



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ATT. PRODUTTIVE

N. Proposta 765 del 22/05/2020

N. Determina 738 del 22/05/2020

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO API2.OS2 - CCOMPARTO 2 – LOCALITA' MADONNA DELL'OLMO.

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 PORTA ROSSA S.p.A. ha prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 – una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al Comparto 2 dell'ambito API2.OS2 (rif. prot. 60861 del 09.09.2019 e prot. 82189 del 27.11.2019);
- la proposta di P.E.C. interessa il Comparto 2 dell'ambito "API2.OS2" del P.R.G., sui terreni siti in Cuneo – Località Madonna dell'Olmo, contraddistinti catastalmente al Foglio 33 mappali nn. 146 – 180 – 186/parte – 22 – 23 e al Foglio 34 mappali 666/parte – 96/parte – 856/parte – 773 – 774 – 18 – 51 – 689 – 693 – 697 – 698 – 701 – 769 – 777 – 810 – 812 – 814 – 816 – 818 – 832 – 835 – 837 – 844 – 811 – 815 – 813 – 817 – 819, per un totale di mq. 146.543;
- l'area di intervento è classificata dal vigente P.R.G. come ambito "API2.OS2– Ambiti di trasformazione per attività – Ambiti polifunzionali integrati territoriali", e sarà attuata in conformità alle previsioni dell'art. 53.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

Considerato che:

- con D.C.C. n. 55 del 18.04.2006 è stata approvata la delimitazione della prima unità d'intervento dell'ambito API2.OS2 e contestualmente è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato del suddetto comparto (denominato Comparto 1);
- con rogito Not. Martinelli rep. 169204 del 10.05.2006, è stata stipulata la convenzione urbanistico – edilizia del PEC suddetto (API2.OS2 Comparto 1);
- con D.C.C. n. 110 del 27.10.2009 è stata approvata la Variante al PEC suddetto e con rogito Dott. Pandiani rep. 11277 del 12.04.2010 è stata stipulata la convenzione urbanistico – edilizia in variante alla suddetta;
- con D.G.C. n. 26 del 31.01.2012 è stato approvato l'accordo preliminare, poi sottoscritto in data 07.02.2012, in base al quale la Soc. Porta Rossa spa si impegnava a cedere i terreni necessari per la realizzazione del tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC dell'ambito API2.OS2, nonché a realizzare detta opera, con il riconoscimento dei diritti edificatori e del costo delle opere di urbanizzazione nel futuro PEC dell'ambito;
- con Permesso di Costruire n. 12 del 09.02.2012 è stata autorizzata la realizzazione del tratto stradale;
- con atto rogito Dott. Fenoglio rep. 11700 del 28.12.2015, sono stati ceduti a titolo gratuito i terreni necessari per la realizzazione del suddetto tratto stradale di collegamento;
- in data 07.03.2016 le opere sono state collaudate dal competente Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo, per un importo dei lavori eseguiti pari a €. 168.241,59;
- la proposta di P.E.C. in oggetto interessa quindi la porzione non ancora attuata dell'ambito API2.OS2 (denominato Comparto 2).

Considerato che:

- il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere prevalentemente terziario - produttivo, con destinazioni compatibili con il vigente P.R.G., con le relative opere di urbanizzazione;

Rilevato, infine, che:

- il progetto delle opere di urbanizzazione che i richiedenti propongono e si impegnano a realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione, prevede l'attuazione di:
 - demolizioni e scavi
 - fognatura
 - acquedotto
 - strade
 - aree verdi
 - opere edili
 - impianti tecnologici
 - opere stradali già realizzate e cedute per un importo di € 1.939.554,74, comprensivo dell'importo delle opere relative al tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC (queste ultime realizzate e collaudate).

- la superficie di proprietà del proponente ottenuta dalla sommatoria delle superfici catastali ricadenti nell'ambito (mq. 146.543) risulta superiore rispetto al dato di P.R.G. (mq. 145.451), ma il calcolo della Superficie fondiaria e della Sul disponibile è stato effettuato basandosi sul dato di P.R.G.;
- il Settore Lavori Pubblici, in merito alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, ha espresso, con nota prot. 73815 del 24/10/2019, parere di massima favorevole, pur riservandosi di richiedere alcune modifiche e/o integrazioni in sede di redazione del progetto definitivo, propedeutico all'approvazione del P.E.C.;
- l'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo, con lettera prot. n. U/01959/2020 del 09/04/2020, ha espresso il proprio parere provvisorio di competenza relativamente alle opere di acquedotto e fognatura previste a scomputo;

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[^] Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 12.02.2020;

Esaminato il P.E.C. e i relativi allegati descritti in narrativa;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977;

