

## **Del. C.C. n. 28 del 27/10/2008**

Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.O.) Strumento urbanistico esecutivo 11 (S.U.E.) R4.5 – zona cimitero.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

DATO ATTO che si allontanano dalla sala consiliare i Consiglieri BERTOLONI Roberto, SERRA Giovanni e GHIBAUDO Giancarlo per cui il numero dei presenti risulta di **n. 8**.

Su invito del Presidente relaziona l'Arch. BALLARIO Francesco;

Premesso che il Comune di Vignolo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, conseguente la 1° Variante Strutturale 2003 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente e la relativa Variante in "itinere", adottate e successivamente modificate e integrate dal Comune di Vignolo (CN) con deliberazioni consiliari n° **6** in data **4.3.2004**, n° **37** in data **29.11.2004**, n° **17** in data **20.6.2005**, n° **29** in data **18.10.2005** e n° **33** in data **16.9.2006**, ed approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della G.R. n° **9 luglio 2007**, n° **11-6360**, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n° **29** del **19/07/2007**, ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e successive modificazioni.

Vista la delibera C.C. n° **34** del **29** novembre **2007** con la quale si prendeva atto e si adottavano modifiche ex officio apportate con deliberazione della Giunta Regionale n. **11-6360** del **9/7/2007** della 1° Variante strutturale al P.R.G.C. vigente e relativa variante in "itinere".

Rilevato che, così come approvato, il piano Regolatore Comunale, prevede un piano esecutivo convenzionato obbligatorio nell'area definita dalle Norme Tecniche d'Attuazione con sigla **R4.5 S.U.E. 11** nella zona del cimitero;

Rilevato che per la sua complessità, il piano esecutivo è stato progettato con la collaborazione dell'Amministrazione, che ha incaricato un professionista esterno (con spese a carico dei proprietari);

Vista la determina n° **207** del **24/09/2007** con la quale s'incaricava l'arch. Francesco Ballario dello Studio Ballario Architetti Associati via Termine n° 16, Villafalletto, partita IVA 02796630040 alla redazione del progetto di P.E.C.O. e rilevato altresì che sono stati incaricati anche il geometra Naglieri Cristiano di Cuneo per effettuare il frazionamento catastale ed il geologo Bertagnin Giovanni per la pratica geologica;

Visti gli elaborati costituenti il progetto di P.E.C.O. contenuti nella pratica edilizia n° **71/08** e precisamente:

- Vol. A Relazione Illustrativa.
- Vol. B Norme Tecniche per la gestione del S.U.E. obbligatorio.
- Vol. C Bozza di Convenzione.
- Vol. D Computo metrico e stima lavori opere di urbanizzazione.
- Tav. 1 Estratto mappa catastale, estratto di P.R.G.C, e rilievo stato attuale – Scala 1:2000 e 1:1000
- Tav. 2 Individuazione lotti edificatori, aree da assoggettare ad uso pubblico e fasce di rispetto - Scala 1:500
- Tav. 3 Planovolumetrico generale e profili longitudinali. – Scala 1:500
- Tav. 4 Opere di urbanizzazione primaria - Opere stradali e fognarie – Scala 1:500

- Tav. 5 Opere di urbanizzazione primaria - Illuminazione e reti di distribuzione acqua e gas - Scala 1:500
- Tav. 6 Sezione trasversale tipo delle opere di urbanizzazione – Scala 1:20
- Tav. 7 Inserimento nel P.R.G.C. vigente del S.U.E. - Scala 1:2000
- Relazione geologica conclusiva;
- Indagine sismica determinazione onde di taglio VS30
- Prove penetrometriche dinamiche

Visto l'accoglimento del P.E.C.O. effettuato dal Responsabile del Servizio Tecnico in data **06/06/2008**;

Visto l'avviso pubblicato ai sensi dell'art. 44 della L.R. 55/77 in data **10/07/2008** all'Albo Pretorio, ove vi è rimasto per 15 giorni consecutivi, e che nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni sul progetto;

Visto il parere favorevole sul progetto, espresso in data **17/09/2008** prot. **62678** della Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Forestale – Settore Protezione civile;

Visto il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia in data **22/10/2008** verbale n° **08/08**, alle seguenti condizioni:

*In sede di attuazione del P.E.C.O. dovranno essere mantenute attive e funzionanti le canalizzazioni irrigue del Consorzio Irriguo, in particolare la canalizzazione dell'acqua meteorica nel tratto di strada posto tra i lotti 20 e 5 e i lotti 23 e 3 dovrà essere costruito con pendenza, sezioni e tracciato funzionali alla raccolta dell'acqua meteorica e per lo scorrimento dell'acqua irrigua del Consorzio, collegando il botolino posto nelle vicinanze del cimitero con il botolino posto all'esterno del perimetro del P.E.C.O. a nord dello stesso in prossimità della casa di proprietà del sig. Damiano.*

Rilevato che il P.E.C.O. è costituito da una superficie territoriale reale di m<sup>2</sup> **55.307** con indice di fabbricabilità territoriale di **0,4** m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e quindi una cubatura complessiva di: m<sup>2</sup> **55.307** x **0,40** m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> = **22.123** m<sup>3</sup>.

