



## COMUNE DI CUNEO

### DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 553 del 20/04/2016

N. Determina 497 del 20/04/2016

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO “ATF1.MA3” DEL P.R.G. VIGENTE – LOCALITA’ MARTINETTO –

### 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 Cooperativa Edilizia FLAVIA – Cuneo, la Ditta CO.GES.IM. Costruzioni Gestioni Immobiliari S.p.A., il Consorzio Irriguo PARTECIPANZA CANALE ROERO e i Sig.ri: ARNAUDO Arduino, ARNAUDO Biancarosa, ARNAUDO Piermassimo, FALCONE Dario, BIANCOTTO Maura, FALCONE Davide, DI NARDO Paola, BOGETTO Maria e GOLETTO Roberto, 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 Variante al P.E.C. già approvato con deliberazioni di C.C. n. 74/2011 e di G.C. n. 54/2012;
- la proposta di P.E.C. occupa i terreni siti in Cuneo – località Martinetto, contraddistinti catastalmente:
  - al Foglio 61 mappali nn. 143, 173, 810, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 832, 2305 di proprietà della Coop. Edilizia Flavia,
  - al Foglio 61 mappali nn. 778 – 780 di proprietà BORGOGNO Barbara (non partecipante al P.E.C.),
  - al Foglio 61 mappali nn. 152, 154 e 792, di proprietà dei Sig.ri ARNAUDO Arduino, ARNAUDO Biancarosa, ARNAUDO Piermassimo, FALCONE Dario, BIANCOTTO Maura, FALCONE Davide, DI NARDO Paola e della Ditta CO.GES.IM. Costruzioni Gestioni Immobiliari S.p.A.,
  - al Foglio 61 mappale n. 223, di proprietà dei Sig.ri GOLETTO Roberto e BOGETTO Maria,

- al Foglio 61 mappali nn. 222, 144, 239, 221, 147, 283, 417, 418, 773, 300, 777, 790, 791, 809 e 823, oltre all'ampliamento del sedime stradale su Via Roncata, di proprietà del Comune di Cuneo;
- porzione del Canale di proprietà del Consorzio Irriguo PARTECIPANZA CANALE ROERO;
- la proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato sopra citato è stata presentata in data 15.01.2016, prot. n. 2859, con progetto a firma degli Architetti Associati M. Forneris e L. Cattaneo;
- l'area di intervento è classificata come ambito "ATF1.MA3 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso" del P.R.G. vigente e avviene in conformità alle previsioni degli artt. 49 e 52 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- detta Variante ha per oggetto i terreni, in parte già edificati e urbanizzati, di cui al precedente P.E.C. approvato con deliberazioni di C.C. n. 74/2011 e di G.C. n. 54/2012 (presentato dalla Soc. Cooperativa Edilizia FLAVIA), oltre all'ampliamento dell'area, sia a nord che a sud del sito originario, previsto dalla Variante non variante urbanistica n. 8 al P.R.G., approvata con deliberazione di C.C. n. 39 del 11.04.2011;
- la Variante non variante urbanistica n. 8 al P.R.G. aveva, di fatto, previsto una modifica della perimetrazione degli ambiti ATF1.MA2, ATF1.MA3 e ATF1.MA5, aventi medesime potenzialità edificatorie previste dal P.R.G., accorpando aree ricomprese negli ambiti ATF1.MA2 e ATF1.MA5 all'ambito ATF1.MA3, posto in adiacenza ad essi;

Considerato che:

