



## COMUNE DI CUNEO

### DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. Proposta 1960 del 09/12/2016

N. Determina 1794 del 09/12/2016

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO “APT2.OS6” DEL P.R.G. VIGENTE – LOCALITÀ CERALDO.

#### 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 soc. M.R. srl, in qualità di proprietaria, ha 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 (rif. prot. 24907 del 13.04.2016 e prot. 46125 del 11.07.2016);
- l'area di intervento occupa i terreni siti in Cuneo – località Cerialdo, contraddistinti catastalmente al Foglio 68 mappali nn. 487 – 794 – 51/parte, per un totale di mq. 7.858, è classificata dal P.R.G. vigente come ambito “APT2.OS6 – Ambiti di trasformazione per attività – Ambiti per funzioni produttive e terziarie” ed avviene in conformità alle previsioni degli artt. 49 e 53 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- l'intero ambito di trasformazione APT2.OS6 è stato oggetto di Piano di Coordinamento, approvato con D.G.C. n. 165 del 13.08.2014, il quale ha previsto la suddivisione dell'ambito stesso in 3 comparti operativi, al fine di consentirne l'attuabilità separata.
  - Comparto 1 (proprietà M.R. s.r.l.): mq. 8.144
  - Comparto 2 (proprietà L'Agricola di Cuneo dei f.lli Dutto Mario e Giuseppe s.n.c.): mq. 12.130
  - Comparto 3 (proprietà sig.ri Bertola - Gondolo - Pellegrino - Lancella - Nova - non aderenti): mq. 2.048;

- con lo stesso Piano di Coordinamento è stata leggermente modificata la previsione dell'impianto viario, al fine di consentirne la realizzazione immediata con l'attuazione del comparto 1 ed il collegamento con il comparto 2 di successiva realizzazione;
- il Piano Esecutivo Convenzionato presentato dai proponenti (in data 13.04.2016 prot. 24907 e integrato in data 11.07.2016 prot. 46125) ha per oggetto la realizzazione del Comparto 1. L'intervento è posto lungo Via Valle Maira ed è prevista la realizzazione di un insediamento con destinazione produttiva su un unico lotto edificatorio;

Considerato che:

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

St (Superficie Territoriale)	mq 7.858
ACE + Ve (Sup fondiaria): 60% St	mq 4.714
Vs (Sup. in cessione): 40% St	mq 3.144
Sul (Ut=0,50 mq/mq)	mq 3.929

- non viene compresa nel calcolo della Superficie territoriale la porzione di viabilità provinciale pari a 286 mq (Via Valle Maira), appartenente al demanio pubblico, che sarà comunque oggetto di opere da scomputare dagli oneri di urbanizzazione;
- il progetto delle opere di urbanizzazione, che i proponenti si impegnano a realizzare a scomputo, prevede la realizzazione, per un importo di € 181.036,04, comprensivo di:
  - opere stradali e parcheggi
  - rete fognatura nera e bianca
  - rete acquedotto
  - rete illuminazione pubblica
  - area verde e irrigazione

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<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 14.09.2016;

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 - il Piano Esecutivo Convenzionato descritto in premessa, presentato dalla Società M.R. s.r.l., in qualità di proprietaria, consistente nella realizzazione di un insediamento a destinazione produttivo, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come "APT2.OS6 – Ambiti di trasformazione per

attività – Ambiti per funzioni produttive e terziarie”, di cui agli artt. 49 e 53 del N.d.A., che si compone dei seguenti elaborati tecnici di progetto (prot. 24907/2016 e 46125/2016):

- Relazione illustrativa
  - Norme di attuazione
  - Computo Metrico
  - Elenco prezzi
  - Elaborato fotografico
  - Bozza di frazionamento e certificati catastali
  - Bozza di convenzione
  - Relazione Geologica e Geotecnica
  - Tav. 1: Planimetrie generali
  - Tav. 2: Estratto catastale e planimetria dell'area di PEC
  - Tav. 3: Rilievo altimetrico: planimetrie e sezioni stato attuale e in progetto
  - Tav. 4: Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi ed aree pubbliche: planimetria
  - Tav. 5: Planimetria Opere di urbanizzazione (sovrapposizione totale opere di urbanizzazione)
  - Tav. 6: Planimetria Opere di urbanizzazione: condotte gas
  - Tav. 7: Planimetria Opere di urbanizzazione: linee telefoniche
  - Tav. 8: Planimetria Opere di urbanizzazioni: acquedotto
  - Tav. 9: Planimetria Opere di urbanizzazione: fognatura
  - Tav. 10: Planimetria Opere di urbanizzazione: Acque meteoriche
  - Tav. 11: Planimetria Opere di urbanizzazione: Linee elettriche
  - Tav. 12: Planimetria Opere di urbanizzazione: Illuminazione pubblica
  - Tav. 13: Planimetria Opere di urbanizzazione: Aree verdi e superfici permeabili
  - Tav. 14: Planimetria e schemi di massima dell'intervento previsto
  - Tav. 15: Dimostrazione dell'impatto formale del P.E.C. – Rendering computerizzato
  - Tav. 16: Progetto nuova recinzione
- a) il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione verranno determinati in sede di rilascio del Permesso di costruire, in relazione all'attività proposta;
- b) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per un importo di € 181.063,04; 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 vengano 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 degli oneri di urbanizzazione:
- con riferimento alla proposta del proponente di accollarsi l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde prospiciente Via Valle Maira per 25 anni, a fronte della possibilità di poter avere l'uso gratuito di una porzione di tale area da adibire a spazio espositivo, si precisa che, in sede di predisposizione della convenzione, verrà valutata dal punto di vista economico l'entità dei rispettivi impegni, compreso oneri pubblicitari e/o tasse di occupazione.
  - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con lettera prot. n. 36160 del 30/05/2016:  
*“A seguito dell'esame della documentazione relativa all'intervento in oggetto, si rilascia il nulla osta sull'impostazione generale di massima.  
In sede di presentazione del progetto definitivo per l'approvazione del PEC dovranno essere meglio dettagliati alcuni particolari quali la dimensioni dei marciapiedi, la sistemazione delle aree verdi, ecc.  
Dovrà inoltre 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 disposizioni adottate dal Comune di Cuneo.  
In particolar modo dovranno inoltre essere meglio definiti gli impegni reciproci derivanti dalla eventuale accettazione della proposta di uso a fini espositivi privati dell'area verde.  
L'elenco prezzi richiama articoli non presenti sul prezzario ufficiale Comune di Cuneo e dovrà pertanto essere adeguato.  
Il computo metrico estimativo sarà valutato successivamente alla presentazione dei pareri dell'ACDA relativamente alla rete fognaria e dell'acquedotto e verrà altresì meglio esaminato nel dettaglio l'impianto di illuminazione pubblica e l'impianto di irrigazione delle aree verdi.*
  - 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) come da richiesta del proponente, a seguito del presente provvedimento di accoglimento, potrà essere autorizzata (tramite presentazione di apposita S.C.I.A.) la realizzazione della recinzione sul confine fra il lotto privato edificabile e le aree in cessione da urbanizzare; condizione indispensabile per la presentazione della S.C.I.A. è che venga verificata ed approvata preliminarmente dagli uffici la bozza di frazionamento dell'area;
- g) 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. 3.144, con gli impegni in essa contenuti;
- h) 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);
- i) 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 sede di convenzione verranno valutate eventuali deroghe alle distanze, come la costruzione in aderenza al fabbricato esistente sul mappale 71;

- j) 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;
  - k) 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;
  - l) 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;
  - m) 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;
  - n) 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 convenzionato e relativo schema 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 -