



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA E PIANIFICAZIONE URBANISTICA

N. Proposta 579 del 11/04/2018

N. Determina 521 del 11/04/2018

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DI VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO “AR.1” DEL P.R.G. VIGENTE - C.SO DE GASPERI.

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, il Sig. BAUDINO Pietro, in qualità di legale rappresentante della soc. Baudino & C. s.a.s. e di procuratore generale del Sig. BAUDINO Marco, in qualità di proprietario, ha prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. - una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa (rif. prot. n.31357 del 25.05.2015, prot. 36450 del 31.05.2016 e prot. 10538 del 07.02.2018);
- la proposta di Variante al P.E.C. interessa i terreni siti in Cuneo – Località Altipiano – C.so de Gasperi, contraddistinti catastalmente al Foglio 82 mappali nn. 319 - 383 - 638 - 639 - 640 - 644 - 647 - 755/parte, per un totale di mq. 7.051, è classificata dal P.R.G. vigente come ambito “AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana”, normato dall'art. 50 delle Norme di Attuazione;
- la proposta di Variante al P.E.C. modifica ed aggiorna il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito AR.1 - presentato dalla stessa Soc. Baudino & C. s.a.s. ed approvato con D.C.C. n.57 del 24.06.2008;
- in data 15.07.2008, con rogito Not. Carlo Alberto Parola - rep. n.70110, è stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistico-Edilizia;
- in data 17.09.2010, con Permesso di Costruire n. 195, è stato rilasciato il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- in data 28.10.2011, con Permesso di Costruire n. 168 è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione del complesso polifunzionale, successivamente aggiornato in corso d'opera con i Permessi di Costruire in variante n. 143/2012 e n.167/2013;
- in data 25.05.2015 prot. n.31357 ed in data 31.05.2016 prot. 36450 i proponenti hanno presentato una proposta di Variante al Piano esecutivo Convenzionato precedentemente approvato;
- in data 14.12.2017 con D.G.C. n. 264, è stato approvato il Piano di Coordinamento relativo all'intero ambito "AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana", per individuare un comparto funzionale autonomo posto a valle dell'intervento;
- la proposta di Variante al P.E.C. presentata il 07.02.2018 prot. 10538, opportunamente aggiornata rispetto a quanto già depositato, ha apportato le seguenti modifiche rispetto al progetto di P.E.C. precedentemente approvato:
 - 1) l'ampliamento della superficie territoriale del P.E.C. su terreni afferenti il medesimo ambito urbanistico e la medesima proprietà;
 - 2) la modifica delle opere di urbanizzazione in progetto.

Considerato che:

- il P.E.C. precedentemente approvato indicava una superficie territoriale complessiva di mq 5.267;
- in sede di Convenzione urbanistico-edilizia erano già state cedute al Comune le aree destinate a viabilità, verde e parcheggi pubblici, per una superficie totale di mq 3.053;
- con la presentazione della Variante al P.E.C. la superficie territoriale complessiva aumenta di mq. 524, per un totale di mq. 5.791. All'atto della stipula della nuova convenzione urbanistico-edilizia saranno ceduti gratuitamente ulteriori mq 78 di terreni destinati a viabilità;
- si riassumono nelle seguenti Tabelle di raffronto i principali parametri urbanistici della Variante al P.E.C.:

DATI URBANISTICI GENERALI	P.E.C. (D.C.C.57/2008)	VARIANTE AL P.E.C.
Superficie Territoriale	mq 5.267	mq. 5.791
Superficie Fondiaria (ACE + VE)	mq. 3.474	mq. 3.920
Superficie in cessione (Vs interno + esterno PEC)	mq. 3.053	mq. 3.131

SUL in progetto	P.E.C. D.C.C.57/2008 PdC 168/2011	VARIANTE AL P.E.C.
Sul TOTALE	mq 4.085	mq. 4.309,13
Sul residenziale (U1/1)	mq. 2.852,36	mq. 2.916,32
Sul uffici (U2/4)	mq. 691,14	mq. 744,98
Sul commerciale (U2/1)	mq. 541,50	mq. 647,83

Valutato che:

