



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ATTIVITA' PRODUTTIVE

N. Proposta 1856 del 17/11/2020

N. Determina 1794 del 17/11/2020

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO AR.1 - COMPARTO 1 SUB. B – C.SO DE GASPERI.

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, il Sig. BAUDINO Marco e la Società BAUDINO Pietro & C. s.a.s. hanno 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 1 Sub. B dell'ambito AR.1 (rif. prot. 31888 del 27.05.2020 e prot. 56514 del 15.09.2020);
- la proposta di P.E.C. interessa il Comparto 1 Sub. B dell'ambito "AR.1" del P.R.G., sui terreni siti in Cuneo – C.so De Gasperi, contraddistinti catastalmente al Foglio 82 mappali nn. 647/parte – 692 – 754 – 757, per un totale di mq. 6.213;
- l'area di intervento è classificata dal vigente P.R.G. come ambito "AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana", e sarà attuata in conformità alle previsioni dell'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

Considerato che:

- l'ambito AR.1 risulta in buona parte già attuato:
 - attraverso il "regime di salvaguardia" individuato sul fronte di C.so Alcide De Gasperi e regolamentato dai disposti dell'art.54 delle N.d.A., sono stati attuati i seguenti strumenti urbanistici:
 - 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. – Comparto 1 Sub. A”, approvato con D.C.C. n. 57 del 24.06.2008 e variante approvata con D.G.C. n. 186 del 19.07.2018 (convenzione Not. C.A. Parola rep. 70110 del 15.07.2008 e rogito Not. A. Ghiberti rep. 35570 del 31.08.2018);
 - 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).
 - infine con D.G.C. n. 259 del 14.11.2019 è stato approvato il P.E.C. del Comparto 2 Sub. A (Soc. G.S.C.) (convenzione Dott. Parola Corrado rep. 11903 del 26.11.2019)
- con D.G.C. n. 264 del 14.12.2017 è stato approvato il primo Piano di Coordinamento dell’ambito AR.1, al netto degli strumenti urbanistici citati e già attuati;
 - con D.G.C. n. 64 del 28.03.2019 è stata approvata una prima Variante al Piano di Coordinamento dell’ambito AR.1;
 - con D.G.C. n. 75 del 19.03.2020 è stata approvata la seconda Variante al Piano di Coordinamento relativo al Comparto 2 Sub. B dell’ambito AR.1. Con detta Variante al Piano di Coordinamento, l’ambito AR.1 è stato suddiviso in quattro comparti, attuabili in modo autonomo, l’uno rispetto all’altro:
 - Comparto 1 sub. B: mq. 6.365
 - Comparto 2 sub A: mq. 4.154
 - Comparto 2 sub B.1: mq. 4.679
 - Comparto 2 sub B.2: mq. 10.303
 - Totale mq. 25.501
 - la proposta di P.E.C. in oggetto interessa, pertanto, il solo Comparto 1 Sub. B dell’ambito AR.1;

Considerato che:

- la superficie territoriale del Comparto 1 Sub. B prevista nella proposta di P.E.C. è pari a mq. 6.213, anziché 6.365, come indicato nel Piano di Coordinamento. Questa differenza è dovuta alla differente superficie del Comparto “Baudino – Lotto A” approvata con la Variante al P.E.C. (D.G.C. 186/2018) e al fatto che nel presente Comparto 1 Sub. B è stato anche incluso il mappale 692;
- il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazioni compatibili con il vigente P.R.G. (residenziale, terziario, commerciale), 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 scemuto degli oneri di urbanizzazione, per un importo di € 182.632,66, prevede l’attuazione di:
 - Opere stradali e parcheggi
 - Rete fognatura bianca
 - Rete fognatura nera
 - Rete acquedotto
 - Rete illuminazione pubblica

- il Settore Lavori Pubblici, in merito alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, ha espresso, con nota prot. 53897 del 02/09/2020, il parere recante:

“A seguito dell'esame della pratica presentata con prot. 31888 del 27/05/2020, esaminato il progetto dell'intervento, relativamente alle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, si rilascia il nulla osta al prosieguo della procedura di accoglimento del PEC in oggetto.

