

UNIONE DEI COMUNI VALMERULA E MONTAROSIO

Comuni di Andora, Stellanello,
Testico, Cesio, Chiusanico

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI
DELLA

GIUNTA UNIONE

N. 121 Registro deliberazioni

**OGGETTO: ADOZIONE P.U.O. DI INIZIATIVA PRIVATA – AMBITO DI
COMPLETAMENTO RECO24 AI SENSI DELL'ART. 51, COMMA 2, DELLA
L.R. 36/1997.**

L'anno **duemiladiciassette** addì **tre** del mese di **novembre** alle ore **13:00** nella
Sede Comunale di Andora.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è
riunita la Giunta Unione.

Risultano:

	Presenti	Assenti
TALLONE NICLA	X	
DEMICHELIS MAURO	X	
NATTA FABIO		X
MOSCATO LUCIA	X	
CAVALLO CLAUDIO	X	

Assiste Il Segretario Generale **Dott.ssa Torre Mariacristina**;

Mauro Demichelis, assunta la presidenza e constatata la legalità
dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica
segnata all'ordine del giorno:

LA GIUNTA UNIONE

PREMESSO:

- che l'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio tra i comuni di Andora, Stellanello, Testico, Cesio e Chiusanico è stata regolarmente costituita con atto del Comune di Andora repertorio n. 3195 del 30/01/2015;
- che con le delibere dalla n. 14 alla n. 24 del 20.07.2016 del Consiglio dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio con le quali sono state approvate le convenzioni che disciplinano tutte le funzioni fondamentali conferite in Unione, con decorrenza 1.08.2016;
- che con la delibera della G.C. del Comune di Andora n.158 adottata in data 29.07.2016 e dichiarata immediatamente eseguibile, si disponeva il comando presso l'Unione dei Comuni della Valmerula e Montarosio del personale del Comune di Andora;
- che con provvedimento del Segretario Generale n. 30 del 12/04/2017 è stato nominato il sottoscritto arch. Paolo Ghione responsabile del settore Urbanistica SUE SUAP dell'Unione dei Comuni Val Merula e Montarosio;

PREMESSO altresì:

- che in data 19.11.2009 prot. 4904 è stata presentata istanza dai Sig.ri Amandola Eliana, Barnini Filippo, Biatore Lucia, Giangiacomini Colette, Rossi Roberto, Rossi Teresa, Ventoso Dario, Vestoso Marta, Parrocchia S. Giovanni Battista, Soc. Proto s.r.l., ai fini dell'approvazione del P.U.O. citato in oggetto oper la realizzazione di edifici a destinazione residenziale in ambito di completamento Zona Re-Co24;
- che successivamente sono stati presentati elaborati sostitutivi/integrativi in data 04/09/2014 prot. n .27270 – 21/05/2015 prot. n. 14477 ;
- che in data 21/09/2016 con nota prot. n. 4087 è stata comunicato la variazione del tecnico incaricato a redigere il PUO in oggetto
- che sono state presentate le successive integrazione/sostituzioni in data 02/05/2017, prot. n. 9486, in data 06/06/2017, prot. n. 12186, in data 19/07/2017 prot. n. 9486 ed in data 13/10/2017 prot. n. 22785 ed in data 23/10/2017 prot. n. 23506;

CONSIDERATO

- che l'intervento ricade in zona ReCo 24 di P.U.C. – Ambito di completamento, l'area oggetto di intervento viene descritta nella relativa scheda d'ambito quale *area agricola residuale estesa sulle due sponde del torrente Merula gravitante sull'area della "rotonda dell'autostrada", naturale porta di accesso in auto alla città ed alla campagna. Per posizione questa fascia di territorio assume il ruolo naturale di filtro tra i due ambienti che qui si compenetrano.*
La presenza di due ponti di collegamento, di cui uno di interessante valore paesaggistico, rappresenta una interessante occasione di valorizzazione dell'ambito.

L'intervento ricade in zona classificata dal vigente PUC come ambito di completamento Re-Co24, suddiviso in due sub ambiti a) e b) fronteggianti la rotonda di accesso all'autostrada.