- l'incremento di S.u.l. è determinato dall'aumento della Superficie Fondiaria del lotto di riferimento e dal trasferimento della S.u.l. inutilizzata sull'adiacente lotto (ex PEC Invesco) ed acquistata dal proponente, nei limiti dell'indice fondiario massimo previsto per l'ambito AR.1;
- le opere di urbanizzazione prevedono la sistemazione del fronte C.so A.de Gasperi, come area a parcheggio pubblico e relativa viabilità di accesso a senso unico, parallelo allo stesso corso. L'importo delle opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione ammonta a € 282.157,42;
- nel P.E.C. approvato era stata ceduta anticipatamente tutta l'area fronte C.so De Gasperi, in quantità superiore a quanto di competenza, per garantire continuità nella realizzazione delle opere di urbanizzazione. Parte di questa area, pari a mq 235, è da considerarsi un'anticipazione di cessione degli interventi edificatori da realizzarsi sui terreni censiti al C.T. Foglio 82 m.li n. 754 e 757 e soggetti a S.U.E. (c.d. PEC B);
- come già previsto nella convenzione sottoscritta, si dà atto che sul terreno anticipatamente ceduto, censito al C.T. Foglio 82 mappali n. 647/parte e 383 per complessivi mq 1.239, il proponente mantiene il diritto edificatorio in ragione dell'indice territoriale previsto dal nuovo P.R.G. per l'ambito AR.1, con localizzazione della S.U.L. di competenza nell'area adiacente retrostante censita al C.T. Foglio 82 mappali n. 754 e 757, compresa nello stesso ambito e da assoggettarsi ad apposito S.U.E. (c.d. PEC B);
- nel P.C. n. 168/2011 la superficie permeabile - Ip (Ace+Ve) era stato reperita in parte nel lotto adiacente della stessa proprietà. Nella Variante al P.E.C. la superficie permeabile viene interamente reperita nel lotto di intervento, nel rispetto dell'art. 22.04 delle N.d.A.;
- nella proposta di Variante al P.E.C., con la modifica della distribuzione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e la differente destinazione d'uso delle S.u.l. in progetto, i parcheggi pubblici vengono interamente individuati in superficie all'interno dell'area Vs in dismissione, per un totale di mq. 2.298 (> mq. 988,04 richiesti dallo standard minimo), pertanto, con l'approvazione definitiva della Variante, viene meno la necessità dell'impegno contenuto nell'atto unilaterale di asservimento di area ad uso pubblico Not. Saroldi rep. 123188 del 31.08.2011;

Rilevato, pertanto, che è necessario provvedere all'accoglimento del P.E.C. comprensivo degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione;

Sentita in merito la II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 14.03.2018;

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 dal Sig. BAUDINO Pietro, in qualità di legale rappresentante della soc. Baudino & C. s.a.s. e di procuratore generale del Sig. BAUDINO Marco, in qualità di proprietario, consistente nella realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale – terziaria, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come “AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana”, di cui agli artt. 50 e 53 del N.d.A., che si compone dei seguenti elaborati tecnici di progetto (prot. 10538 del 07.02.2018):

- Relazione tecnica
- Schema di convenzione
- Documentazione fotografica
- Norme di Attuazione
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Elaborato 1: Planimetrie - scala 1:2000
- Elaborato 2: Planimetria di PEC inserita sul PRG - scala 1:2000
- Elaborato 3: Rilievo planoaltimetrico parte 1 - scala 1:500
- Elaborato 4: Rilievo planoaltimetrico parte 2 - scala 1:500
- Elaborato 5: Planimetria catastale con individuazione proprietà - scala 1:2000
- Elaborato 6: Planimetria di progetto - scala 1:500
- Elaborato 7: Planimetria catastale con individuazione aree da dismettere - scala 1:2000
- Elaborato 8: Tipologie edilizie - scala 1:200
- Elaborato 9: Tipologie edilizie Verifica parametri edilizi e di PRGC - scale varie
- Elaborato 10: Progetto opere di urbanizzazione - scala 1:200
- Elaborato 11: Progetto opere di urbanizzazione Particolari - scale varie
- Elaborato 12: Bozza di frazionamento - scala 1:2000