Rilevato che le spese di progettazione e frazionamento del piano esecutivo obbligatorio ammontano a:

pratica geologica	2.448,00 €
frazionamento	24.811,60 €
progetto	24.248,53 €
<b>totale</b>	<b>51.508,13 €</b>

Che tale somma divisa per la superficie territoriale, porta al costo a metro quadrato da rimborsare al Comune di Vignolo che a sua volta provvederà a liquidare le rispettive competenze, al progettista arch. Ballario Francesco, geologo Bertagnin Giovanni e per il frazionamento catastale al geom. Naglieri Cristiano;

Rilevato che la superficie territoriale derivante dagli atti di proprietà a favore dei privati è di m<sup>2</sup> **54.749** (che differisce dalla superficie catastale in quanto è presente un errore nella trascrizione a catasto della particella n° 626 del foglio n° 7). Quindi:

**51.508,13 € / 54.749 m<sup>2</sup> = € 0,94** al m<sup>2</sup> di proprietà territoriale, che i proprietari dovranno corrispondere alla tesoreria comunale in sede di sottoscrizione della convenzione e come da tabella di seguito:

LOTTO	SUPERFICIE TERRITORIALE CORRISPONDENTE AL LOTTO	IMPORTO DA CORRISPONDERE
lotto 1	1.346 m <sup>2</sup>	1.266,32 €
lotto 2	1.690 m <sup>2</sup>	1.589,96 €
lotto 3 e 23	3.298 m <sup>2</sup>	3.102,77 €
lotto 5	1.718 m <sup>2</sup>	1.616,30 €
lotto 6	1.954 m <sup>2</sup>	1.838,33 €
lotto 7 e 26	3.488 m <sup>2</sup>	3.281,53 €
lotto 10	4.059 m <sup>2</sup>	3.818,73 €
lotto 11 e 16	2.428 m <sup>2</sup>	2.284,27 €
lotto 12	1.500 m <sup>2</sup>	1.411,21 €
lotto 14	1.235 m <sup>2</sup>	1.161,89 €
lotto 15	588 m <sup>2</sup>	553,19 €
lotto 17	2.832 m <sup>2</sup>	2.664,36 €
lotto 18	1.215 m <sup>2</sup>	1.143,08 €
lotto 19	1.250 m <sup>2</sup>	1.176,01 €
lotto 20	1.730 m <sup>2</sup>	1.627,59 €
lotto 21	1.604 m <sup>2</sup>	1.509,05 €
lotto 24 e 25	4.297 m <sup>2</sup>	4.042,64 €
lotto 27	3.945 m <sup>2</sup>	3.711,48 €
lotto 28, 29 e 30	2.838 m <sup>2</sup>	2.670,00 €
lotto 31 e 32	2.637 m <sup>2</sup>	2.480,90 €
lotto 33	1.212 m <sup>2</sup>	1.140,26 €
lotto 34	1.640 m <sup>2</sup>	1.542,92 €
lotto 35	1.550 m <sup>2</sup>	1.458,25 €
lotto 36	920 m <sup>2</sup>	865,54 €
lotto 37	1.855 m <sup>2</sup>	1.745,19 €
lotto 38	1.920 m <sup>2</sup>	1.806,35 €
totale	54.749 m <sup>2</sup>	51.508,13 €

Ricordato che la quota parte di aree per servizi pubblici, e quindi da cedere al Comune, assegnata al comparto e individuata in cartografia nella tavola **5/a.7** del P.R.G.C., è quantificato in **27.081 m<sup>2</sup>** suddivisi tra: "strade, marciapiedi, parcheggi, aree di interesse comunale" di uso pubblico ed in gran parte dal parco, suddivise come indicato nelle tavole di progetto ed individuate dal frazionamento;

Vista la richiesta di approvazione del piano esecutivo convenzionato obbligatorio, che individua la suddivisione della parte fabbricabile in **33** lotti, nonché la destinazione a verde pubblico di gran parte dell'area da cedere al Comune di Vignolo.

