bozza di convenzione;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Integrazione alla relazione geologica e geotecnica: massima escursione della falda;
- Verifica di qualità ambientale e comunicazione circa la gestione delle terre e rocce da scavo;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Relazione di calcolo: verifica sezione fognaria (verifica sezione fognaria);
- Impianto di illuminazione pubblica: Relazione tecnica illustrativa, Computo metrico estimativa, Piano di manutenzione;
- Atti di provenienza degli immobili oggetto di PEC;

Vista la comunicazione di avvio del procedimento del 13/08/2012 prot. 40513 inviata ai proponenti.

Visto il verbale della riunione della Conferenza dei Servizi interna tenutasi in data 13/09/2012 e i pareri favorevoli condizionati acquisiti, di seguito elencati:

- Servizio Tutela Ambiente del 11/09/2012, id. 1680173;
- Servizio Patrimonio del 12/09/2012, id. 1680579;
- Settore Gestione Infrastrutture del 13/09/2012, id. 1680693;

Preso atto del parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 18/09/2012, con il quale è stato richiesto il riesame della proposta a seguito di integrazione documentale.

Visto il parere del Servizio Verde e Arredo Urbano del 01/10/2012 id. 1685263, in merito alla prescrizione di inserire adeguata alberatura nell'area a parcheggio posta ad est, formulata dalla Commissione edilizia nella seduta del 18/09/2012.

Vista la Relazione Tecnico Giuridica redatta dal responsabile del procedimento in data 11/10/2012, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C..

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici del 23/10/2012 prot. n. 52097, 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 prevede la realizzazione di una volumetria che eccede la capacità edificatoria consentita per la superficie territoriale dell'area oggetto di PEC, calcolata attenendosi alle disposizioni dell'art. 28-3-8 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., in quanto la soluzione progettuale proposta non è conforme alle disposizioni dell'art. 21 comma 3 punti 3-3) e 3-9) delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., con particolare riferimento alla quota d'imposta dei locali seminterrati adibiti a box e cantine e alla quota d'imposta del solaio del primo piano abitabile.*
- 2) *Dovrà essere provata l'assenza di servitù o di altre eventuali limitazioni del diritto di proprietà sui mappali n. 59 e n. 62, mediante i relativi atti notarili accompagnati da una dichiarazione della proprietà affinché l'Amministrazione possa acquisire al proprio patrimonio indisponibile detti immobili.*
- 3) *L'area a strada, i relativi marciapiedi e stalli di sosta, prevista in dismissione (mappale 62parte) dovrà essere assoggettata ad uso pubblico in quanto, ancorché in attuazione delle previsioni di P.R.G.C., la strada è al momento di utilizzo prevalente dei privati frontisti, in tal modo si persegue una soluzione vantaggiosa per la Città sia dal punto di vista economico sia in termini di gestione delle opere.*
- 4) *La quantificazione delle superfici a parcheggio è errata, in quanto devono includersi anche il percorso pedonale adiacente gli stalli di sosta e la viabilità di manovra interna al parcheggio a est.*
- 5) *La quantificazione degli oneri di urbanizzazione non è conforme alle disposizioni della D.G.C. 290/98, poiché l'importo provvisoriamente determinato eccede quanto risulterebbe dalla corretta applicazione della D.G.C. 290/98.*
- 6) *La bozza di convenzione dovrà essere redatta sulla base dello schema tipo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 169 del 28/11/2008 ed eventualmente modificata attenendosi alle "Note - Disposizioni per la redazione della convenzione". Inoltre, dovranno essere opportunamente corrette le seguenti imprecisioni:*
 - *l'elenco degli elaborati dovrà essere coerente con i documenti progettuali costituenti la proposta di P.E.C.;*
 - *all'articolo 4), le cessioni previste non sono correttamente tipizzate e suddivise nelle categorie di cui allo schema tipo di convenzione (cfr. DCC 169/2008 e s.m.i.);*
 - *le opere di urbanizzazione dovranno essere correttamente tipizzate e suddivise nelle categorie di cui allo schema tipo di convenzione (cfr. DCC 169/2008 e s.m.i.).*
- 7) *A maggior chiarezza degli obblighi convenzionali si rende necessario inserire i seguenti periodi nella convenzione:*