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 dell'ambito API2.OS2, descritto in premessa, presentato dalla Società PORTA ROSSA S.p.A., consistente nella realizzazione di insediamento con destinazioni terziario - produttive, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la suddetta zona urbanistica come ambito "API2.OS2- Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti polifunzionali integrati territoriali", di cui all'art. 53.04 delle N.d.A. del vigente P.R.G., composto dei seguenti elaborati tecnici di progetto, redatti dall'Ing. Lerda Guido e dall'Arch. Massimino Luca (prot. 60861 del 09.09.2019 e prot. 82189 del 27.11.2019):
 - Relazione Tecnica (prot. 60861/2019)
 - Norme di Attuazione (prot. 60861/2019)
 - Bozza di Convenzione (prot. 60861/2019)
 - Relazione geologica e geotecnica (prot. 82189/2019)
 - Bozza di frazionamento - disegno 1/2 (prot. 82189/2019)
 - Bozza di frazionamento - disegno 2/2 (prot. 82189/2019)
 - All. OO.UU. 1: Elenco prezzi unitari (prot. 60861/2019)

- All. OO.UU. 2: Computo metrico estimativo (prot. 60861/2019)
- All. OO.UU. 3: Calcolo volumi di scavo (prot. 60861/2019)
- All. OO.UU. 4: Verifica illuminotecnica (prot. 60861/2019)
- All. OO.UU. 5: Computo metrico impianti tecnologici (prot. 60861/2019)
- All. OO.UU. 6: Analisi prezzi unitari (prot. 60861/2019)
- Tav. 1: Inquadramento (prot. 60861/2019)
- Tav. 2: Rilievo stato di fatto (prot. 60861/2019)
- Tav. 3: Planimetria generale di progetto (prot. 60861/2019)
- Tav. 4: Verifica superficie fondiaria e Sul (prot. 60861/2019)
- Tav. 5: Aree in cessione (prot. 60861/2019)
- Tav. 6: Tipologia edilizia (prot. 60861/2019)
- Tav. 7: Viste prospettiche (prot. 60861/2019)
- Tav. OO.UU. 1: Strade (prot. 60861/2019)
- Tav. OO.UU. 2: Acquedotto (prot. 60861/2019)
- Tav. OO.UU. 3: Fognatura nera (prot. 60861/2019)
- Tav. OO.UU. 4: Aree verdi (prot. 60861/2019)
- Tav. OO.UU. 5: Particolari costruttivi strade (prot. 60861/2019)
- Tav. OO.UU. 6: Particolari costruttivi acquedotto fognatura (prot. 60861/2019)
- Tav. OO.UU. 7: Disposizione tubazioni e Cabina ENEL (prot. 60861/2019)
- Tav. OO.UU. 8: Disposizione tubazioni Telecom (prot. 60861/2019)
- Tav. OO.UU. 9: Disposizione Illuminazione pubblica (prot. 60861/2019)

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- a) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 1.939.554,74, comprensivo del costo delle opere relative al tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC (queste ultime già realizzate e collaudate). 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:
- negli elaborati (Relazione, Bozza Convenzione, Computo Metrico, ...) deve essere corretto l'importo delle opere relative al tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC, già realizzate e collaudate, in quanto da collaudo del 07.03.2016 risultano pari a € 168.241,59 e non € 208.350,69.
 - per quanto concerne le grandezze urbanistico- ecologiche: deve essere verificato il rispetto di tutti i parametri edilizi-urbanistici ed ecologici-ambientali. In particolare negli elaborati deve essere riportata la dimostrazione di:
 - P1 e P2: verifica dotazioni parcheggi privati e pubblici, ai sensi di legge e delle Norme di Attuazione del P.R.G.; si ricorda inoltre che, qualora il progetto preveda destinazioni commerciali, la dotazione dovrà essere verificata altresì ai sensi delle vigenti leggi sul commercio;
 - Ip: individuazione della superficie permeabile, completa di dimostrazione del rispetto degli standard Ip (specificare materiali utilizzati e relativi gradi di permeabilità, nelle varie aree);
 - A e Ar: individuazione grafica del verde da mettere a dimora (Alberi e Arbusti), completa di dimostrazione del rispetto delle tipologie A e Ar.
Per il calcolo occorre fare riferimento alla Superficie Territoriale (rif. artt. 6.05 – 6.06 NdA).

Ove presenti dovranno essere conservate le piante esistenti di alto fusto.

Si ricorda l'eventuale possibilità ai sensi dell'art. 53.02 delle NdA: *“Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dei vari ambiti di trasformazione per attività potrà essere compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a “Parco Fluviale Gesso e Stura”, secondo quanto previsto da specifiche “Linee guida operative” deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.”*

- ai sensi dell'art. 53.04 NdA, deve essere previsto: *“l'inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.”*

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 prot. n. U/01959/2020 del 09/04/2020, in merito alle reti di acquedotto e fognatura;
- siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con lettera prot. n. 73815 del 24/10/2019, che si riporta di seguito:

“In merito al progetto delle opere di urbanizzazione relative al Piano Esecutivo Convenzionato in zona “API2.OS2” del PRGC in frazione Ronchi, presentato dallo Studio d'ingegneria Lerda e ing. Massimino per conto dell'operatore Soc. PORTA ROSSA S.p.A., si rilascia il NULLA OSTA al proseguo dell'iter finalizzato all'accoglimento.

