



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 2160 del 23/12/2016

N. Determina 1944 del 23/12/2016

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO “AMBITO RU.AL1 – COMPARTO B1 – TC2B” DEL P.R.G. VIGENTE – VIA TIZIANO VECELLIO

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, la Società DAMAR s.a.s., in qualità di proprietaria, ha prodotto - ai sensi dell’art. 43 della vigente Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni - una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa;
- la proposta di P.E.C. interessa i terreni siti in Cuneo – località Altipiano, contraddistinti catastalmente al Foglio 83 mappali nn. 92 – 93 – 705 – 704 – 706 – 707 – 420/p – 708 – 108 – 710 – 711 – 713, per una superficie totale di mq. 4.874 ed è classificata come ambito di Ristrutturazione Urbanistica “RU.AL.1 – Comparto B1” del P.R.G. vigente, normato dall’art. 40 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- con D.G.C. n. 53 del 26.03.2014 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato, relativo all’ambito RU.AL1 – comparto B1, avente per oggetto la variazione d’uso del fabbricato esistente, da produttiva a terziario/commerciale, con le relative opere di urbanizzazione;
- in data 08.05.2014, rep. n. 11568 è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico-edilizia;
- il proponente, già a suo tempo, aveva manifestato la volontà di acquisire parte delle aree esterne al P.E.C. limitrofe all'intervento, infatti la Convenzione all'art. 4 citava: *“La parte proponente è in corso di trattativa per l'acquisizione delle aree confinanti di proprietà delle Ferrovie dello Stato esterne al perimetro di PEC; nel caso di acquisizione delle aree suddette, potrà essere valutato, in sede di approvazione della specifica variante al PEC, lo spostamento del sedime della pista ciclabile sulla nuova area, con relativa permuta tra le aree cedute e quelle acquisite”*;
- con atto del 23.11.2015 rep. 88811/21412, la Soc. DAMAR s.a.s. ha acquisito dalle Ferrovie dello Stato le aree prospicienti il proprio intervento;

- ai sensi dell'art. 4 della Convenzione, la Società ha presentato una variante al P.E.C., in data 26.07.2016 prot. 49634, successivamente integrata in data 22.11.2016 prot. 77616, al fine di includere la parte delle aree acquisite e permettere lo spostamento del tracciato della pista ciclabile, con una miglior distribuzione degli spazi interni ed esterni all'intervento, con progetto a firma dell'Architetto Umberto Fino;
- la nuova proposta ha per oggetto esclusivamente lo spostamento del tracciato della pista ciclabile a seguito dell'acquisizione di nuove aree e, conseguentemente, l'ampliamento dell'area di P.E.C. per una superficie di mq. 422, mentre non sono oggetto di variante le opere relative al fabbricato;

Considerato che:

- all'interno del P.E.C. è prevista una distribuzione delle aree private e pubbliche coerente con le previsioni del P.R.G., in particolare:

Superficie Territoriale Comparto B1			mq. 4.874
Superficie fondiaria			mq. 3854
Superficie in cessione	Pista ciclabile	mq. 365,00	
	Area verde	mq. 281,00	
	Area in cessione lungo il fronte principale	mq. 374,00	(invariata)
			mq. 1.020,00

- rimangono valide tutte le condizioni contenute nella Convenzione rogito Dott. Pandiani, rep. 11568 del 08.05.2015;
- la nuova convenzione che verrà stipulata a seguito dell'approvazione della presente variante, riguarderà i soli punti interessati dalle modifiche relative al posizionamento della pista ciclabile e sarà integrativa della precedente convenzione sopra citata;
- in particolare non sono oggetto di variante le opere relative al fabbricato, pertanto, a tal riguardo, rimangono valide tutte le prescrizioni contenute nella convenzione già stipulata.
- la variante interessa porzioni di aree già cedute al Comune in forza della convenzione stipulata; occorrerà quindi permutare alcune aree già cedute (mappali 704/a – 706/a – 707/a), con le nuove aree (mappali 710 – 711 – 713) su cui verrà realizzata la pista ciclabile;
- le opere di urbanizzazione relative all'intervento sono state oggetto di Autorizzazione Paesaggistica n. 4 del 21.01.2014, mentre per lo spostamento del tracciato della pista ciclabile, è stata inoltrata nuova richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in data 02.12.2016 prot. 80806;
- il progetto delle opere di urbanizzazione, che i proponenti si impegnano a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per un importo di € 75.291,01, prevede la realizzazione di:
 - realizzazione pista ciclabile
 - aree verdi
 - rete acquedotto
 - rete illuminazione pubblica
 - oneri sicurezza

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

Sentita in merito la II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 23.11.2016;