Dato atto che non esistono aree da monetizzare ma verrà ceduta l'intera area prevista dal P.R.G.C.;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 da parte dei responsabili del Servizio Tecnico e del Servizio Finanziario;

**Con votazione unanime favorevole espressa per alzata di mano**

## **DELIBERA**

Di approvare il piano esecutivo convenzionato obbligatorio, come presentato dall'arch. Francesco Ballario dello Studio Ballario Architetti Associati via Termine n° 16, Villafalletto, partita IVA 02796630040, e dal geologo Giovanni Bertagnin con studio in Cuneo via Meucci n° 20, costituiti dai seguenti elaborati:

- Vol. A Relazione Illustrativa.
- Vol. B Norme Tecniche per la gestione del S.U.E. obbligatorio.
- Vol. C Bozza di Convenzione.
- Vol. D Computo metrico e stima lavori opere di urbanizzazione.
- Tav. 1 Estratto mappa catastale, estratto di P.R.G.C. e rilievo stato attuale – Scala 1:2000 e 1:1000
- Tav. 2 Individuazione lotti edificatori, aree da assoggettare ad uso pubblico e fasce di rispetto - Scala 1:500
- Tav. 3 Planovolumetrico generale e profili longitudinali. – Scala 1:500
- Tav. 4 Opere di urbanizzazione primaria - Opere stradali e fognarie – Scala 1:500
- Tav. 5 Opere di urbanizzazione primaria - Illuminazione e reti di distribuzione acqua e gas - Scala 1:500
- Tav. 6 Sezione trasversale tipo delle opere di urbanizzazione – Scala 1:20
- Tav. 7 Inserimento nel P.R.G.C. vigente del S.U.E. - Scala 1:2000
- Relazione geologica conclusiva;
- Indagine sismica determinazione onde di taglio VS30
- Prove penetrometriche dinamiche

E' fatto obbligo nell'attuazione del P.E.C.O. attenersi alle disposizioni tecniche richiamate nella relazione allegata a firma del geologo, per quanto attiene alla bonifica dei terreni di fondazione con accorgimenti tecnici.

Ai fini edificatori, si consiglia il ricorso alla struttura di fondazione del tipo continuo ed impermeabilizzazione dei locali interrati

Quanto sopra dovrà essere poi documentato con verifica geologico – tecnica attestante la bonifica del terreno e con l'emissione del certificato attestante la compatibilità del tipo di strutture in progetto con i terreni stessi.

Ogni riferimento alla normativa sismica ci si dovrà attenere alle disposizioni legislative vigenti ivi compresi gli aggiornamenti di cui al recente D.M. 14.01.2008.

Prima dell'avvio dell'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria, contemplati nella presente convenzione, i proponenti e partecipanti alla S.U.E., dovranno presentare all'ufficio tecnico:

- a) progetti esecutivi delle opere corredate da:
  - relazione tecnica;

- capitolato speciale d'appalto con il quadro economico riportante l'importo delle opere, suddiviso per categorie di lavorazione rilevanti ai fini della qualificazione dell'impresa D.P.R. 25/01/2000 n° 34;
- computo metrico estimativo;
- elenco prezzi ed analisi dei prezzi, per quelli non contenuti nel prezziario regionale;
- cronoprogramma;

b) indicazione dell'impresa con la relativa qualifica.

L'Amministrazione Comunale in ottemperanza alla L.R. 16/06/2008 n° 14:

- 1) Riconosce il paesaggio quale componente essenziale del contesto di vita della popolazione e ne preserva i valori culturali e naturali;
  - 2) Riconosce e dichiara espressamente d'aver svolto verifiche al riguardo volte a promuovere la valorizzazione e riqualificazione del paesaggio ed al monitoraggio per la sua tutela.
- Di incaricare Il Responsabile del Servizio Tecnico, geom. Eandi Juri, a sottoscrivere la convenzione con la cessione delle aree, non appena esecutivo il presente provvedimento deliberativo, con spese a carico della ditta proponente.
  - Le opere di urbanizzazione dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale e progettate per conto dei richiedenti, da tecnici abilitati e sottoposte al vaglio di dei soggetti che dovranno provvedere ad autorizzare interventi vari;
  - Successivamente le opere dovranno essere collaudate dagli stessi soggetti;
  - I proponenti dovranno, in sede di sottoscrizione dell'atto notarile, presentare garanzia fideiussoria (assicurativa o bancaria) a favore del Comune di Vignolo, per un importo pari quello delle opere di urbanizzazione da realizzare, che potrà essere svincolata solo a collaudo avvenuto;
  - Le aree destinate alla cessione (strade, marciapiedi ecc.) dovranno essere trasferite al patrimonio comunale, in occasione della sottoscrizione della convenzione avanti a Notaio. I proponenti restano comunque autorizzati a realizzare gli interventi per opere di urbanizzazione previsti, sino alla data del collaudo e dell'accettazione da parte del Comune.
  - Di dare atto che il rimborso delle spese sostenute dall'amministrazione per la redazione del progetto di P.E.C.O. nonché gli elaborati geologici ed il frazionamento saranno ripartite proporzionalmente tra i proprietari dei terreni, come nelle premesse specificate, e versate alla tesoreria comunale in occasione della sottoscrizione dell'atto di convenzione e di cessione dei terreni.