



## **DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO**

N. 117/ATR del 31 luglio 2013  
del Registro di Settore

N. raccolta

OGGETTO: Provvedimento di Accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato in tessuto "TC3a e TC5b" del P.R.G. Vigente - Loc. San Rocco Castagnaretta, Cuneo - Soc. Rogest s.r.l. (art. 43 L.R. 56/77, s.m.i.).

### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO**

Premesso che :

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato in data 07/07/2008 con D.G.R. n. 40-9137, in data 18.01.2013 prot. n.3807, la Società Rogest s.r.l. ha prodotto, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 s.m.i., una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, a firma dell'Arch. Giuseppe BARBERO, con studio in Dronero;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo - Loc. San Rocco Castagnaretta, per una superficie complessiva di mq. 1.923,79, censiti catastalmente al Fg. 78 mappali 244 - 252, e N.C.E.U. Fg. 78 mappali 251 sub 1-2-3-4 / 252 sub 3-4-5-6-7-8 classificati come tessuti "TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate e "TC5b - Tessuti di riordino urbanistico ed ambientale" normati dagli artt. 41 e 43 delle N.d.A.;
- l'intervento consiste nella totale demolizione del fabbricato esistente ed annesse pertinenze e la successiva realizzazione di 1 nuovo edificio residenziale di 3 piani ft. più attico arretrato dal fronte principale e due piani interrati comuni adibiti ad autorimesse, cantine e locali tecnici;
- il progetto prevede la realizzazione di complessivi 14 alloggi realizzati usufruendo della S.U.L. ammessa per il tessuto TC3a, sommata alla S.U.L. ammessa per il tessuto TC5b, per una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) complessiva di mq 1.437,91 così ottenuta:

- nel tessuto TC3a è consentita la demolizione e ricostruzione di immobili esistenti, la Sul demolita (e autorizzata con opportuni atti abilitativi) risulta superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruibile è pari a quella demolita con un bonus del 20% di quella consentita dal limite di tessuto;
- nel tessuto TC5b non collegato a tessuti TC5a, l'indice fondiario del lotto può essere utilizzato in altro tessuto residenziale a confine purché facente parte del lotto confinante retrostante (nel caso specifico il tessuto TC3a), con obbligo di cessione totale della fascia attrezzata.
- la quota di cessione dell'area di intervento è maggiore del 40% St, tramite P.E.C., viene definito un Rc diverso, non superiore al 45% della superficie fondiaria, mantenendo il numero dei piani previsti;

<b>Dati urbanistici ed ambientali dell'intervento:</b>	
<b>St lotto intervento</b>	<b>mq 1.923,79</b>
Sup fondiaria ricadente in TC3a / uf = 0,70 mq/mq	mq 1.109,70
Sup fondiaria ricadente in TC5b / uf = 0,70 mq/mq	mq 814,09
Sup. in cessione per fascia attrezzata	mq 814,09 > 40% St
<b>Volume esistente autorizzato</b>	<b>mc 2.927,64</b>
S.U.v esistente > SUL ammessa dall'Uf TC3a	mq 975,88 > 776,79 SUL ammessa dall'Uf TC3a
S.U.L. TC3a + 20% S.U.L. TC3a = <b>S.U.L. tot TC3a</b>	mq (1.109,70x0,70) + (20% 776) = <b>932,15</b>
S.U.L. TC5b	mq 814,09 x 0,70 = <b>569,86</b>
<b>S.U.L. ammessa</b>	mq 932,15 + 569,86 = <b>1.502,01</b>
<b>S.U.L. intervento</b>	<b>mq 1.437,91 &lt; SUL ammessa</b>

- in coerenza con le previsioni di P.R.G. la proposta prevede la cessione totale della fascia attrezzata dell'asse rettoire pari a 814,09 mq. Attualmente lo studio di fattibilità dell'Asse Rettore non è stato tradotto in successive fasi progettuali esecutive, pertanto, nell'ambito del P.E.C. non sono state definite opere di urbanizzazione specifiche da effettuarsi nell'area in cessione;
- per quanto riguarda le opere relative agli impianti a rete (approvvigionamento idrico, elettrificazione, gas, telefonia e smaltimento acque reflue) il lotto di intervento si trova in tessuto urbano già servito da tutte le reti infrastrutturali pubbliche, l'intervento prevederà, pertanto, un semplice riordino dei punti di consegna delle reti e i relativi allacciamenti;
- i proponenti si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere il versamento dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico;
- il P.E.C è stato esaminato dalla II<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 28 maggio 2013;

- rilevata la necessità di provvedere all'accoglimento del P.E.C. sopraindicato e dei relativi elaborati tecnici;
- vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Settore per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. n. 267/2000, degli artt. 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 30.03.2001 n. 165 e per l'art. 54 dello Statuto Comunale;

### **DETERMINA**

1. di accogliere il Piano Esecutivo Convenzionato relativo ai tessuti "TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate e "TC5b - Tessuti di riordino urbanistico ed ambientale" normati dagli artt. 41 e 43 delle N.d.A., corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalla Società Rogests.r.l., consistente nella realizzazione di un fabbricati a destinazione residenziale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, a condizione che:
  - a) vengano rispettate le prescrizioni contenute nel parere del Settore Lavori Pubblici del 13.03.2013 prot.n.14988 ed acquisito il parere definitivo di competenza dell'A.C.D.A.;
  - b) non venga prodotto il "Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione", in quanto non sono previste opere a scomputo degli oneri;
  - c) nella bozza di convenzione vengano eventualmente aggiornati gli importi dovuti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da corrispondere al Comune, nonché gli importi relativi alla monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche vigenti all'atto della Convenzione;
  - d) vengano cedute gratuitamente al Comune di Cuneo, all'atto della stipula della convenzione, le aree in cessione previste nel P.E.C. di competenza dei proponenti per una superficie pari a mq 814,09;
  - e) venga ultimato l'intervento complessivo 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;
  - f) 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.;
4. Di dare atto che il progetto di piano esecutivo e i contenuti discrezionali della convenzione urbanistico-edilizia saranno approvati con successivo provvedimento di giunta comunale;
5. Di dare atto che il progetto del P.E.C. sarà depositato e pubblicato per estratto sul sito internet e 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.