- *al fondo dell'art. 11 "Ogni riferimento a marche o modelli dei materiali da utilizzarsi nelle opere di urbanizzazione, è da intendersi sempre accompagnato dall'espressione "o equivalente" qualora questa non fosse già riportata sugli elaborati, ai sensi dell'articolo 68 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i."*
- 8) *La dimostrazione di attuabilità differita delle aree che non partecipano al P.E.C. non è coordinata con la soluzione progettuale proposta, in particolare dovrà essere garantito l'allineamento dei percorsi pedonali e delle recinzioni a delimitazione delle proprietà private su Strada Tagliaferro.*
- 9) *Il marciapiede in progetto sul lato ovest dell'area d'intervento presenta un andamento non complanare, si prevede inoltre la realizzazione di un muretto in cls con parapetto in adiacenza agli stalli di sosta su Strada Tagliaferro Interno. Tutti marciapiedi in progetto dovranno avere la medesima quota rispetto al piano stradale, inoltre dovranno essere stralciati il muretto in cls e relativo parapetto sopra richiamati.*
- 10) *Gli elaborati grafici contengono le seguenti incongruenze/imprecisioni che dovranno essere corrette:*
- *l'oggetto degli elaborati non è univoco e chiaramente identificato;*
 - *non sono rappresentati correttamente i limiti di massimo ingombro e/o il 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, ai sensi degli art. 22 e 23 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. e dell'art. 22 del R.E.;*
 - *non è stata fornita dimostrazione scrittografica circa il rispetto dell'art. 24 comma 1 lett. b) delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. per le superfici a verde pertinenziale, in particolare la soluzione progettuale non garantisce la dimensione minima trasversale di m 5,00 per le suddette aree;*
 - *la rappresentazione delle aree verdi non è congruente su tutti gli elaborati costituenti la proposta di PEC (cfr. Tavola 9).*
- 11) *L'elaborato "Relazione Tecnica e Piano di Manutenzione" contiene le seguenti imprecisioni che dovranno essere corrette:*
- *a pagina 7, dovrà essere stralciata la frase "Il posizionamento dell'edificio nell'ambito della superficie fondiaria potrà essere modificato rispetto alla sagoma limite indicata, senza che ciò costituisca variante al PEC", in quanto può generare interpretazioni non univoche delle previsioni del PEC;*
 - *sono allegati documenti che non costituiscono documentazione progettuale del PEC che dovranno essere stralciati.*
- 12) *Dovrà essere fornita dichiarazione del progettista in merito all'assoggettabilità/non assoggettabilità dell'intervento alle procedure di VAS, ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008 e del D.Lgs. 152/2006.*
- 13) *In relazione al parere del Settore Istruzione e Cultura id. 1591441 del 06/09/2011 con il quale è stata evidenziata in linea di principio generale, l'esigenza di destinare una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli strumenti urbanistici esecutivi all'adeguamento strutturale delle scuole attuali, l'Assessorato all'Urbanistica con nota interna del 19/10/2011 id. n. 1601410 ha evidenziato la necessità di valutare eventuali modifiche nella determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti l'edilizia scolastica. Al fine di garantire la copertura finanziaria per l'adeguamento delle strutture scolastiche, l'Assessorato all'Urbanistica intende sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale le proposte di PEC escludendo la compensazione reciproca tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Conseguentemente nell'art. 10 della convenzione dovranno essere stralciate le seguenti parole: "(per i quali è ammessa la compensazione reciproca)" e dovrà essere inserito il seguente*

periodo: “I costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dai proponenti non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria. L’importo degli oneri di urbanizzazione di cui all’art. 8 della presente convenzione è provvisorio, l’importo definitivo sarà determinato in base alle disposizioni vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire.” Rilevato che l’importo delle opere di urbanizzazione primaria previste nella proposta di PEC in oggetto eccede sensibilmente gli oneri di urbanizzazione primaria, i proponenti hanno la facoltà di concordare con l’Amministrazione lo stralcio e/o la riduzione delle opere previste non riguardanti l’intervento. Non potranno essere stralciate le opere di urbanizzazione primaria subordinanti l’edificazione ai sensi dell’art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell’art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e le opere sulle aree a servizi pubblici di cui all’art. 21 della L.U.R. (definibili opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell’art. 51 della L.U.R.) previste dall’art. 28-3-8 delle N.T.A. del P.R.G.C..