Ai fini della corretta quantificazione dei costi, si segnala che sia l'area verde rettangolare sul lato lungo dell'intervento così come le due aiuole verdi nel parcheggio dovranno essere previste con adeguato impianto di irrigazione automatica (contattare a tal fine l'ufficio verde pubblico). L'impianto di illuminazione stradale sia per l'area di parcheggio, sia eventualmente per l'area verde, dovranno essere concordati con l'ufficio Tecnologico.

Non si esprime parere in merito al computo metrico estimativo dell'intervento che verrà verificato in sede di presentazione del progetto definitivo per il rilascio di parere necessario alla stipula della convenzione edilizia.”

- l'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo, con lettera prot. n. U/03178/2020 del 30/06/2020, ha espresso il proprio parere provvisorio di competenza relativamente alle opere di acquedotto e fognatura previste a scomputo;

Si ritiene, pertanto, di poter 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 05/10/2020;

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 1 Sub. B dell'ambito API2.OS2, descritto in premessa, presentato dal Sig. BAUDINO Marco e dalla Società BAUDINO Pietro & C. s.a.s., consistente nella realizzazione di insediamento con destinazione residenziale, terziario, commerciale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la suddetta zona urbanistica come ambito “AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana”, di cui all'art. 50.03 delle N.d.A. del vigente P.R.G., composto dei seguenti elaborati tecnici di progetto, redatti dall'Arch. Fino Umberto (rif. prot. 56514 del 15.09.2020):

- Elaborato grafico (fascicolo unico), comprendente tavole tecniche:
 1. Estratti di PRG e mappa catastali
 2. Sovrapposizione PEC in progetto su estratti di PRG e mappa catastale
 3. Rilievo planoaltimetrico zona interessata dal PEC

4. Rilievo planoaltimetrico zona interessata dal PEC estesa a comparti limitrofi
 5. Rilievo planoaltimetrico zona interessata dal PEC con sovrapposizione esistente e progetto
 6. Rilievo planoaltimetrico zona interessata dal PEC con sovrapposizione esistente e progetto estesa a comparti limitrofi
 7. Planimetria generale PEC
 8. Planimetria generale PEC in riferimento a comparti limitrofi
 9. Planimetria opere stradali
 10. Sezioni stradali e particolari costruttivi
 11. Planimetria rete fognatura nera e bianca e particolari costruttivi
 12. Planimetria rete acquedotto e metano e particolari costruttivi
 13. Planimetria rete Enel e particolari costruttivi
 14. Planimetria rete telefonica e particolari costruttivi
 15. Planimetria rete illuminazione pubblica e particolari costruttivi
 16. Planimetria area verde e impianto di irrigazione
 17. Planimetria superamento barriere architettoniche e particolari costruttivi
 18. Tipologia edilizia indicativa – piante
 19. Tipologia edilizia indicativa – prospetti
 20. Tipologia edilizia indicativa – render
 21. Documentazione fotografica
 22. Particolare costruttivo – prospetto
 23. Tipologia edilizia indicativa – sezioni
- Allegato 1: Relazione illustrativa;
 - Allegato 2: Computo metrico estimativo;
 - Allegato 3: Norme tecniche di attuazione;
 - Allegato 4: Relazione Geotecnica;
 - Allegato 5: Bozza di convenzione;

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- a) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 182.632,66. 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 nel parere espresso dall'A.C.D.A. di Cuneo, con lettera prot. n. prot. n. U/03178/2020 del 30/06/2020, in merito alle reti di acquedotto e fognatura;
 - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con lettera prot. n. 53897 del 02/09/2020;
- 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:
 - bozza di frazionamento catastale (contenente indicazione dei subalterni provvisori e relative superfici);
 - 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 PEC AR.1 - Comparto 1 Sub. B».
 - d) 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.
 - 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 2.872, libere da eventuali edificazioni; si dà atto che l'area censita al C.T. Foglio 82 mappali n. 647 è già stata ceduta al Comune in forza convenzione Not. C.A. Parola rep. 70110 del 15.07.2008 (PEC Comparto 1 Sub. A) e concorre, per la superficie di mq. 235, al calcolo della superficie Vs (totale mq. 3.107);
 - 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;
 - 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;
 - 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, sia raccomandato 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 -