



## COMUNE DI CUNEO

### DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 1050 del 21/07/2016

N. Determina 984 del 21/07/2016

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO “ATF2.RC2” DEL P.R.G. VIGENTE – LOCALITÀ ROATA CANALE.

#### IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008 e delle successive varianti, i Sig.ri SUCCI Raffaella, BARALE Giovanni, BARALE Luca, BARALE Paolo, BARALE Daniele, in qualità di proprietari maggioritari, hanno prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni - una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa;
- in data 03.01.2013 prot. 429 è stata presentata una prima proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo ad un comparto dell'ambito ATF2.RC2;
- successivamente i proponenti (nota prot. 63147 del 12.11.2013) hanno chiesto l'ampliamento della perimetrazione dell'ambito ATF2.RC2, mantenendo invariata la Sul ammissibile, al fine di favorire una migliore organizzazione interna dei comparti. Con questa proposta i proponenti si sono impegnati alla cessione dell'ampliamento stradale di Via Monea Oltregesso fino ad all'incrocio con Via Civalleri ed alla realizzazione dell'asfaltatura extraoneri di una fascia di 5 mt. della suddetta strada;
- con D.G.C. n. 30 del 05.03.2014, è stato approvato il Piano di Coordinamento dell'ambito ATF2.RC2 di Roata Canale, suddividendo ufficialmente l'intero ambito in due comparti (comparto A e comparto B);
- con la Variante Parziale n.19 al P.R.G. (approvata con D.C.C. n.4 del 25.01.2016 e divenuta efficace il 04.02.2016) è stato approvato l'ampliamento della perimetrazione dell'ambito ATF2.RC2, mantenendo invariata la Sul ammissibile, che per il Comparto A corrisponde a mq. 2.016;

- nel corso di diversi incontri con l'Amministrazione ed il Comitato di Quartiere si è concordata la sistemazione delle aree pubbliche;
- in data 28.04.2016 prot. 28373, è stata presentata una nuova proposta di PEC relativa al Comparto A, con progetto a firma dell'Architetto Fino Umberto;
- la proposta di P.E.C. occupa i terreni siti in Cuneo – località Roata Canale, contraddistinti catastalmente al Foglio 137 mappali nn. 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 701 - 703 - 700/parte;
- l'area di intervento è classificata come ambito “ATF2.RC2 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso” del P.R.G. vigente e avviene in conformità alle previsioni degli artt. 49 e 52 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

Considerato che:

- il progetto di P.E.C. prevede la realizzazione di n. 8 lotti edificatori, a destinazione residenziale;
- all'interno del P.E.C. è prevista una distribuzione delle aree private e pubbliche coerente con le previsioni del P.R.G.C., in particolare:

St (Superficie Territoriale)	mq 11.933
ACE + Ve (Sup fondiaria) < 70% St	mq 8.097
Vs (Sup. in cessione) > 30% St	mq 3.836
Sul	mq 2.016

- relativamente alle opere di urbanizzazione, che i proponenti si impegnano a realizzare a scomputo, il progetto prevede la realizzazione, per un importo di € 238.251,67, comprensivo di:
  - opere stradali e parcheggi
  - rete fognatura nera e bianca
  - rete acquedotto
  - rete illuminazione pubblica
  - aree verdi, arredo e irrigazione
- la bozza di convenzione sarà redatta secondo lo schema di convenzione predisposto per tale S.U.E.;

Rilevato, pertanto, che è necessario provvedere all'accoglimento del P.E.C. e relativi elaborati tecnici;

Sentita in merito la II<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 08.06.2016;

Esaminato il P.E.C. e i relativi allegati descritti in narrativa;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti urbanistiche;

## D E T E R M I N A

- 1) di accogliere il Piano Esecutivo Convenzionato descritto in premessa, presentato dai Sig.ri SUCCI Raffaella, BARALE Giovanni, BARALE Luca, BARALE Paolo, BARALE Daniele, in qualità di proprietari del Comparto A dell'ambito ATF2.RC2, consistente nella realizzazione di otto lotti edificatori, a destinazione residenziale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come "ATF2.RC2 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso", di cui agli artt. 49 e 52 del N.d.A., che si compone dei seguenti elaborati tecnici di progetto (prot. 28373/2016) ed alle condizioni sotto riportate:

Tavola 1 -Estratti catastale e di P.R.G.

