



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ATT. PRODUTTIVE

N. Proposta 42 del 16/01/2020

N. Determina 23 del 16/01/2020

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITI “TC3a”, “TC5a”, “TC5b”, DEL P.R.G. VIGENTE – LOCALITÀ SAN ROCCO CASTAGNARETTA.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- In data 13.08.2019 n. prot. 55802 è stata ricevuta, dai Sigg. Maria Rosa Genovese, Fiammetta Genovese, Antonella Gazzola, con progetto a firma dell’Arch. Silvia Oberto e del geom. Guido Molineris, una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, ai sensi dell’art. 43 della L.R.56/1977 e s.m.i., su terreni contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Cuneo al Foglio 79 mappali n.ro 16, 17 per una superficie complessiva, di area perimetrata nel P.E.C. di mq. 3886;
- A seguito di confronti con L’Amministrazione Comunale e con gli Uffici del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica ed Attività Produttive, in data 09.12.2019 n. prot. 85478 è stata presentata una proposta revisionata del suddetto P.E.C., riducendone la perimetrazione in un ambito di 3424 mq;
- L’area di intervento è classificata negli ambiti: “TC3a-Tessuti urbani con unità insediative isolate”, “TC5a, TC5b – Tessuti di riordino urbanistico e ambientale” (Asse Rettore), del P.R.G. vigente, ricomprendendo nel perimetro di P.E.C. le suddette aree, oltre ad una fascia stradale per l’allargamento di C.so Francia, e sarà attuata in conformità alle previsioni degli artt. 41 e 43 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;
- Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere “prevalentemente residenziale”, costituito da tre edifici di tipo isolato a 3 piani fuori terra e sottotetto abitabile, ed un unico piano interrato, e con la previsione di cessione sul fronte strada della fascia per ampliamento di C.so Francia e dell’area pubblica dell’asse Rettore con contestuale ridefinizione dell’accesso veicolare;

- Il Settore Lavori Pubblici, con parere in data 24.10.2019 n. prot. 74123, ha richiesto una serie di adeguamenti della proposta di P.E.C., relativi alla razionalizzazione della mobilità di accesso all'area destinata a parcheggi, oggetto di cessione al Comune, nonché alcune indicazioni in merito alla ripartizione del calcolo per le aree permeabili. Tali adeguamenti sono stati recepiti nella integrazione alla proposta di P.E.C. originaria, pervenuta in data 09.12.2019 n. prot. 85478;
- In merito alle opere di urbanizzazione si rappresenta quanto segue: l'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo, con lettera prot. n. U/06470/2019 in data 16.08.2019, ricevuta da questo Comune in data 20.08.2019, ha espresso parere favorevole provvisorio, individuando una serie di prescrizioni;
- In relazione alle altre opere di urbanizzazione: le opere stradali e parcheggi sono oggetto di cessione; per le reti: telefonica, metano ed elettrica, si effettueranno i relativi allacciamenti; inoltre per la rete elettrica si realizzerà una cabina come rappresentato dal proponente, negli elaborati progettuali di P.E.C.;

Dato atto che:

- Nell' area oggetto di intervento, nell'ambito della fascia di inedificabilità di 5 metri, in adiacenza all'area individuata nel P.R.G.C. come "B3" esterna al P.E.C. in oggetto (art. 35 delle Norme di Attuazione-Edifici e complessi speciali isolati), è previsto un intervento in deroga alle norme di P.R.G.C., ai sensi della Legge 122/1989 e s.m.i., per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato;
- In tale contesto dovrà comunque essere rispettato lo standard previsto dall'art. 20 delle Nda del vigente P.R.G.C. per la realizzazione di parcheggi privati;

Considerato che i proponenti, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia:

- cederanno gratuitamente al Comune i terreni destinati a servizi pubblici e viabilità, come sopra descritto, per una superficie totale di mq. 1.220;
- si impegnano a eseguire, a scomputo degli oneri concessori ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., le opere necessarie per urbanizzare le aree pubbliche oggetto di cessione gratuita al Comune, compresi i collegamenti viari con la viabilità esistente, per la cifra corrispondente alle opere da definirsi nel Computo Metrico Estimativo, e da depositare agli atti ai fini della approvazione del P.E.C.;

Rilevato, pertanto, che il P.E.C. in oggetto, comprensivo degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione, di cui agli atti degli Uffici (prot.85478 in data 09.12.2019), può essere accolto, sulla scorta di quanto sopra evidenziato e di quanto successivamente specificato;

Sentita in merito la II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 19.12.2019;

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;

D E T E R M I N A

1) di accogliere - alle condizioni sottoelencate - il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, descritto in premessa, presentato dai seguenti soggetti: Maria Rosa Genovese, Fiammetta Genovese, Antonella Gazzola, su terreni contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Cuneo al Foglio 79 mappali n.ro 16, 17, per una superficie complessiva di area perimetrata nel P.E.C. di mq 3424;

2) la proposta consiste in un intervento di un nuovo insediamento edilizio a carattere "prevalentemente residenziale", costituito da tre edifici di tipo isolato a 3 piani fuori terra e sottotetto abitabile, ed un unico piano interrato, con la realizzazione di 30/33 alloggi (da definire puntualmente in sede di presentazione delle istanze di Permesso di Costruire) e con la cessione sul fronte strada della fascia per ampliamento di C.so Francia e dell'area pubblica dell'asse Rettore con ridefinizione dell'accesso veicolare.

