

COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO (CN)

PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI CUI ALL'ART. 43 DELLA L.R. 56/1977. INDIRIZZI PROCEDURALI

Il presente documento costituisce atto di indirizzo cui il Servizio Comunale di Edilizia Privata deve attenersi nell'ambito dei procedimenti riguardanti l'esame, l'approvazione ed il convenzionamento dei Piani Esecutivi Convenzionati - edilizia residenziale - previsti dall'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i.. Si applica inoltre nell'ambito dei procedimenti più avanti indicati.

Ambito di applicazione

La presente direttiva trova altresì applicazione nell'ambito dei procedimenti riguardanti i permessi di costruire convenzionati (art. 49 comma 5 della legge regionale urbanistica), e, per quanto non diversamente disciplinato dalla legge e dai regolamenti, i Piani di recupero (art. 43 comma 8° Legge Urbanistica Regionale). Si applica inoltre ai Piani Esecutivi Convenzionati riguardanti l'utilizzazione di aree terziarie e produttive (artigianali, commerciali, industriali). In quest'ultima circostanza si ritiene che ai sensi dell'art. 21 comma 4° della L.R.U., debba in linea di massima essere privilegiata la soluzione dell'assoggettamento delle aree private ad un uso pubblico perpetuo, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari.

Premessa

Anzitutto si premette che tutti gli interventi urbanistici ed edilizi assogettati a Strumento Urbanistico Esecutivo sono tassativamente subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi. In particolare tale verifica deve riguardare:

-l'esistenza di accesso all'area di S.U.E. secondo i tracciati viari esistenti o previsti dal P.R.G.C.. Tale tratto di strada, anche se esterno all'ambito di S.U.E., deve essere completamente urbanizzato;

-la possibilità di collegare, seguendo i tracciati della viabilità pubblica, tutti i nuovi impianti tecnologici alle reti esistenti di fognatura, acquedotto, energia elettrica, gas metano, illuminazione pubblica, reti telematiche, ecc.

Oltre agli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R. 56/1977, i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono essere corredati da elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in scala 1:200 che riporti gli edifici, i manufatti, i nastri di conglomerato bitumoso, l'arredo urbano e gli impianti tecnologici.

Ai proponenti sarà consegnato dall'Ufficio e su supporto informatico, lo schema convenzionale, da presentare in accompagnamento all'istanza.

Scomputo oneri di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 55, comma 2 della L.R.U. il Comune si riserva la facoltà di scomputare parzialmente o totalmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, mediante realizzazione a carico dei proponenti di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ritenute necessarie.

Cessione aree

La cessione al Comune delle aree pubbliche a servizi dovrà essere effettuata contestualmente alla stipula della convenzione.

Nel caso di impossibilità tecnica di frazionare l'area in dismissione a causa di edifici esistenti sull'area stessa o per cause analoghe la cessione delle aree avverrà a semplice richiesta del Comune, entro i termini fissati dalla Convenzione.

Monetizzazione

I pagamenti relativi alla monetizzazione dovranno essere eseguiti alla firma della convenzione.

Documentazione

Il proprietario proponente e/o l'avente titolo deve presentare la domanda di proposta del Piano Esecutivo Convenzionato al Comune allegando ad essa, in duplice copia, tutta la documentazione necessaria per l'istruttoria e precisamente:

