



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA E PIANIFICAZIONE URBANISTICA

N. Proposta 687 del 29/04/2019

N. Determina 611 del 29/04/2019

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO AR.1 - COMPARTO 2 SUB. A - VIA PERTINI E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO AR.2 - VIA BERRINI

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, i Sig.ri ARIONE Laura, ARIONE Nicole, ARIONE Rosanna e MARTINI Vanna, tramite l'Arch. FINO Umberto, tecnico incaricato con procura speciale di delega del 30.05.2018, e la Soc. Programma Sviluppo s.r.l. hanno prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni - una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al Comparto 2 sub. A dell'ambito AR.1 e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito AR.2 (rif. prot. 91513 del 13.12.2018);
- la proposta di P.E.C. interessa il Comparto 2 sub A dell'ambito "AR.1" del P.R.G., sui terreni siti in Cuneo - Via Pertini, contraddistinti catastalmente al Foglio 82 mappali nn. 404 - 405, per un totale di mq. 4.154;
- la contestuale proposta di Variante al P.E.C. interessa l'ambito "AR.2" del P.R.G., sui terreni siti in Cuneo - compresi fra le vie Nino Berrini e Tancredi Dotta Rosso, contraddistinti catastalmente al Foglio 91 mappali nn. 675 - 725 - 728 - 2597 - 2600 - 2603, per un totale di mq. 4.242;
- il vigente P.R.G. individua come "Ambiti di riqualificazione urbana - AR" solo i due ambiti urbanistici sopra richiamati e gli interventi in esso previsti devono essere conformi alle disposizioni degli artt. 49 e 50 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

Considerato che:

- l'ambito AR.1 risulta in buona parte già attuato lungo il fronte di C.so Alcide De Gasperi con specifici strumenti urbanistici esecutivi in "regime di salvaguardia" disciplinati dai disposti dell'art.54 delle N.d.A.:
 - P.E.C. c.d. "LIDL", approvato con D.C.C. n. 130 del 25.10.2005 (convenzione Not. M. Martinelli rep. 167665 del 22.12.2005);
 - P.E.C. c.d. "BAUDINO & c. – Lotto A", approvato con D.C.C. n. 57 del 24.06.2008 (convenzione Not. C.A. Parola rep. 70110 del 15.07.2008);e in parte attraverso l'individuazione di un'area destinata ad edilizia residenziale pubblica ex art.51 della L.865/71, lungo Via Vecchia di Borgo:
 - Localizzazione Intervento E.r.p. "A.T.C.", approvato con D.G.C. n. 300 del 23.12.2008 (convenzione Dott. Pandiani rep. 11390 del 15.12.2011).
- con D.G.C. n. 264 del 14.12.2017 è stato approvato il Piano di Coordinamento dell'ambito AR.1, al netto degli strumenti urbanistici citati e già attuati, prevedendo la suddivisione dell'area rimanente dell'ambito, pari a complessivi 25.501 mq, in due comparti funzionali attuabili in modo autonomo l'uno rispetto all'altro;
 - Comparto 1 mq. 6.365
 - Comparto 2 mq. 19.136
mq. 25.501
- con D.G.C. n. 64 del 28.03.2019 è stata approvata la Variante al Piano di Coordinamento relativo al solo Comparto 2 dell'ambito "AR.1 - Ambiti di riqualificazione urbana" disciplinato dall'art.50.03 delle Norme di Attuazione, che ha autorizzato la suddivisione del Comparto 2 in due ulteriori sub-comparti operativi denominati A e B, lasciando immutato il Comparto 1; l'ambito AR.1 viene, pertanto, suddiviso in tre comparti, attuabili in modo autonomo tramite specifici Strumenti urbanistici esecutivi:
 - Comparto 1 mq. 6.365
 - Comparto 2 sub A mq. 4.154
 - Comparto 2 sub B mq. 14.982
mq. 25.501
- nell'ambito della Variante al Piano di Coordinamento è stato, altresì, modificato lievemente l'impianto urbanistico previsto dal P.R.G., limitatamente alla distribuzione delle aree private e pubbliche, garantendo il rispetto delle percentuali di ripartizione della superficie dell'Ambito prescritte dall'art. 50 delle N.d.A. per la zona AR.1 (ACE + Ve = 50%St; Vs = 50%St) e modificando la posizione della viabilità centrale dell'ambito AR.1, tramite un raccordo con via Pertini parallelo a Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo;
- la proposta di P.E.C. interessa, pertanto, il solo Comparto 2 sub A dell'ambito AR.1;