Il tutto in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come: "TC3a-Tessuti urbani con unità insediative isolate", "TC5a, TC5b – Tessuti di riordinourbanistico e ambientale"(Asse Rettore), di cui agli artt. 41 e 43 delle Norme di Attuazione;

3) il progetto di P.E.C. in parola risulta composto dai seguenti elaborati tecnici di progetto (prot. n. 85478 del 09.12.2019):

- Relazione Illustrativa e finanziaria; (da rivedere, si veda quanto in seguito specificato);
- Elenchi catastali;
- Documentazione fotografica;
- Norme di Attuazione; (da rivedere, si veda quanto in seguito specificato);
- Schema di Convenzione (da rivedere, si veda quanto in seguito specificato);
- Frazionamento catastale (è citato ma manca, occorre produrre);
- Relazione geotecnica;
- Elaborati Grafici:

Tav 1 Planimetrie (estratti catastale; ortofoto; elenco proprietà)

Tav 2 Planimetrie (estratti P.R.G.)

Tav 3 Rilievo Planimetria generale

Tav 4 Progetto planimetria generale (aree normative su base catastale; aree in cessione; conteggi);

Tav 5 Progetto planimetria generale (destinazioni d'uso e vincoli di intervento)

Tav 6 Progetto planimetria generale (verifica grandezze ecologiche)

Tav 7 Progetto planimetria generale (verifica parcheggi privati) (rivedere, si veda in seguito)

Tav 8 Progetto planimetria generale (verifica parcheggi pubblici)

Tav 9 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

Tav 10 Progetto (sezioni stradali tipo)

Tav 11 Progetto (superamento barriere architettoniche)

Tav 12 Progetto planivolumetrico di massima-Tipologie edilizie (piante)

Tav 13 Progetto planivolumetrico di massima-Tipologie edilizie (piante)
Tav 14 Progetto planivolumetrico di massima-Tipologie edilizie (prospetti e sezione)
Tav 15 Progetto planivolumetrico di massima-Tipologie edilizie (rendering)
Tav 16 Planimetria di inserimento P.E.C. nel P.R.G.
Computo Metrico Estimativo (prodotto in data 14.01.2020 n.prot. 20200003109);

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- a) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di Euro 95.330,09; 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;
- b) per l'approvazione del P.E.C. vengano previste le seguenti integrazioni/modifiche.

Per quanto concerne la Convenzione e con riserva di ogni più puntuale indicazione ai fini della approvazione del P.E.C.:

- in merito agli articoli 5, 10: occorre prevedere che il rilascio del titolo abilitativo ed inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, avvenga prima, o contestualmente, al rilascio del titolo abilitativo ed inizio lavori, degli edifici; inoltre, non risulta logica e funzionale ai fini dell'interesse pubblico, la suddivisione in tre lotti realizzativi, delle opere di urbanizzazione: occorre prevedere un lotto unico, da completare prima della ultimazione dei lavori del primo edificio, e, comunque, prima della presentazione della prima S.C.A.(Agibilità);

Per quanto concerne la Relazione Illustrativa e Finanziaria occorre rivedere i dati riportati nelle pagine 5,6,11,14,16 rendendo coerente il documento con la Convenzione.

Per quanto concerne la Norme di Attuazione, occorre rivedere i dati riportati nelle pagine 2,6,7 rendendo coerente il documento con la Convenzione e/o con le norme di attuazione del P.R.G./norme sovracomunali vigenti.

Per quanto concerne l'elaborato Tav. 7, occorre, analogamente, rendere coerente ogni previsione con quanto riportato in Convenzione, nel rispetto degli standard dei parcheggi privati, a seguito della applicazione della legge 122/1989 e s.m.i.;

- c) relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che si intendono eseguire a scomputo degli oneri dovuti, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.:
 - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dall'A.C.D.A. di Cuneo, con lettera di cui in premessa;
 - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici e Ambiente con lettera in data 24.10.2019 prot. n. 74123;
- d) per l'approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale sia, pertanto, prodotto:
 - il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, coerente con le determinazioni dell'A.C.D.A. e degli enti competenti;

- e) la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente è, comunque, subordinata alla presentazione - a seguito dell'approvazione del P.E.C. - del progetto esecutivo delle OO.UU. da assoggettarsi a Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. Nell'ambito della convenzione urbanistico-edilizia dovrà essere definito un cronoprogramma dei lavori sulla base di quanto descritto al precedente punto b), sulla scorta delle tempistiche previste per il rilascio, da parte del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica, dei Permessi di Costruire inerenti i fabbricati privati; nel contempo occorrerà 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;
 - f) 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 1.220;
 - g) siano comunque corrisposti gli oneri di urbanizzazione, determinati ai sensi del sopracitato art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, qualora eccedenti il costo delle opere realizzate a scomputo, secondo le modalità stabilite in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati;
 - h) in sede di presentazione delle istanze di permesso di costruire, venga rispettato quanto indicato nelle previsioni di P.E.C. in merito all'applicazione della Legge 122/1989 e s.m.i. per quanto concerne parte delle autorimesse interrato (TAV. 7);
 - i) gli interventi del P.E.C. (fabbricati ed opere di urbanizzazione) siano completati 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 previste da leggi in vigore;
 - j) 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 dall'art. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i., e dalla D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977 , dalla Verifica preliminare e 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;
- 3) è fatta salva ogni valutazione dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del P.E.C., in merito in particolare, alle clausole di Convenzione;
- 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 dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- 5) di dare atto che il progetto di piano esecutivo e relativo schema di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

IL DIRIGENTE
Dott. Ing. Massimiliano GALLI