- a) siano rispettate tutte le condizioni contenute nella Convenzione urbanistico-edilizia rogito Not. Carlo Alberto Parola del 15.07.2008 rep. 70110, fino alla stipula della nuova convenzione, a seguito dell’approvazione della presente variante;
- b) nell’ambito della procedura istruttoria dei titoli abilitativi dei fabbricati edilizi privati verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto, in funzione dei quali verranno definitivamente determinati gli importi del contributo di costruzione (art.16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall’Amministrazione Comunale;
- c) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per un importo di € 282.157,42; in sede di approvazione della variante al 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;
- d) per l’approvazione della variante al P.E.C. da parte della Giunta Comunale vengano prodotti i progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione che si propone di eseguire a scomputo degli oneri;
- e) 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 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;
- f) relativamente alle opere di urbanizzazione proposte a scomputo degli oneri di urbanizzazione:
- siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici e Ambiente – Ufficio progettazione e tracciamenti con lettera 27/02/2018 prot. 15512:
“A seguito dell'esame della proposta di variante, relativamente alle opere di urbanizzazione si rilascia nulla osta di massima al progetto presentato, relativamente all'impianto generale delle aree in cessione. Non entrando al momento nel merito a quanto attiene al computo metrico delle opere di urbanizzazione che sarà esaminato nel dettaglio nella successiva fase di approvazione, si anticipa comunque che nello stesso sono state inserite alcune lavorazioni relative al verde che non saranno da eseguirsi. In particolare le aiuole verdi non dovranno essere irrigate come proposto ma si dovrà solamente prevedere una linea con un idrante in ogni aiuola, a disposizione per future eventuali bagnature. Le bordure in Luserna dovranno essere sostituite con altre in granito. Quelle a contenimento dei marciapiedi a diretto contatto con le aiuole alberate, al fine di danneggiare il meno possibile le radici delle piante, dovranno essere sostituite con binder in pietra 10x10 cm. L'impianto di illuminazione dovrà essere correttamente dimensionato a seguito di progetto illuminotecnico.”
 - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Servizio Ambiente e Mobilità in data 02/03/2018: *“Parere favorevole: si conferma la necessità di prevedere la pensilina Bus, così come previsto nel computo metrico.”*
 - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dall'A.C.D.A. prot. U/01477/2018 del 02/03/2018;
 - 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;
- g) 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 (quindi entro il 15.07.2018), fatta salva la proroga sul termine di validità previsto ai sensi dell'art. 30 comma 3-bis della Legge 9 agosto 2013, n. 98;
- h) i lavori relativi al Permesso di Costruire n. 168 del 28/10/2011, a seguito delle proroghe concesse ai sensi del T.U. 380/2001 e s.m.i., dovranno essere completamente ultimati entro il 05/08/2018;
- i) siano cedute gratuitamente al Comune di Cuneo, all'atto della stipula della convenzione integrativa, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste nella Variante al P.E.C. per una superficie pari a complessivi mq. 78, con gli impegni in essa contenuti;
- j) 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; 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, in relazione allo strumento urbanistico

esecutivo; in particolare sia verificato il rispetto del “ribaltamento” rispetto al fabbricato esistente di altrui proprietà, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio comunale;

- 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 ed arbusti;
 - m) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 2) 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 (V.A.S), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G. sottoposto ad Analisi di Compatibilità Ambientale ai sensi della L.R. 40/1998 e dotato di uno specifico elaborato denominato “G2 – Guida per gli interventi nella città della trasformazione” che ha definito l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano volumetrici degli interventi;
 - 3) di dare atto che il progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato e relativo schema di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale;
 - 4) di dare atto che il progetto sarà pubblicato all’Albo Pretorio on line di questo Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione. Nello stesso periodo il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono, altresì, esposti in pubblica visione presso l’U.R.P. di questo Comune. Entro i 15 giorni successivi possono essere presentate osservazioni e proposte scritte, secondo le disposizioni della L.R. n. 56/77.

IL DIRIGENTE

- Dott. Ing. Massimiliano GALLI -