



## COMUNE DI CUNEO

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

N. Proposta 1662 del 27/10/2020

N. Determina 1603 del 27/10/2020

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO TC2a – LC.AL25 (EX LOTTO C di PEC R4D) – LOCALITÀ: AREA ALTIPIANO -

#### IL DIRIGENTE

#### 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. Mandrile Andrea, in qualità di legale rappresentante della Società “Pegaso Immobiliare Srl”, con sede in Cuneo, Via XXVIII Aprile n. 12, 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 TC2a – LC.AL25 (ex lotto C di PEC R4D), inerente la “Realizzazione fabbricato residenziale e OOU” (rif. prot. 38545 del 25.06.2020);
- la proposta di P.E.C. interessa i terreni siti in Cuneo – Località: area altipiano, contraddistinti catastalmente al Foglio 91, mappali 1189,1380,1230,1229 sub. 161;
- l’area di intervento è classificata dal vigente P.R.G. come ambito: “Tessuti Urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)”, con tipologia urbanistica “TC2a: Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali”, con lotto definito in cartografia LC.AL25 costituente ex lotto C di PEC R4D del precedente PRGC, e sarà oggetto di attuazione in conformità alle previsioni degli artt. 40 e 22.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C..

Considerato che la proposta di PEC prevede:

- il completamento dell’edificazione dell’ex lotto “C”, oggi ricadente nei tessuti di completamento TC2a-tessuto a prevalente destinazione residenziale;

- Il completamento della cessione delle aree a servizio/viabilità (per un totale complessivo di 11.400 mq) e delle opere ad oggi realizzate e collaudate, previste nella Convenzione edilizio-urbanistica rep N.191994 del 27/12/2001, oltre alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità. È altresì previsto l'asservimento ad uso pubblico di un'area a parcheggio di 973,76 mq;
- il completamento delle opere di urbanizzazione portando l'importo a scomputo parziale degli oneri dovuti per l'edificazione delle SUL previste nel PEC in oggetto.

Rilevato che:

- il progetto delle opere di urbanizzazione che il proponente si impegna a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, prevede l'attuazione di:
  - completamento strada realizzata nell'ambito del PEC approvato nell'anno 2001 di cui alla Convenzione edilizio-urbanistica rep N.191994 del 27/12/2001;
  - recinzione in adiacenza al confinante campo di atletica;
  - impianto di irrigazione.

L'importo delle opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione è pari a € 104.265,17;

- il Settore Lavori Pubblici, con nota prot. n.68207 del 27/10/2020, in merito alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, ha espresso parere favorevole con le prescrizioni:
  - al fine di mantenere visibile anche dall'esterno l'attività che si svolge nella struttura sportiva, si chiede che non sia prevista la siepe lungo i due lati dove verrà realizzata la nuova recinzione;
  - dovrà essere comunque rimossa la siepe esistente e ripristinato il terreno ed il manto erboso mediante semina, ove la stessa sarà estirpata;
  - venga comunque prevista una tubazione idrica (pead diam. 40 mm, P.N. 16) e la posa di tre punti di allaccio in pozzetti prefabbricati in cls (diam. Int. Cm 40X40 con chiusino in ghisa B125) per eventuali future necessità;
  - nella prevista nuova recinzione, dal lato della strada interna, sia previsto un cancello dimensioni netta passaggio pari a mt. 2,40 per future eventuali necessità
  - prima del rilascio del permesso di costruire delle opere verranno concordate nel dettaglio, con il progettista, le modifiche al computo metrico ed alle planimetrie,
- l'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo, con lettera prot. n. U/03352/2020 del 08/07/2020, ha espresso il proprio nulla osta allo scarico dei rifiuti liquidi, mediante la realizzazione di nuovo allaccio alla rete fognaria comunale e nel rispetto delle prescrizioni indicate;
- a seguito di confronto tra i progettisti dell'intervento e questi Uffici, sono state prodotte integrazioni progettuali a mezzo mail in data 07.08.2020; tali integrazioni progettuali dovranno essere recepite nella versione definitiva della proposta di P.E.C, ai fini della approvazione di detto strumento urbanistico da parte della Giunta Comunale.