- 1) **Domanda** in bollo a firma autentica di tutti i proprietari interessati o legali rappresentanti, redatta su apposito modello predisposto dall'Ufficio Urbanistica con allegati i seguenti elaborati previsti dagli artt.39, 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.e i.;
- 2) **Documentazione** attinente il titolo di proprietà delle aree ed immobili oggetto del P.E.C.;
- 3) **Dichiarazione** di rinuncia di proprietari non interessati a partecipare al P.E.C.;
- 4) **Documentazione** fotografica a colori dell'insieme;
- 5) **ALLEGATI TECNICI:** (a firma di tecnico abilitato e dai proponenti)
 - 5a) **Relazione illustrativa** che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal P.E.C., le analisi e le ricerche svolte, la specificazione e quantificazione delle aree da cedere per destinazione pubbliche e di uso pubblico, la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra i proponenti, i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità e da ultimo la scheda quantitativa dei dati del piano;
 - 5b) **Estratto di mappa catastale** con i terreni oggetto di intervento individuati con colorazione, con allegato l'elenco dei proprietari;
 - 5c) **Rilievo topografico** dei terreni interessati dallo S.U.E. con quote plano-altimetriche ed eventuali capisaldi indicati, con precisa elencazione ed individuazione di tutti i vincoli esistenti e le relative fasce di rispetto insistenti sull'area (Ambientali - Soprintendenza - strade - canali - fiumi - elettrodotti - cimiteri - ferrovie - ecc...). Inoltre devono essere indicate eventuali essenze arboree e loro specie;
 - 5d) **Planimetria stralcio** delle previsioni del Piano Regolatore Generale e di Catasto Terreni, relative al territorio oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
 - 5e) **Planimetrie del P.E.C.** disegnate sulla mappa catastale aggiornata e dotate delle principali quote plano-altimetriche e capisaldi di riferimento, contenente le strade e gli altri spazi riservati alle

viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;

gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili, l'eventuale delimitazione di comparti edificatori con indicato l'ordine di priorità;

5f) **Progetto** a firma di tecnico abilitato di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti con computo metrico estimativo redatto sulla base di prezzi indicati nell'elenco prezzi redatto o indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di BORGIO SAN DALMAZZO.

Nella fase preliminare di accoglimento del P.E.C. dovrà essere prodotto un progetto di massima delle opere di urbanizzazione con allegato un computo metrico sufficientemente dettagliato. Successivamente, in seguito alla sottoscrizione della Convenzione Edilizia ma prima della richiesta dei singoli Permessi di Costruire (o D.I.A.) dei fabbricati privati, dovrà essere richiesto Permesso di Costruire allegando il progetto esecutivo (di cui alla L. 109/94 e s. m. e i.) di tutte le opere oggetto di scomputo e cessione (o asservimento) al Comune (nelle modalità stabilite per legge) e preventivamente concordato con il competente Ufficio Urbanistica e con i pareri definitivi favorevoli di tutti gli Enti o Società titolari di servizi pubblici (ACDA, ENEL, TELECOM, ITALGAS, ecc.);

5g) **Progetto plano-volumetrico** degli interventi previsti, con profili, sezioni e indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso in scala 1:500 e/o 1:200 (con eventuali particolari in scala adeguata);

5f) **Elenchi catastali** delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano Esecutivo Convenzionato, con indicazione di quelle soggette alla cessione;

5h) **Planimetria del piano esecutivo** ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;

6) Norme specifiche di Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato secondo il modello degli uffici contenente anche la descrizione dei materiali impiegati e particolari costruttivi con la mappa cromatica di tutti i fabbricati;

Gli elaborati tecnici debbono inoltre contenere specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche, in applicazione del penultimo comma dell'art. 32 della L. R. n. 56/77;

Per le aree verdi dovranno indicarsi i tipi di alberature impiegate, con essenze e specie e loro organizzazione;

7) **SCHEMA DI CONVENZIONE** da redigersi su modello fornito dall'Ufficio Tecnico, firmato in copia autentica da tutti in proponenti ed essere prodotto anche su supporto informatico, con evidenziate in grassetto le integrazioni apportate dai proponenti.

8) **PARERI** di altre Amministrazioni o Enti in presenza di specifici vincoli (ANAS, Provincia di Cuneo, Regione, Commissione Regionale Beni Ambientali, Soprintendenza, ecc...).

Nella predisposizione degli elaborati progettuali, dovrà tenersi conto dei seguenti punti:

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà contenere oltre alle aree a servizi pubblici e viabilità, tutte le reti tecnologiche necessarie alla funzionalità dell'intervento, quali: acquedotto, fognatura, metano, telefono, illuminazione.