Considerato, inoltre, che:

- il P.E.C. in ambito AR.2 è stato approvato con D.G.C. n. 191 del 22.09.2015 e la relativa convenzione urbanistico – edilizia è stata stipulata con rogito Not. M. Musso Rep. n.97340 del 07.03.2016;
- con Permesso di Costruire n. 125 del 21.11.2016 è stata autorizzata la realizzazione del fabbricato a destinazione mista residenziale/terziario-commerciale, con una percentuale minima obbligatoria di funzioni terziarie pari al 30% della St, corrispondente a 703,20 mq;

Valutato che:

- i proponenti del P.E.C. dell'ambito AR.1 comparto 2 sub. A hanno espresso l'esigenza di realizzare un unico fabbricato a destinazione commerciale, mentre non intendono realizzare gran parte della superficie minima obbligatoria a destinazione residenziale prevista dalle vigenti N.d.A., pari al 40% della Sul complessiva;
- dal canto suo il proponente del P.E.C. dell'ambito AR.2 ha espresso l'esigenza di realizzare un unico fabbricato a destinazione residenziale, e non intende sfruttare la quota terziario/commerciale prevista all'interno del proprio P.E.C. approvato;
- è possibile redistribuire all'interno dei due ambiti "AR – Ambiti di riqualificazione urbana" individuati dal P.R.G., le destinazioni d'uso previste dai due strumenti urbanistici esecutivi, assolvendo l'attuazione delle SUL minime obbligatorie da realizzare;
- attraverso un unico Strumento Urbanistico Esecutivo degli "Ambiti di riqualificazione urbana - AR" si intende, pertanto, trasferire:
 1. la quota terziaria prevista nell'ambito AR.2 di Via Berrini, inizialmente autorizzato a piano terreno e pari a mq. 703,20, all'interno del Comparto 2 Sub A dell'ambito AR.1, la cui realizzazione è facoltativa ai sensi delle N.d.A.,
 2. la quota abitativa minima obbligatoria del Comparto 2 Sub A dell'ambito AR.1, pari a mq 703,20, all'interno dell'ambito AR.2;

Verificato, pertanto, che:

- con la variante al P.E.C. AR.2 verrà realizzata unicamente Superficie utile Lorda (S.U.L.) a destinazione residenziale, pari a complessivi mq. 2.344, dati dalla somma della SUL residenziale approvata con il P.E.C. originario (mq 1.640,80) e della quota di SUL residenziale min. obbligatoria trasferita dall'ambito AR.1, pari a 703,20 mq;
- il Comparto 2 Sub A dell'ambito AR.1 assolve alla realizzazione di gran parte della propria quota minima residenziale pari a complessivi mq. 747,72 (Abitativo: Sup. min. = 40% SUL) nell'Ambito AR.2 (703,20 mq), mentre realizza in situ la parte residuale di S.U.L. residenziale obbligatoria pari a mq. 44,52;

Rilevato, infine, che:

- relativamente al P.E.C. AR.1 Comparto 2 Sub A, il progetto delle opere di urbanizzazione che i richiedenti propongono e si impegnano a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, prevede l'attuazione di:
 - opere stradali e parcheggi
 - rete fognatura bianca
 - rete acquedotto
 - rete illuminazione pubblica
 - area verde e irrigazioneper un importo di € 149.751,61;
- relativamente alla Variante al P.E.C. AR.2, rimangono validi tutti gli impegni assunti e le opere di urbanizzazione previste con la citata convenzione urbanistico-edilizia e autorizzate con Permesso di Costruire gratuito n. 87 del 02.07.2018;

Si ritiene, pertanto, 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 13.03.2019;