- il P.E.C. precedentemente approvato comprendeva una superficie territoriale complessiva di mq 31.700. Stante la mancata partecipazione della proprietà Borgogno, per il quale si individuava già un autonomo lotto funzionale di mq 3.365, la superficie territoriale di intervento si riduceva a mq 28.335 totali, di cui mq 15.870 ceduti gratuitamente dalla Cooperativa Edilizia FLAVIA al Comune, all'atto della convenzione (stipulata in data 12.04.2012 con rogito Dr. P. PANDIANI Rep. n. 11421), in quanto terreni destinati a viabilità e servizi pubblici (parcheggi e verde), nonché ad aree fondiarie in cui localizzare la quota aggiuntiva di Edilizia Residenziale Pubblica (ECA) prevista dall'art. 49 delle vigenti Norme di Attuazione (N.d.A.) del PRG per il suddetto Ambito di Trasformazione;
- con la presentazione della Variante al P.E.C. la superficie territoriale complessiva aumenta di mq 20.174, per un totale di mq 51.874. All'atto della stipula della convenzione saranno ceduti gratuitamente dai proponenti partecipanti ulteriori mq 10.913 di terreni destinati a viabilità, servizi pubblici e aree di Edilizia Residenziale Pubblica (ECA);
- nella porzione oggetto di ampliamento sono localizzati i Comparti edificatori n. 4 e 5, oltre a parte dei terreni destinati alle urbanizzazioni;
- all'interno del Comparto 4 è individuata l'unica area ERP nella quale sarà localizzato il fabbricato destinato alla quota di edilizia sovvenzionata previsto e finanziato in sede di Studio di Fattibilità del "Programma Casa: 10.000 alloggi" a favore del Comune di Cuneo;
- i proponenti partecipanti rappresentano il 93,51% della superficie territoriale dell'ambito ATF1.MA3, in quanto la proprietà Borgogno, come già nel precedente P.E.C. approvato, non partecipa. I relativi diritti edificatori sono comunque garantiti da un lotto funzionale di intervento, che potrà essere realizzato autonomamente in futuro nel rispetto degli indici e parametri previsti per la suddetta zona urbanistica;
- il progetto di P.E.C. prevede la realizzazione di n. 14 lotti edificatori, a destinazione mista residenziale – terziaria (mix funzionale scelto: 80% abitativo [A], 20% terziario [T]), nel rispetto delle percentuali indicate dalle N.d.A. del P.R.G., distribuiti in n. 5 Comparti funzionali autonomi. Esso conferma le cessioni delle aree pubbliche del primo P.E.C., le superfici fondiarie del Comparto 2 e dei lotti già

edificati al suo interno e ridistribuisce le restanti SUL e superfici fondiari nei rimanenti quattro Comparti;

- il Comparto 2, interamente di proprietà della Cooperativa FLAVIA e composto da n. 5 lotti edificatori, è l'unico in cui sono stati avviati i lavori dopo l'approvazione del P.E.C. originario e attualmente risulta in parte edificato e urbanizzato, a seguito della costruzione di n. 3 fabbricati in edilizia agevolata finanziata (di cui due già abitati e uno in fase di ultimazione), oltre alla realizzazione del primo tratto di viabilità centrale e relative infrastrutture e sottoservizi (lavori di acquedotto e fognatura, reti ENEL e TELECOM effettuati dalla Cooperativa FLAVIA, come da convenzione);
- la strada centrale con relativo parcheggio sarà collegata con Via Roncata attraverso la nuova viabilità di P.R.G., che sarà realizzata a sud come raccordo tra Via Alessi e Via Roncata. Ai lati di questa nuova strada è stata realizzata un'area attrezzata per il mercato rionale ed è in corso di ultimazione il nuovo Centro Polifunzionale di Quartiere finanziato prevalentemente con fondi del Contratto di Quartiere 3;
- l'estensione dell'ambito sul lato nord (di fronte al carcere) prevede l'allargamento di Via Roncata e la realizzazione di un primo tratto di strada la cui prosecuzione e completamento avverrà con l'attuazione dell'ambito ATF1.MA2 confinante; inoltre è prevista un'area verde adiacente il parco di Villa O. Tadini, nella quale sarà realizzato il proseguimento della pista ciclabile proveniente dal centro della frazione;
- la Superficie Utile lorda (SUL) di competenza delle aree AV, calcolata al 59,97% della massima realizzabile, è stata localizzata in specifici lotti autonomi, così come la SUL di competenza delle aree ECA, maturata a seguito dell'ampliamento della superficie territoriale del P.E.C.;

Valutato che

- relativamente alle opere di urbanizzazione, che i proponenti si impegnano a realizzare a scomuto, il relativo progetto è stato suddiviso in cinque separate aree di intervento (lotti funzionali), da attuarsi in fasi successive contestualmente alla realizzazione dei relativi comparti edificatori, privilegiando il completamento delle infrastrutture indispensabili al nuovo insediamento, come il completamento della viabilità centrale e il collegamento a sud della stessa con il prolungamento di Via Alessi e conseguente sbocco su Via Roncata;
- il Comune di Cuneo partecipa al P.E.C. mediante un intervento straordinario sulle opere di urbanizzazione comprese nel Contratto di Quartiere 3, comprensive di quota parte della rete di acquedotto, del parcheggio e dell'area attrezzata per attività libere e mercato rionale lungo Via Alessi;
- la bozza di convenzione sarà redatta secondo lo schema predisposto per tale S.U.E.;