Tavola 2 - Planimetria generale delle aree da cedere estratto di PRG con inserimento PEC

Tavola 3 - Planimetria di piano — dismissioni verifica Ip

Tavola 4 - Rilievo stato di fatto -Piano quotato

Tavola 5 - Sovrapposizione del progetto con il rilievo

Tavola 6 - Planimetria opere stradale+ sezioni strada

Tavola 7 - Planimetria rete fognatura nera e bianca + particolari costruttivi

Tavola 8 - Planimetria rete acquedotto e metano + particolari costruttivi

Tavola 9 - Planimetria telecom elettrica + particolari costruttivi

Tavola 10 - Planimetria illuminazione pubblica + particolari costruttivi

Tavola 11 - Profilo strade e fognatura nera

Tavola 12 - Planimetria area verde, arredo urbano

Tavola 12/1 - Planimetria area verde, irrigazione

Tavola 13 - Planimetria superamento barriere architettoniche

Tavola 14 - Planimetria di inserimento ambientale (ve e pubblico)

Tavola 15 - Piante prospetti e sezione tipologie edilizie

Tavola 16 - Rendering e viste prospettiche delle tipologie edilizie

Allegato 1 - Relazione illustrativa

Allegato 2 - Computo metrico estimativo

Allegato 3 - Norme tecniche di attuazione

Allegato 4 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Relazione geotecnica con la Cartografia geologica e delle fasce fluviali

Allegato 6 - Relazione asseverata del rilievo

Allegato "A" - Bozza schema di convenzione

- a) il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta a €. 201.942,64; tale importo ed il costo di costruzione saranno rideterminati in sede dei singoli permessi di costruire;
- b) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per un importo di € 238.251,67; in sede di approvazione del P.E.C. e del relativo schema di convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà consentire che le opere di urbanizzazione vengano realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti ed eventualmente per lotti funzionali;
- c) per l'approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale siano prodotti i progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione che si intendono eseguire a scomputo;
- d) la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione è, comunque, subordinata alla presentazione dei progetti esecutivi delle OO.UU per la

relativa procedura di rilascio del Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art.17 c.3 del T.U. 380/2001. Nell'ambito della convenzione urbanistico-edilizia sarà definito un cronoprogramma dei lavori e verranno definiti tempi e modalità delle verifiche in corso d'opera, delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione e della successiva presa in carico delle opere;

e) relativamente alle opere di urbanizzazione previste a scomputo:

- siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dall'A.C.D.A. con lettera prot. n. U/07546/2012 del 04/12/2012;
- siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con lettera prot. n. 37152 del 06/06/2016:  
*“In merito alla pratica in oggetto si rilascia parere favorevole con la prescrizione che dovrà essere rivista, congiuntamente con gli uffici Settore Lavori Pubblici e Settore Ambiente e Territorio, la bozza di convenzione che presenta articoli non più attuali ed in parte difformi alle attuali disposizioni adottate dal Comune di Cuneo.”*
- siano osservate le disposizioni che l'A.C.D.A. ed i competenti uffici del Settore Lavori Pubblici impartiranno in fase di progettazione ed esecuzione;

f) siano cedute gratuitamente al Comune di Cuneo, all'atto della stipula della convenzione, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste nel P.E.C. per una superficie pari a complessivi mq. 3.836, con gli impegni in essa contenuti;

g) siano comunque corrisposti gli oneri di urbanizzazione, determinati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, qualora eccedenti il costo delle opere realizzate a scomputo, secondo le modalità da stabilirsi in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio dei Permessi di costruire e/o D.I.A.; in ogni caso i maggiori costi intrapresi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (extraoneri) non potranno essere conteggiati in detrazione dei contributi concessori compreso il costo di costruzione (CUC);

h) per le costruzioni previste siano osservate distanze e distacchi dalle strade pubbliche e le normative del Nuovo Codice della Strada, in relazione allo strumento urbanistico esecutivo;

i) il rilascio del 1° Permesso di costruire relativo ai fabbricati privati, fatti salvi i tempi stabiliti dal crono programma, venga subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione;

j) al fine di garantire il coordinamento fra stato di avanzamento dei lavori sull'edificazione privata e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima della richiesta del certificato di agibilità del 1° lotto dei fabbricati privati, vengano realizzate le OO.UU. previste nel cronoprogramma, mentre prima del rilascio dell'ultimo Permesso di Costruire dell'ultimo lotto vengano ultimate e regolarmente collaudate le restanti opere;

k) venga ultimato l'intervento complessivo (fabbricati ed opere di urbanizzazione) entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dalla firma della convenzione, fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori;

l) al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento, sia curata la sistemazione delle aree verdi private e pubbliche, con idonee alberature di alto fusto ed arbusti;

m) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;

2) di dare atto che l'intervento potrà realizzarsi mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) ai sensi dell'articolo 22 comma 3, lettera b, del D.P.R n.380/2001, qualora gli elaborati

planimetrici, in scala grafica 1:100, contengano precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, e siano stati ottenuti tutti i pareri / nulla osta previsti dalla normativa vigente per l'intervento in oggetto;

- 3) di dare atto che il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dal D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G. sottoposto ad Analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98;
- 4) di dare atto che il progetto di piano esecutivo e relativa bozza di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale;
- 5) di dare atto che il progetto sarà depositato e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio di questo Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione, e nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e proposte scritte, tutto secondo le disposizioni di cui alla L.R. n. 56/77.

***IL DIRIGENTE***  
- Dott. Ing. Luca GAUTERO -