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;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente del Settore per il combinato disposto dell'articolo 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*», degli articoli 4,16 e 17 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 145 s.m.i. «*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*», dell'articolo 54 dello Statuto comunale e dell'articolo 30, Parte I, del vigente «Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi»

D E T E R M I N A

1) di accogliere - alle condizioni sotto elencate - il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al Comparto 2 sub. A dell'ambito AR.1 e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito AR.2 descritti in premessa, presentato dai Sig.ri ARIONE Laura, ARIONE Nicole, ARIONE Rosanna e MARTINI Vanna, tramite l'Arch. FINO Umberto, tecnico incaricato con procura speciale di delega del 30.05.2018, e dalla Soc. Programma Sviluppo s.r.l., consistente nella realizzazione e completamento di insediamenti con destinazioni terziario - residenziali, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica le suddette zone urbanistiche come ambiti "AR – Ambiti di riqualificazione urbana", di cui agli artt. 49 e 50 del N.d.A., composto dei seguenti elaborati tecnici di progetto (prot. 91513/2019):

- Allegato 1: Relazione illustrativa;
- Allegato 2. Computo metrico estimativo di massima;
- Allegato 3: Documentazione Fotografica;
- Allegato 4: Norme tecniche di attuazione;
- Allegato 5: Relazione Geotecnica;
- Bozza di Convenzione

- Tav. 1 – 4: Fascicolo Estratti:
 - 01 Estratti catastale AR.1 – AR.2: 1:2000
 - 02 Estratto di P.R.G. AR.1 – AR.2: 1:2000
 - 03 Estratto di Piano di coordinamento ambito AR.1 1:2000
 - 04 Estratto di PRG con sovrapposizione del PEC AR.1 in progetto 1:2000
- Tav. 5 – 9: Fascicolo delle Dismissioni e Verifiche Urbanistiche:
 - 05 Ambito AR.1 – Verifica delle Dismissioni 1:500
 - 06 Ambito AR.1 – Verifica Parcheggi Pubblici (P2) 1:500
 - 07 Ambito AR.1 – Verifica Parcheggi Privati (P1) 1:500
 - 08 Ambito AR.2 – Verifica Parcheggi Pubblici (P2) 1:500
 - 09 Ambito AR.2 – Verifica Parcheggi Privati (P1) 1:500
- Tav. 10 – 19: Fascicolo delle Opere di Urbanizzazione:
 - 10 Rilievo stato di fatto –Piano quotato- 1:500

- 11 Sovrapposizione esistente e progetto 1:500
 - 12 Planimetria opere stradali - sezioni tipo 1:500 – 1:50
 - 13 Planimetria rete fognatura nera/bianca - particolari costruttivi 1:500 – 1:25
 - 14 Planimetria rete acquedotto e metano - particolari costruttivi 1:500 – 1:25
 - 15 Planimetria elettrica e illuminazioni pubblica - particolari costruttivi 1:500 – 1:25
 - 16 Planimetria rete telecom - particolari costruttivi 1:500 – 1:25
 - 17 Area verde, irrigazione e arredo urbano 1:200
 - 18 Accorgimenti superamento barriere architettoniche 1:500
 - 19 Profilo strade PEC 1:200/1:200
 - Tav. 20 – 22: Fascicolo Tipologie Edilizie – Rendering:
 - 20 Piante – tipologie edilizie 1:200
 - 21 Prospetti – tipologie edilizie 1:200
 - 22 Rendering tipologie edilizie
 - Tav. 23 – 26: Fascicolo delle Destinazioni d’uso:
 - 23 Tabella riepilogativa delle Destinazioni D'uso Ambito AR.1 e AR.2
 - 24 Destinazione d’uso PEC zona AR.2 appr. D.G.C. n. 191/2015 1:500
 - 25 Nuove destinazioni d’uso in variante PEC AR.2 a seguito di trasferimento scala 1:500
 - 26 Destinazione d’uso PEC AR.1 a seguito di trasferimento scala 1:200
- 2) Che l’esatta quantificazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione dell’immobile terziario/commerciale previsto nell’ambito AR.1 Comparto 2 sub. A verrà determinato in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire;
- 3) Che l’eventuale variazione dell’ammontare del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione dell’immobile residenziale previsto nell’ambito AR.2 verrà assoggettato a ricalcolo in sede di rilascio della relativa Variante al Permesso di Costruire;
- 4) Che relativamente al P.E.C. dell’Ambito AR.1 - Comparto 2 Sub. A l’Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del P.E.C. e del relativo schema di convenzione, potrà consentire che le opere di urbanizzazione proposte per un importo di € 149.751,61 vengano realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti ed eventualmente per lotti funzionali;
- 5) Che relativamente alla Variante al P.E.C. dell’Ambito AR.2, viene confermato l’impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, come da progetto approvato con D.G.C. n. 191/2015, e relativa convenzione urbanistico – edilizia rogito Not. M. Musso Rep. n.97340 del 07.03.2016, e regolarmente autorizzate con Permesso di Costruire Gratuito n. 87 del 02.07.2018;
- 6) Che relativamente alle opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione nell’Ambito AR.1 Comparto 2 Sub. A:
- a) venga prodotto il progetto definitivo di tutte le opere di urbanizzazione che si intendono eseguire a scomputo degli oneri previsti e siano rispettate:
 - le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici e Ambiente con nota del 28.02.2019 prot. 15114:
“A seguito dell’esame della documentazione presentata in relazione al P.E.C. in ambito AR.1, relativamente alle opere di urbanizzazione come proposte nel progetto di massima allegato si esprime parere favorevole. Prima della presentazione del progetto definitivo necessario all’approvazione del PEC e relativa convenzione, dovranno