14) *La documentazione dovrà essere aggiornata ed integrata in relazione al parere espresso dalla Commissione edilizia nella seduta del 18/09/2012, con l’esclusione della previsione di alberatura nella zona di parcheggio a est, riportato nel seguito per estratto:*

*“La Commissione Edilizia preso atto che, relativamente al parere sulla precedente istanza, prot. N. 44923 del 03/10/2011, espresso in data 26/01/2012, sono state recepite le prescrizioni, ma mentre la relazione geologica documenta in modo adeguato le integrazioni richieste, la proposta continua presentare criticità sotto il profilo architettonico in particolare per quanto riguarda le aperture finestrate, le geometrie del tetto e lo sviluppo delle facciate, **esprime parere contrario**. In sede di ripresentazione in CE, si richiede di adeguarsi a quanto sopra segnalato fornendo inoltre adeguate sezioni trasversali in cui si evidenzia in modo dettagliato l’inserimento del fabbricato residenziale e della proposta di PEC rispetto alla altimetria del terreno, e inserendo nella proposta adeguata alberatura d’alto fusto nell’area parcheggio posto ad Est.”*

Atteso che con la nota sopra citata è stato comunicato ai proponenti che l’approvazione del PEC è subordinata all’approvazione di una variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell’art. 17 comma 8, lettere a), c) e g) della L.U.R., in quanto:

- la proposta di P.E.C. prevede la realizzazione di un’area a parcheggio su aree destinate a servizi di tipo collettivo (cfr. repertorio n. 1 del distretto urbanistico Dr2 bis) in contrasto con le previsioni del vigente P.R.G.C.;
- la proposta di PEC prevede una quantità di dismissioni e assoggettamenti inferiore alla quantità di aree a servizi pubblici quantificate nell’elaborato C4 “*Legenda e repertorio servizi*” per l’area distinta al repertorio n. 1 del distretto urbanistico DR2bis, ma comunque pari al 60% della superficie territoriale (compresa l’eventuale viabilità) ai sensi dell’art. 28-3-8 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;
- il perimetro dell’area assoggettata alla formazione di SUE non include completamente i mappali interessati dall’intervento oggetto d’istanza di PEC.

Vista la nota dei proponenti pervenuta in data 26/11/2012 prot. n. 57884, con la quale hanno chiesto la proroga dei termini fissati per la presentazione della documentazione integrativa.

Vista la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 03/12/2012 prot. n. 59166, con la quale è stata accolta la richiesta di proroga dei termini fissati per la presentazione della documentazione integrativa.

Vista la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 03/12/2013 prot. 59170 inviata ai proponenti con la quale, facendo seguito alla precedente nota del 23/10/2012 prot. 52097, è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce delle disposizioni legislative introdotte con il D.L. n. 174/2012.

Vista la nota del progettista del 19/12/2012 prot. 62428, 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, il 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.

Viste le note dei proponenti pervenute in data 19/12/2012 prot. 62428 e successivamente il 16/01/2013 prot. 2576, con le quali hanno trasmesso integrazioni progettuali.

Preso atto del parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 31/01/2013.

Vista la nota dei proponenti pervenuta il 14/02/2013 prot. 7812, con la quale hanno trasmesso integrazioni progettuali limitatamente alla valutazione degli effetti diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio comunale.

Visto il parere favorevole del Settore Gestione Infrastrutture del 27/02/2013 id. 1721180.

Visto il parere del Servizio Patrimonio del 11/03/2013 id. 1724424, con il quale prende atto della dichiarazione dei proponenti in merito all'assenza di servitù o altre eventuali limitazioni del diritto di proprietà degli immobili oggetto di dismissione.

Vista la Relazione Tecnico Giuridica redatta dal responsabile del procedimento in data 19/03/2013, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C..