Il PUC si pone l'obiettivo di guidare la richiesta di fruizione residenziale di aree che per la vicinanza alle infrastrutture e per il permanere di un impianto di tipo agricolo risultano idonee all'evoluzione verso un insediamento di carattere diffuso.

Gli interventi dovranno farsi carico di individuare aree a verde e parcheggi finalizzati a rafforzare il valore nodale della rotonda di accesso all'autostrada. Inoltre dovrà prevedersi una maggiore fruibilità dei percorsi arginali anche al fine di agevolare la raggiungibilità del ponte storico.

In particolare nel sub-ambito a) dovrà essere previsto:

- *l'allargamento della via di Piangrande in modo da farle assumere una sezione costante;*
- *la dotazione di un adeguato marciapiede alberato in continuità con la zona a verde Vp81;*
- *la realizzazione di un parcheggio per autobus.*

Nel sub ambito b) dovrà essere previsto:

- *la sistemazione del tracciato viario carrabile lungo argine;*
- *la realizzazione di un controviale pedonale lato torrente;*
- *la realizzazione di un'area a verde attrezzato*

come evidenziato dalla relazione istruttoria dell'Ufficio Urbanistica (**Allegato A**) facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che il PUO prevede la realizzazione di un nuovo insediamento di 10 edifici distribuiti in due sub ambiti, con una maggiore edificazione residenziale nel sub ambito b) con conseguente più rilevante concentrazione di servizi pubblici e verde privato nel sub ambito a), per i quali sono previsti:

sub ambito a)

- un parcheggio per gli autobus e camion con accesso dalla Via Pian Grande e la doppia uscita sulla strada Argine Sinistro e su via Pian Grande;
- due parcheggi per le auto a servizio dell'area;
- spazi sistemati a verde pubblico,
- spazi sistemati a verde privato;
- allargamento della Via Pian Grande con la dotazione di un adeguato marciapiede alberato in continuità con la zona verde;
- sistemazione della Strada Argine Sinistro e l'inserimento della pista ciclabile che raggiunge l'antico ponte Romano, salva la possibilità dell'Amministrazione di valutare percorsi alternativi in fase di progetto definitivo/esecutivo.
- numero due lotti per residenze e relativi parcheggi privati

sub ambito b) viene suddiviso in otto lotti nei quali verranno realizzati fabbricati residenziali di tipologia essenzialmente a schiera, con corpo scala esterne e coperture a falde, sviluppate su due piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano interrato adibito ad autorimessa e locali accessori, per un totale di 76 unità abitative.

- che gli edifici saranno realizzati con materiali e tecnologie finalizzati al contenimento dei consumi energetici e pertanto l'intervento fruisce l'incremento dell'indice di edificabilità ai sensi dell'art. 21 delle NUG del Vigente P.U.C.

- che il PUO prevede una modifica della perimetrazione che rientra nei margini di flessibilità dell'art. 24 delle N.U.G.

- che i Soggetti attuatori sopra elencati, sono titolari di proprietà rappresentanti il 100% del valore calcolato in base all'imponibile catastale degli immobili ricadenti nel P.U.O. e sono quindi legittimati, ai sensi dell'art. 51 L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36, alla presentazione e all'approvazione del previsto P.U.O. di iniziativa privata;

- che i parametri edilizi previsti dal PUO sono così di seguito riassunti:

DATI DI PROGETTO:

Sup. tot. Area d'intervento	27.191,00 mq
Sup. dei mappali di cui si utilizza l'indice	22.551,00 mq
Superfici già asservite ai fabbricati esistenti	800,55 mq
Sup. per il calcolo della SA	21.750,45 mq
Indice territoriale 0,13 mq/mq	
Superficie totale agibile SA	2.827,56 mq
Superficie residua dei mappali già asserviti	468,36 mq
SA a favore dei mappali 593 e 594	39,55 mq
Superficie incremento (ex art. 21 NUG)	171,77 mq
Superficie Totale S.A	3.507.24 mq