essere concordati i dettagli delle lavorazioni e conseguentemente il computo con gli uffici scriventi. Dovrà inoltre essere presentato parere ACDA sui servizi di loro competenza.”

- le prescrizioni contenute nel parere provvisorio espresso dall’A.C.D.A. con nota del 01/03/2019 prot. U/02206/2019;
 - le disposizioni che l’A.C.D.A. ed i competenti uffici del Settore Lavori Pubblici impartiranno in fase di progettazione ed esecuzione;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione sia, comunque, subordinata alla presentazione del progetto esecutivo delle OO.UU. da sottoporre alla 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;
- c) 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. 2.077;
- d) 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 del Permesso 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 (CUC);
- e) siano assunti specifici impegni da parte del proponente, anche per eventuali aventi causa, alla manutenzione delle aree pubbliche destinate a verde sul fronte di Via Pertini;
- f) per le costruzioni previste siano osservate distanze e distacchi dalle strade pubbliche e le normative del Nuovo Codice della Strada, fatte salve eventuali deroghe riconosciute in sede di convenzione urbanistico-edilizia;
- g) il rilascio del Permesso di costruire relativo al fabbricato privato, fatti salvi i tempi stabiliti dal cronoprogramma, venga subordinato all’inizio lavori delle opere di urbanizzazione;
- h) al fine di garantire il coordinamento fra stato di avanzamento dei lavori sull’edificazione privata e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell’immobile privato, vengano ultimate e regolarmente collaudate le OO.UU. previste nel cronoprogramma;
- i) venga ultimato l’intervento complessivo (fabbricati ed opere di urbanizzazione) entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall’esecutività della Delibera di approvazione, fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori;
- j) sia curata la sistemazione delle aree verdi pubbliche e private al fine di mitigare l’inserimento ambientale di tutto l’intervento;
- k) venga rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;

- 7) 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 (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;
- 8) di dare atto che lo Strumento Urbanistico Esecutivo unico degli “Ambiti di riqualificazione urbana - AR” 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 lo Strumento Urbanistico Esecutivo unico e relativo schema di convenzione saranno, altresì, esposti in pubblica visione presso l’U.R.P. di questo Comune. Entro i 15 giorni successivi potranno essere presentate osservazioni e proposte scritte, secondo le disposizioni della L.R. n. 56/77;
- 9) di dare atto che lo Strumento Urbanistico Esecutivo unico degli “Ambiti di riqualificazione urbana - AR”, con relativo schema di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

IL DIRIGENTE

- Dott. Ing. Massimiliano GALLI -