I tecnici professionisti incaricati della progettazione dovranno concordare preventivamente i tipi, le quantità e le modalità delle opere necessarie, prima della presentazione dei progetti in sede comunale.

In caso di progettazione di interventi produttivi ubicati in grandi ambiti attualmente agricoli privi di urbanizzazione, si dovranno studiare i principali impianti infrastrutturali (viabilità ecc...) dell'intero ambito.

Istruttoria ed iter procedurale

L'istruttoria compete al Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia privata, che si attiene alle disposizioni in materia di procedimento amministrativo (legge 241/1990 e s.m.i.).

Il Funzionario Responsabile del Servizio, informato preventivamente l'Assessore competente, al quale è rimessa copia della proposta e della convenzione, procede in primo luogo alla preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità della proposta, come in premessa descritte.

In caso di esito positivo il Funzionario verifica la completezza della documentazione presentata, a seguito della quale cura una preventiva istruttoria e richiede ai proponenti, ove necessario, integrazioni alla proposta, assegnando, all'uopo il termine massimo di giorni 30.

Successivamente il progetto e la convenzione sono sottoposti, all'esame dei Responsabili dei Servizi Comunali interessati, per i pareri di competenza. Vengono quindi inviati all'Assessore competente che attiva la convocazione della Commissione igienico-edilizia per l'esame e il rilascio del prescritto parere consultivo.

Qualora la proposta ottenesse parere favorevole condizionato alla ridefinizione di alcuni aspetti tecnici dovrà essere cura dei proponenti produrre la documentazione integrativa nel termine loro assegnato.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, eventualmente integrati e/o modificati nel corso del procedimento, il Funzionario Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

La deliberazione di approvazione diviene eseguibile ai sensi di legge.

Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

La validità del Piano Esecutivo Convenzionato è di anni dieci dall'avvenuta esecutività della deliberazione che lo approva.

Qualora il Progetto risulti non corrispondere alle condizioni generali di ammissibilità, o tecnicamente non accoglibile perché in contrasto con le disposizioni legislative, regolamentari o pianificatorie, o nel caso di mancata integrazione o modifica richieste dall'Ufficio, il Funzionario, con provvedimento motivato comunica il diniego al proponente, e la pratica viene archiviata.

Stipula della Convenzione

La convenzione urbanistico - edilizia viene stipulata non oltre sei mesi dall'approvazione consiliare. Trascorso detto periodo senza la suddetta stipula, l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali altri provvedimenti in merito.

Varianti

Le varianti relative ai P.E.C. già approvati seguono le procedure di cui sopra (nuovo avvio del procedimento) con l'applicazione delle normative vigenti per l'approvazione degli stessi; le nuove modifiche dovranno essere evidenziate con colori diversi e con tavole di raffronto rispetto a quelle originarie.

Rilievo e rendiconto delle opere di urbanizzazione realizzate nel comparto

A lavori ultimati e collaudati dal Direttore dei Lavori della Committenza, sarà eseguita, a cura e spese dei proponenti, tavola grafica catastale quotata di rilievo e dettaglio delle opere di urbanizzazione realizzate nel comparto, con riportati i seguenti dettagli:

-viabilità generale, piste ciclabili, parcheggi e marciapiedi, canalizzazioni fognatura, acquedotto, gas, illuminazione pubblica, telefonia e relativi pozzetti.

La tavola dovrà essere consegnata al Comune entro giorni trenta dal collaudo dei lavori, in formato cartaceo e su supporto informatico secondo le indicazioni dell'Ufficio.

Nel medesimo termine dovranno essere consegnati al Comune:

-lo stato finale dei lavori realizzati, disaggregato per ogni singola opera finita (ciascuna riportante il costo complessivo), riguardante le urbanizzazioni da trasferire al patrimonio comunale.

-il computo metrico finale recante prospetto di raffronto con le opere previste nel progetto esecutivo.