Dato atto che con decorrenza 14/02/2013 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: Estratti e planimetrie;
- Tavola n. 2: Rilievo fotografico: punti di ripresa fotografica;
- Tavola n. 3: Rilievo stato di fatto;
- Tavola n. 4: Dimostrazione attuabilità dell'area che non partecipa al P.E.C.;
- Tavola n. 5: Verifica indici urbanistici ed edilizi per lo sfruttamento dell'area del P.E.C.;
- Tavola n. 6: Opere di urbanizzazione;
- Tavola n. 7: Progetto edificio;
- Tavola n. 8: Progetto di illuminazione pubblica;
- Bozza di convenzione;
- Progetto di illuminazione pubblica: piano di manutenzione – computo metrico estimativo – piano di ammortamento delle opere – relazione tecnica illustrativa;
- Relazione tecnico-finanziaria e piano di manutenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Opere di urbanizzazione: Relazione di calcolo (verifica sezione fognaria);
- Impianto di illuminazione pubblica: relazione tecnica illustrativa;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Integrazione alla relazione geologica e geotecnica: massima escursione della falda;
- Verifica di qualità ambientale e comunicazione circa la gestione delle terre e rocce da scavo;
- Valutazione previsionale 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 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 Piano Esecutivo Convenzionato, presentata al Protocollo Generale del Comune in data 08/08/2012 n. 39847, dai signori Luzzi Angelo e Luzzi Daniele, in qualità di proprietari degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 34, particelle nn. 59, 60, 61, 62 e 194, per una superficie complessiva pari a mq 1.606, per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tagliaferro, area Cr3 (1) del vigente P.R.G.C. e composta dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola n.1: Estratti e planimetrie;
- Tavola n. 2: Rilievo fotografico: punti di ripresa fotografica;
- Tavola n. 3: Rilievo stato di fatto;
- Tavola n. 4: Dimostrazione attuabilità dell'area che non partecipa al P.E.C.;
- Tavola n. 5: Verifica indici urbanistici ed edilizi per lo sfruttamento dell'area del P.E.C.;
- Tavola n. 6: Opere di urbanizzazione;
- Tavola n. 7: Progetto edificio;
- Tavola n. 8: Progetto di illuminazione pubblica;
- Progetto di illuminazione pubblica: piano di manutenzione – computo metrico estimativo – piano di ammortamento delle opere – relazione tecnica illustrativa;
- Bozza di convenzione;
- Relazione tecnico-finanziaria e piano di manutenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Opere di urbanizzazione: Relazione di calcolo (verifica sezione fognaria);
- Impianto di illuminazione pubblica: relazione tecnica illustrativa;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Integrazione alla relazione geologica e geotecnica: massima escursione della falda;
- Verifica di qualità ambientale e comunicazione circa la gestione delle terre e rocce da scavo;
- Valutazione previsionale di clima acustico;

DANDO ATTO CHE

La presente proposta di PEC non 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 l'approvazione del PEC è subordinata alla modifica delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

L'approvazione del P.E.C. è subordinata all'approvazione di una variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8 lettere a), c) e g) della L.R. 56/77 e s.m.i., consistente:

- nella correzione di errore materiale dei dati dell'elaborato C4 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., relativi alle aree repertorate al n. 1 del distretto urbanistico DR2 bis;
- nella modifica della tipologia di servizi pubblici previsti per il repertorio n. 1 del distretto urbanistico DR2 bis;
- nell'adeguamento di limitata entità del perimetro dello strumento urbanistico esecutivo previsto da P.R.G.C. al fine dell'inclusione completa dei mappali nn. 59, 60, 61, 62 e 104.

La quantità di aree a servizi che saranno repertorate al n. 1 del distretto urbanistico DR2 bis, dovrà garantire che le aree per viabilità e servizi pubblici siano complessivamente pari al 60% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 28-3-8 e del punto 3) dell'art. 28-3-6 delle N.T.A..

Gli effetti diretti e indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio comunale della presente proposta di PEC, sono provvisoriamente quantificati come di seguito riportato:

- a) valore degli immobili ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale stimato sulla base della D.C.C. n. 77/2008: euro 42.728,44;
- b) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione: euro 42.752,03;
- c) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private assoggettate all'uso pubblico: euro 30.177,91;
- d) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per il costi di futura ricostruzione: euro 9.628,93;
- e) oneri di urbanizzazione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali: euro 16.678,04 quali oneri di urbanizzazione secondaria;

Gli immobili di cui alla lettera a) saranno incamerati al patrimonio comunale contestualmente alla stipula della Convenzione.