STANDARD:

Parcheggi pubblici	richiesti	mq	4.433,00	in previsione	mq
8.145,00					
Verde pubblico attrezzato	richiesti	mq	7.487,00	in previsione	mq
4.964,00					
Totale standard	richiesti	mq	11923.00	in previsione	mq
13.109,00					
Totale parcheggi privati	richiesti	mq	1227,51	in previsione	mq
2.258,87					

- che in merito alla dotazione degli standard pubblici, la differenza della superficie destinata a verde pubblico è compensata dalla maggior superficie destinata a parcheggi pubblici.

CONSIDERATO:

- che il progetto sotto il profilo pianificatorio, l'ambito interessato dall'intervento è ricompreso, con riferimento al vigente Piano territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26.02.1990, in aree classificate:

P.T.C.P.	assetto insediativo	IS-MO-B
	assetto vegetazionale	COL-IDS
	assetto geomorfologico	MO-B

Dal punto di vista del PTCP l'area oggetto di intervento ricade, in riferimento all'assetto insediativo, in zona IS-MO-B, il quale si applica nei casi in cui //

carattere sparso dell'insediamento, sia in ragione dei valori intrinseci in esso presenti sia in relazione con l'assetto più complesso del territorio non costituisce un valore meritevole di tutela.; l'obiettivo di tale disciplina è quello di non contrastare con tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse. Sono pertanto consentiti quegli interventi che sulla base di uno studio organico d'insieme determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.

- che il PUO in oggetto risulta conforme con quanto stabilito dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, in quanto come si evince dallo SOI, l'intervento proposto assume le caratteristiche di un insediamento organico a carattere diffuso, funzionale alle esigenze di un nuovo quartiere ecocompatibile e valorizza le risorse ambientali e storico culturali nel territorio in cui si insedia.

VISTO il parere espresso dal servizio tecnologici e ambiente del 04/10/2017 prot. n. 21935 che rilascia il parere favorevole di competenza all'esecuzione dell'intervento con la seguente prescrizione : *"il progetto prevede che le opere di urbanizzazione ricadono in parte su Via Argine Sinistro (tratto di collegamento con via Piangrande), si chiede di prevedere un'adeguata illuminazione della strada e la posa di condotta di acque bianche in continuità con la nuova condotta"* ;

VISTE le successive integrazioni del 13/10/2017 prot. n. 22785, che acquisiscono le suddette prescrizioni

DATO ATTO degli elaborati grafici, descrittivi, normativi e convenzionali che costituiscono il P.U.O, compresi nell'elenco dei documenti analogici di seguito riportato (**Allegato B**), facenti parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati e giacenti presso l'ufficio tecnico:

elenco dei documenti analogici:

<i>Numero</i>	<i>Tipo Elaborato</i>	<i>Scala</i>
A	Relazione illustrativa	Prot. n. 23506 del 23/10/2017
B2	Rilievo piani-altimetrico del terreno e alberature esistenti	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
B3	Sezioni longitudinali di rilievo	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
B4	Sezioni trasversali di rilievo	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1a	Planimetrie generale - assetto planivolumetrico	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
C1c	Sezioni longitudinali di progetto	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
C1c1	Sezioni trasversali di progetto - sub ambito a)	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1c2	Sezioni trasversali di progetto - sub ambito b)	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1d1	Tipologia A piante sezioni prospetti	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1d2	Tipologia A1 piante sezioni prospetti	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1d3	Tipologia A2 piante sezioni prospetti	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1d4	Tipologia B piante sezioni prospetti	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1d5	Tipologia B1 piante sezioni prospetti	Prot. n. 3029 del 10/02/2017