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

Dato atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato ai sensi del D.Lgs. 33/2013;

Sentita in merito la II<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 06.04.2016;

Esaminata la Variante al 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 la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato descritto in premessa, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalle Ditte: Società Cooperativa Edilizia FLAVIA – Cuneo, CO.GES.IM. Costruzioni Gestioni Immobiliari S.p.A., Consorzio Irriguo PARTECIPANZA CANALE ROERO e dai Sig.ri: ARNAUDO Arduino, ARNAUDO Biancarosa, ARNAUDO Piermassimo, FALCONE Dario, BIANCOTTO Maura, FALCONE Davide, DI NARDO Paola, BOGETTO Maria e GOLETTO Roberto, in qualità di proprietari maggioritari, consistente nella realizzazione di cinque comparti edificatori comprendenti n. 14 lotti destinati alla realizzazione di fabbricati residenziali e terziario-commerciali, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come “ATF1.MA3 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso”, di cui agli artt. 49 e 52 del N.d.A., a condizione che:
- a) sia individuato il lotto di competenza del fabbricato destinato alla quota di edilizia sovvenzionata previsto e finanziato in sede di Studio di Fattibilità del “Programma Casa: 10.000 alloggi” a favore del Comune di Cuneo, da localizzarsi nel lotto ERP, in disponibilità della Società Coop. Edilizia Flavia, previsto nel Comparto 4;
  - b) sia definito in sede di convenzione il valore di alienazione dei soli diritti edificatori di competenza del Comune di Cuneo;
  - c) qualora si proceda con la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, siano prodotti e consegnati al Settore Lavori Pubblici i progetti esecutivi delle OOUU per la relativa procedura di rilascio del Permesso di Costruire. Il Settore Lavori Pubblici, nell’ambito di tale procedura, fornirà un cronoprogramma dei lavori sulla base del rilascio dei P.C. relativi ai fabbricati edilizi in capo al Settore Ambiente e Territorio, provvedendo a definire tempi e modalità delle verifiche in corso d’opera dei lavori, nonché delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione e della successiva presa in carico delle opere;
  - d) 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/01023/2016 del 04/04/2016;
    - siano osservate le disposizioni che i competenti uffici del Settore Lavori Pubblici impartiranno in fase di progettazione ed esecuzione;
    - esse siano attuate anche in fasi successive, purché contestualmente alla realizzazione dei relativi comparti funzionali e privilegiando il completamento delle infrastrutture indispensabili al nuovo insediamento, come il completamento della viabilità centrale e il collegamento a sud della stessa con il prolungamento di Via Alessi e conseguente sbocco su Via Roncata; tutto ciò concordando preventivamente con i tecnici del Settore Lavori Pubblici i lavori ritenuti prioritari e propedeutici in base allo stato di avanzamento dei cantieri privati e/o a eventuali necessità contingenti di ordine pubblico; in ogni caso prima del rilascio dell’agibilità dell’ultimo edificio in costruzione dovranno essere completate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione a scomputo;
  - e) 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. di competenza dei proponenti per una superficie pari a complessivi mq 10.913, fatte salve le aree già precedentemente cedute nel P.E.C. originario;
  - f) 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);

- g) gli interventi del P.E.C. originario (fabbricati ed opere di urbanizzazione) compresi fra Via Cittadella e Via Roncata siano ultimati entro il termine di validità di 6 anni dalla delibera di approvazione della Variante al P.E.C., mentre gli interventi (fabbricati ed opere di urbanizzazione) ricompresi nelle aree di ampliamento del P.E.C., poste sia a nord che a sud del sito originario, siano ultimati entro 10 anni dalla delibera di approvazione della Variante al P.E.C., in entrambi i casi fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori;
- h) sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 2) 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.;
- 3) 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.
- 4) di dare atto che il progetto di piano esecutivo e relativa bozza di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale;

Per IL DIRIGENTE  
Dott. Ing. Elena LOVERA