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 – alle condizioni sotto elencate - la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato descritto in premessa, presentato dalla Società DAMAR s.a.s., in qualità di proprietaria, consistente nello spostamento del tracciato della pista ciclabile, di cui al Piano Esecutivo Convenzionato, relativo all'ambito RU.AL1 – comparto B1, approvato con D.G.C. n. 53 del 26.03.2014, che si compone dei seguenti elaborati tecnici di progetto (prot. 49634/2016 e prot. 77616/2016):

–	Allegato 1: Relazione illustrativa	A
–	Allegato 2: Computo metrico	A
–	Allegato 3: Quadro di raffronto	A
–	Allegato 4: Norme tecniche di attuazione	A
–	Allegato 5: Documentazione fotografica	A
–	Schema di convenzione	S
–	av. 1_Estratto mappa catastale e PRG	T
–	av. 2_Estratto mappa catastale con indicazioni nuove cessioni	T
–	av. 3_Planimetria in progetto con verifica standard di cessione	T
–	av. 4_Planimetria comparativa ciclabile tra autorizzato e progetto	T
–	av. 5_Planimetria stato di fatto (piano quotato) sovrapposizione rilievo e progetto	T
–	av. 6_Planimetria sottoservizi in progetto – particolari costruttivi	T
–	av. 7_Profilo longitudinale e sezione tipo	T
–	av. 8_Particolari costruttivi recinzioni	T
–	av. 9_Sezioni Trasversali esistenti	T
–	av. 10_Sezioni Trasversali in progetto	T

av. 11_Viste prospettiche dell'intervento

- a) siano rispettate tutte le condizioni contenute nella Convenzione rogito Dott. Pandiani, rep. 11568 del 08.05.2015, fatto salvo i punti modificati dalla convenzione integrativa di cui al successivo punto;
- b) la nuova convenzione da stipularsi a seguito dell'approvazione della presente variante, riguarderà i soli punti interessati dalle modifiche relative al posizionamento della pista ciclabile e sarà integrativa della precedente convenzione sottoscritta, mentre non sono oggetto di variante le opere relative al fabbricato;
- c) l'importo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione saranno rideterminati in sede dei singoli permessi di costruire;
- d) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo di € 75.291,01; le opere di urbanizzazione verranno realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti, con le modalità previste dalla convenzione urbanistica – edilizia già sottoscritta;
- e) per l'approvazione della variante al P.E.C. da parte della Giunta Comunale sia prodotto il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione che si intendono eseguire a scomputo degli oneri;
- f) la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione è comunque subordinata alla presentazione del progetto esecutivo delle OO.UU. per la relativa procedura di Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art.17 c.3 del t.u. 380/2001. Nell'ambito della convenzione urbanistico-edilizia integrativa sarà ridefinito il cronoprogramma dei lavori e conseguentemente saranno aggiornati 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;
- g) relativamente alle opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione:
 - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con lettera prot. n. 55601 del 25/08/2016:
“In merito alla pratica in oggetto si rilascia parere favorevole alla proposta di variante alle opere di urbanizzazione come previste negli elaborati allegati. Nella successiva fase di approvazione si potrebbe valutare l'allacciamento dell'impianto di irrigazione alla linea d'acqua che alimenta l'aiuola già esistente su Via Tiziano Vecellio.”
 - 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;
- h) gli interventi previsti all'interno dell'ambito di P.E.C. (fabbricati ed opere di urbanizzazione), dovranno essere completati entro il termine di validità di 10 anni dalla data di sottoscrizione della prima convenzione urbanistico-edilizia (08.05.2014), fatte salve eventuali proroghe ai termini di ultimazione dei lavori concedibili ai sensi di legge;
- i) siano permutate gratuitamente al Comune di Cuneo alcune aree già cedute (mappali 704/a – 706/a – 707/a), con le nuove aree (mappali 710 – 711 – 713) su cui sorgerà la pista ciclabile, fatte salve le aree già precedentemente cedute nel P.E.C. originario;
- j) siano 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 stabilite in convenzione, 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 (C.U.C.);

- k) per le costruzioni previste siano osservate distanze e distacchi dalle strade pubbliche e le normative del Nuovo Codice della Strada;
 - l) al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento, sia curata la sistemazione delle aree verdi private e pubbliche;
 - m) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 2) di dare atto che i suddetti terreni oggetto di permuta sono stati inseriti nel Piano delle Alienazioni comunale, approvato con D.C.C. n. 69 del 19 dicembre 2016;
 - 3) di dare atto che la variante al Piano Esecutivo Convenzionato è esclusa, 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 variante al P.E.C. e relativo schema di convenzione integrativa saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale;
 - 5) di nominare responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento l'istruttore tecnico direttivo Ing. Elena Lovera del Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica - Settore Ambiente e Territorio;
 - 6) di dare atto che il progetto di P.E.C. e relativo schema di convenzione saranno depositati e pubblicati 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 -