		10/02/2017
C1d6	Tipologia B2 piante sezioni prospetti	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1d7	Tipologia B3 piante sezioni prospetti	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1d8	Tipologia C piante sezioni prospetti	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1d9	Tipologia D piante sezioni prospetti	Prot. n. 3029 del 10/02/2017
C1d10	Tipologia E piante sezioni prospetti	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
C2	Connessioni con l'ambito circostante	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
C3a	Opere di urbanizzazione: parcheggi e verde pubblico	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
C3c	Opere di urbanizzazione: fognatura, acquedotto	Prot. n. 22785 del 13/10/2017
C3d	Opere di urbanizzazione: servizi a rete	Prot. n. 22785 del 13/10/2017
G	Mappali compresi nel PUO - Integrazione	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
G1a	Modifiche al perimetro del PUO	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
H	Lotti e opere di urbanizzazione corrispondenti	Prot. n. 22785 del 13/10/2017
All.2	Documentazione fotografica e fotoinserimento	Prot. n. 8157 del 09/11/2016
All.3	Studio Organico d'Insieme (SOI)	Prot. n. 8157 del 06/11/2016
All.4	Costi delle urbanizzazioni	Prot. n. 22785 del 13/10/2017
All.6	Documentazione relativa alla proprietà e disponibilità delle aree - Integrazione	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
All.8	Rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico	Prot. n. 9486 del 02/05/2017
D	Norme tecniche di attuazione	Prot. n. 12186 del 06/06/2017
F	Bozza di convenzione urbanistica	Prot. n. 12186 del 06/06/2017
I	Relazione finanziaria	Prot. n. 22785 del 13/10/2017
All.9	Cronoprogramma lavori	Prot. n. 12186 del 06/06/2017
All. 10	Relazione Ambientale Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura VAS	Prot. n. 23506 del 23/10/2017

RITENUTO:

- che il P.U.O. in parola sia condivisibile in quanto trattasi di un intervento conforme alla normativa del vigente P.U.C.;

- che l'iniziativa in argomento sia condivisibile in quanto consegue gli obiettivi di PUC;

VERIFICATO che il PUO in argomento risulta soggetto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012, in quanto la soluzione progettuale prevista dal PUO rientra nella casistica di cui ai punti 1) e 2) dell'Allegato A della richiamata Legge Regionale;

RITENUTO altresì che l'approvazione del progetto di PUO in oggetto e delle opere previste di urbanizzazione abbia valore di dichiarazione di pubblica utilità, nonché di indifferibilità ed urgenza delle relative opere, come previsto dal D.P.R. n. 327/2001;

VISTO il parere favorevole della Polizia Municipale n. prot 12678 del 13/06/2017

VISTO l'atto di indirizzo della di Giunta Comunale espresso con Delibera di Giunta Comunale n. 137 del 03/11/2017 per l'adozione del P.U.O. – ambito RE-Co24;

ACQUISITO il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n°267 sotto il profilo della regolarità tecnica, dal Responsabile del Settore Urbanistica (arch. Paolo Ghione);

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente atto espresso dal Responsabile del Settore Finanziario, dott.ssa Antonella Soldi, ai sensi dell'art.49,1° comma del Decreto Legislativo 18.8.2000,n.267;

VISTO il P.U.C. vigente;

VISTA la L.R. 36 del 04.09.1997 e ss.mm. e ii.;

VISTO il D.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1) di ritenere che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) di adottare il P.U.O. – ambito RE-Co24, in argomento, come in premessa esposto ed illustrato, ai sensi dell'art. 51, comma 2, della L.R. 36/1997, composto dai sopraelencati elaborati progettuali facente parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati ed in premessa richiamati;

3) di dare atto che il PUO in argomento risulta soggetto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012, in quanto la soluzione progettuale prevista dal PUO rientra nella casistica di cui ai punti 1) e 2) dell'Allegato A della richiamata Legge Regionale;

4) di demandare all'Ufficio Urbanistica ogni altro atto successivo per la conclusione dell'iter di approvazione del PUO in oggetto;

Successivamente, a seguito di separata votazione,

Attesa l'urgenza del provvedimento;

Visto l'art. 134 –comma 4 – del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267.

CON VOTI unanimi favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del l'art. 134
– ultimo comma – del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Mauro Demichelis

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Torre Mariacristina

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.