Anche se non necessario all'accoglimento del PEC si è proceduto all'esame del computo metrico estimativo che necessita di alcune modifiche segnalate via mail al progettista per la successiva fase di approvazione.

Si richiede che venga inserito in convenzione l'impegno alla manutenzione delle aree verdi, almeno decennale, a carico del proponente ed aventi causa.

La progettazione definitiva degli impianti di illuminazione pubblica e irrigazione delle aree verdi dovrà essere concordata con gli uffici del Settore Lavori Pubblici.”

d) per l'approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale sia, pertanto, prodotta tutta la documentazione necessaria, integrando, inoltre, quanto già depositato agli atti, in particolare:

- Completare la Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato disegnata sulla mappa catastale aggiornata, con le principali quote plano-altimetriche e capisaldi di riferimento;
- Completare la planimetria di progetto con l'indicazione dell'ordine di priorità di realizzazione dei comparti, della posizione dei fabbricati e delle relative destinazioni d'uso degli stessi;
- Produrre indicazione delle tipologie edilizie, a completamento dell'elaborato prodotto, a seconda delle destinazioni d'uso dei futuri fabbricati; il tutto con eventuali particolari in scala adeguata e con tipologia delle essenze arboree da impiegarsi, privilegiando specie autoctone;
- Considerata l'ubicazione dell'area, in una porzione di territorio posta in transizione tra il sistema insediato e la zona agricola, nonché a ridosso dell'accesso autostradale e, quindi, in condizioni di ampia percettibilità visiva, si richiede opportuna documentazione fotografica panoramica, ed una simulazione mediante inserimento

fotografico / rendering computerizzato, a dimostrazione dell'impatto dell'intervento nel contesto ambientale;

- Dovranno essere prodotti i pareri favorevoli dei seguenti uffici:
 - ENEL per le reti e installazione di nuove cabine elettriche;
 - TELECOM (o altre Società interessate) per le reti telefoniche;
 - ITALGAS per le reti del metano;
 - ANAS, per realizzazione opere di urbanizzazione in fascia di rispetto stradale e per realizzazione nuova rotatoria di innesto sulla SS.231;
 - AUTOSTRADA Asti – Cuneo spa, per realizzazione opere di urbanizzazione in fascia di rispetto autostradale;
 - Consorzio Canale irriguo per intubamento canale;
 - Progetto esecutivo predisposto ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. della nuova immissione prevista dalla rotatoria sulla S.S. n. 231, per l'acquisizione del parere/autorizzazione da parte del competente Compartimento ANAS di Torino;
 - Bozza di convenzione, adeguata alle prescrizioni della presente Determina; ogni verifica puntuale verrà comunque effettuata prima della approvazione del P.E.C.;
 - Versamento dei diritti di segreteria pari a € 600,00 da versarsi tramite bonifico sul C/C bancario intestato a Comune di Cuneo (CODICE IBAN: IT 22 P 03111 10201 000000032346) – Causale «Istruttoria P.E.C. API2.OS2 – Comparto 2».
- 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.
- 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 59.332 (occorre modificare il dato inserito negli elaborati grafici non coerente con la suddetta superficie), libere da eventuali edificazioni; in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione si valuterà che le aree destinate alla costruzione delle cabine ENEL (opportunamente frazionate) non siano cedute all'Amministrazione Comunale, rimanendo in proprietà del proponente, il quale provvederà a cederle direttamente all'ente erogatore.
- g) 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;
- h) 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;
- i) il rilascio dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati privati, fatti salvi i tempi stabiliti dal cronoprogramma, vengano subordinati all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione;
- j) 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.) dei fabbricati, vengano ultimate e regolarmente collaudate le OO.UU. previste nel cronoprogramma;
- k) 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;
- l) sia curata la sistemazione delle aree verdi pubbliche e private al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento;

- m) sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- n) in merito alle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C., ai fini del risultato qualitativo dell'intervento architettonico e del suo inserimento ambientale, siano richiamate le Linee Guida "G3" di cui al PRGC, nell'ambito della raccomandazione relativa alla fase di progettazione, con l'impiego di tipologie e materiali coerenti ed omogenei all'interno del linguaggio architettonico utilizzato.
- 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 Piano Esecutivo Convenzionato 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 Convenzionato e relativo schema di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

IL DIRIGENTE

- Dott. Ing. Massimiliano GALLI -