



## COMUNE DI CUNEO

### DETERMINAZIONE DEL SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ATT.PRODUTTIVE

N. Proposta 1282 del 24/08/2020

N. Determina 1258 del 24/08/2020

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO API2.OG3 - LOCALITA' BORGO SAN GIUSEPPE

#### 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 IMMOBILIARE DANIELA S.r.l. 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 all'ambito API2.OG3 (rif. prot. 23147 del 10/04/2020 e prot. 42693 del 13/07/2020);
- la proposta di P.E.C. interessa l'ambito "API2.OG3" del P.R.G., sui terreni siti in Cuneo - Località Borgo San Giuseppe, contraddistinti catastalmente al Foglio 104 mappali 140 - 2050, per un totale di mq. 2.359;
- l'area di intervento è classificata dal vigente P.R.G. come ambito "API2.OG3- 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:

- 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 il proponente propone e si impegna a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, prevede l'attuazione di:

- realizzazione nuova pista ciclabile – marciapiede – area verde lungo il confine verso la rotonda esistente. La pista ciclabile e marciapiede costituiranno la prosecuzione dell'infrastruttura esistente in arrivo dalla frazione Madonna delle Grazie;
  - realizzazione parcheggio pubblico sul lato ovest, con accesso da Via Savona.
- L'importo delle opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione è pari a € 62.893,40.

- per la realizzazione della pista ciclabile sono interessate anche aree già destinate a marciapiede, già demanio stradale;
- la perimetrazione di Piano Regolatore comprende anche aree stradali demaniali e di proprietà delle Ferrovie, pertanto tali aree sono state escluse dal perimetro del P.E.C. e per il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è tenuto conto della Superficie da Rilievo (mq. 2.359), ritenuta più corretta e comunque inferiore alle superfici da P.R.G. (mq. 2.521) e catastale (mq. 2.558);
- il Settore Lavori Pubblici, con nota prot. n. 51298 del 21/08/2020, in merito alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, ha espresso Nulla Osta al prosieguo dell'iter, condizionato ad alcune prescrizioni;
- l'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo, con lettere prot. n. U/01830/2018 del 19/03/2018 e prot. n. U/02178/2018 del 06/04/2018, ha espresso il proprio nulla osta, generico, di competenza relativamente alle opere di acquedotto e fognatura, subordinato al rilascio dei pareri di competenza;

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<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 04/06/2020;

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 all'ambito API2.OG3, descritto in premessa, presentato dalla Società IMMOBILIARE DANIELA S.r.l., 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. OG3- 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 dagli Arch.

MARTINI Carlo e MARTINI Paolo (rif. prot. 23147 del 10/04/2020 e prot. 42693 del 13/07/2020);

- 2A – Estratto mappa catastale – Elenco proprietari
- 2B – Titoli proprietà – Atti di provenienza
- 2C – Dichiarazione unica proprietà partecipante al PEC
- 2D – Stato di fatto – Rilievo topografico dichiarazione asseverata
- 2E – Stato di fatto – Documentazione fotografica
- 3.1 – Relazione illustrativa
- 3.2 – Stato di fatto – Estratto di PRGC vigente
- 3.3.A – Stato di progetto – Planimetria
- 3.3.1 – Stato di progetto – Planimetria riportante la determinazione delle superfici di parcheggio pubblico e privato
- 3.3.2 – Stato di progetto – Planimetria riportante l'individuazione e la determinazione delle superfici permeabili
- 3.4 – Stato di progetto – Planivolumetrico
- 3.5 – Stato di progetto – Planimetria catastale
- 3.6.A – Norme di Attuazione del PEC
- 3.7 – Stato di progetto – Inserimento planimetria nell'estratto di PRG
- 3.8.A – Stato di progetto – Requisiti arredo urbano – Superamento barriere architettoniche
- 3.9.A – Stato di progetto – Planimetria di inserimento ambientale
- 3.10 – Stato di progetto – Fotoinserimento
- 3.11A – Opere di urbanizzazione – parere ACDA opere idriche
- 3.11B – Opere di urbanizzazione – parere ACDA opere fognarie
- 3.11C – Opere di urbanizzazione – parere ENEL
- 3.11D – Opere di urbanizzazione – parere Telecom
- 3.11E – Opere di urbanizzazione – parere Italgas
- 3.11F – Opere di urbanizzazione – parere Provincia di Cuneo
- 3.11G – Stato di progetto – Progetto Opere di urbanizzazione
- 3.11HA – Computo metrico estimativo Opere di urbanizzazione
- 4A – Schema di convenzione
- 5 – Relazione geologica e geotecnica
- 7 – Dichiarazione asseverata tecnico progettista attestante i vincoli presenti gravanti sull'immobile in oggetto

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- a) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 62.893,40. 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) 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 nei pareri espressi dall'A.C.D.A. di Cuneo, con lettere prot. n. U/01830/2018 del 19/03/2018 e prot. n. U/02178/2018 del 06/04/2018, in merito alle reti di acquedotto e fognatura;
  - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con nota prot. n. 51298 del 21/08/2020, che si riporta di seguito:  
*“In merito al progetto delle opere di urbanizzazione relative al PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO in zona "AP12.OG3" del PRGC in frazione Borgo san Giuseppe, presentato dallo Studio NEGRO di Cuneo per conto dell'operatore Soc.*

*IMMOBILIARE DANIELA srl, si rilascia il NULLA OSTA al proseguo dell'iter finalizzato all'accoglimento condizionato all'inserimento nella convenzione che "la manutenzione dell'aiuola verde realizzata a fianco del percorso ciclopedonale sia mantenuta a carico dell'operatore", così come inserito nella relazione allegato: 3.1 del progetto presentato con prot. 42693 del 13/07/2020.*

*Si segnala che nel caso sia realizzato un impianto privato di illuminazione esterna, lo stesso dovrà essere conforme alle Normative UNI ed alla L.R. del 9 febbraio 2018, n.3. Relativamente allo stesso impianto privato di illuminazione esterna, in fase di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere presentata relazione tecnica in caso di impianti di modesta entità (L.R. 09.02.18, n.3), ovvero progetto illuminotecnico.*

*Anche se non soggette a scomputo dovranno essere allegate al progetto esecutivo le planimetrie con l'esatta ubicazione dei servizi ENEL, TELECOM, GAS, e qualunque altro servizio che si propone di realizzare nel sottosuolo pubblico nell'ambito dell'intervento in esame."*

c) 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 la bozza di convenzione dovrà essere adeguata alle prescrizioni della presente determinazione dirigenziale ed indicare che per il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere prodotti i pareri favorevoli di.

- Ente gestore della SP n.422 – Via Savona, per l'accesso su Via Savona e per la realizzazione di marciapiede/pista ciclabile;
- A.C.D.A. di Cuneo, per le opere di acquedotto e fognatura;
- il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati, dei manufatti e delle opere di urbanizzazione all'interno della fascia di rispetto ferroviaria è soggetto alle disposizioni di cui al D.P.R. 753 del 11/07/1980, ed in particolare alle norme di cui agli artt. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 60 del suddetto D.P.R.;

Ogni verifica puntuale della Bozza di Convenzione verrà comunque effettuata prima della approvazione del P.E.C.;

d) la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra 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.;

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. per una superficie pari a complessivi mq 944, libere da eventuali edificazioni;

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 del Permesso di costruire;

g) 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;

h) 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, qualora non già disposto in convenzione;

i) 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, qualora non già disposto in convenzione;

- j) 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;
  - k) sia curata la sistemazione delle aree verdi pubbliche e private al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento;
  - l) sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
  - m) 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, 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. 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 -