L'importo di cui alla lettera e) sarà versato all'Amministrazione comunale alla data di rilascio del permesso di costruire degli edifici privati, con facoltà di rateizzazione e introitati al seguente capitolo: n. 031300 "oo.uu. proventi derivanti dalle concessioni edilizie".

Le opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione di cui alla lettera b), passeranno gratuitamente in proprietà al Comune a seguito dell'avvenuto accertamento della loro esecuzione a regola d'arte e collaudo. Da tale data sarà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere, pertanto si dovranno prevedere a bilancio i costi presunti, salvo aggiornamento, di cui alla lettera d).

Al fine di garantire la copertura finanziaria per l'adeguamento delle strutture scolastiche, l'Assessorato all'Urbanistica intende sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale le proposte di PEC escludendo la compensazione reciproca tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non potranno essere stralciate le opere di urbanizzazione primaria subordinanti l'edificazione ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e le opere sulle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. (definibili opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 51 della L.U.R.) previste dall'art. 28-3-6 delle N.T.A. del P.R.G.C.;

Gli elaborati del PEC 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., come risulta da parere della Commissione edilizia del 30/01/2013.

La presente proposta di PEC non comporta l'attivazione del processo valutativo VAS di cui al D.Lgs n. 152/06 e s.m.i. in quanto, ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, il suddetto SUE 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.

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;
 - nel testo dell'art. 11, dopo le parole "si prevede la" si dovrà sostituire la parola "localizzazione" con la parola "realizzazione";

- considerato che la proposta prevede l'assoggettamento all'uso pubblico della viabilità interna alla Strada Tagliaferro ad ovest dell'area d'intervento, al momento di utilizzo prevalente dei privati frontisti, nell'art. 5 della Convenzione dovrà essere inserito il seguente periodo: *“Le aree di cui sopra saranno cedute gratuitamente e a semplice richiesta dell'Amministrazione, nell'eventualità che quest'ultima intenda aprire al pubblico indistinto l'intero tratto viabile interno alla strada Tagliaferro.”*;
- la proposta di PEC è posta in un'area urbanizzata e prevede minime opere di allaccio, per le quali i proponenti hanno ottenuto autorizzazione SMAT in data 03/09/2012 (protocollo SMAT n. 62428), pertanto nell'art. 30 della convenzione dovrà essere inserito il seguente periodo: *“Qualora i proponenti non realizzino le opere di allacciamento della fognatura privata nera ai collettori comunali entro il termine di validità dell'autorizzazione SMAT del 03/09/2012 protocollo n. 62428, saranno tenuti ad acquisire nuovamente il parere della SMAT e manlevano l'Amministrazione per i maggiori costi, danni diretti o indiretti derivanti dalle future prescrizioni della stessa.”*;
- La “Relazione tecnico-finanziaria e piano di manutenzione” dovrà essere integrata con la previsione del costo di costruzione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali, inoltre il calcolo del valore degli immobili ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale dovrà essere stimato sulla base della D.C.C. n. 77/2008.

In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche non sostanziali al progetto delle opere di urbanizzazione, non comportanti variazioni degli importi economici convenzionalmente assunti dai privati. In particolare, potrà essere prevista la realizzazione della pensilina della fermata dell'autobus, ovvero altre opere ritenute di maggiore utilità dal competente Settore Gestione Infrastrutture.

Le aree previste in cessione e in assoggettamento ad uso pubblico dovranno essere frazionate rispetto alle altre aree ai sensi e nei termini di cui alla D.C.C. 169/2008.

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.

Nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere e degli edifici privati dovrà essere accertata la conformità dei progetti alla convenzione, al regolamento edilizio, alle norme del P.R.G.C. e alla legislazione vigente.

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.

La documentazione costituente la presente proposta di PEC sarà a disposizione, per estratto, alla sezione “Urbanistica” sul sito istituzionale del Comune di Moncalieri.

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 PEC conforme agli elaborati accolti, fatti salvi eventuali aggiornamenti conseguenti osservazioni pervenute e derivanti dall'entrata in vigore della legge regionale 25 marzo 2013, n. 3.

Previa richiesta dell'Amministrazione, i proponenti dovranno altresì trasmettere un adeguato numero di copie della documentazione costituente proposta 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, il 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, 08/04/2013.

L'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata
Ing. Marcello CONCAS
(F.to in originale)

Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Nicola PALLA
(F.to in originale)