Ritenuto, pertanto, necessario provvedere all'accoglimento del P.E.C., comprensivo degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione;

Sentita in merito la II<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 10.09.2020;

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) d  
i accogliere - alle condizioni sotto elencate - il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo all'ambito TC2a – LC.AL25 (*ex lotto C* di PEC R4D), descritto in premessa, presentato dal Sig. Mandrile Andrea, in qualità di legale rappresentante della Società “*Pegaso Immobiliare Srl*”, con sede in Cuneo, Via XXVIII Aprile n. 12.  
Il P.E.C. in oggetto consiste nella “*Realizzazione fabbricato residenziale e OOU*”, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la suddetta zona urbanistica come ambito: “*Tessuti Urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)*”, con tipologia urbanistica “*TC2a: Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali*”, con lotto definito in cartografia LC.AL25, (costituente ex lotto C di PEC R4D del precedente PRGC), di cui agli artt. 40 e 22.04 delle N.d.A. del vigente P.R.G.;
- 2) d  
i dare atto che il P.E.C.in oggetto è composto dai seguenti elaborati tecnici di progetto, redatti dagli Arch. FORNERIS Michele e CATTANEO Lisa (rif. prot. 38545 del 25.06.2020):
- Tav. 1 - PLANIMETRIE – scala 1:2000
  - Tav. 2 – PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA SU P.R.G. – scala 1:1000
  - Tav. 3 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA-scala 1:200
  - Tav. 4 - PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE – scala 1:200
  - Tav. 5 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' E CESSIONI – scala 1:1000
  - Tav. 6 - PROGETTO – TIPOLOGIE EDILIZIE – scala 1:200
  - Tav. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE - STATO DI FATTO – scala 1:500
  - Tav. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO – scala 1:500
  - Tav. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEZIONE STRADALE – scala 1.20
  - BOZZA DI CONVENZIONE
  - NORME DI ATTUAZIONE
  - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DI P.E.C.
  - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE
  - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.
- Quanto sopra alle seguenti condizioni:
- a) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 104.265,17. 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 lettera prot. n. U/03352/2020 del 08/07/2020, in merito alle opere di allaccio alla rete fognaria comunale;
  - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con nota prot. n.68207 del 27/10/2020, in premessa riportato.
- c) per l'approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale sia, pertanto, prodotta tutta la documentazione necessaria, integrando e/o modificando quanto già depositato agli atti, con la documentazione prodotta con mail in data 07/08/2020 di cui in premessa. Inoltre, la bozza di convenzione dovrà essere adeguata alle prescrizioni della presente determinazione dirigenziale ed indicare quanto segue:
- che in sede di procedura per il rilascio del primo P.d.C., dovrà essere acquisito il parere dell'A.C.D.A. di Cuneo, per le opere di acquedotto; analogamente per quanto concerne l'allacciamento alle altre opere di urbanizzazione;
  - nella premessa sia riportato il parere espresso dal Settore Lavori Pubblici sopra evidenziato, e vengano riportati i dati formali mancanti ad oggi acquisiti;
  - all'art. 14 della convenzione, la frase *“Le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni d’uso stabilite nel piano di intervento sono fissate nell’importo minimo di €500,00 per ogni unità immobiliare interessata”* è da sostituirsi con la frase *“Le destinazioni d’uso stabilite nel piano di intervento non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione: in ogni caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell’Amministrazione Comunale e, ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C.. Eventuali modificazioni delle destinazioni non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l’uso, secondo la stima dell’Ufficio Tecnico Comunale”*;
  - sia mantenuto l'art. 20 della bozza di Convenzione prodotta in data 25.06.2020 n. prot. 38545, ovvero siano riportate tutte le relative clausole (art. 1);
- 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) per le opere di urbanizzazione già realizzate, prima della stipula dell'atto di Convenzione venga prodotta una relazione da parte del progettista della proposta di P.E.C., con la quale si attesti l'avvenuta riqualificazione della relativa area oggetto di cessione, con eventuale riposizionamento di blocchetti divelti costituenti la pavimentazione dei marciapiedi, eliminazione erbe infestanti, esecuzione di manutenzione e pulizia generale delle aree ai fini di un adeguato decoro;
- f) siano cedute gratuitamente al Comune di Cuneo, all'atto della stipula della convenzione, le aree già oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione nonché quelle necessarie per le opere di urbanizzazione previste nel presente P.E.C. in accoglimento per una superficie pari a complessivi mq 11.400, libere da eventuali edificazioni;
- 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 che verranno specificate nella Convenzione edilizio-urbanistica

- disciplinante l'intervento, 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, 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, qualora non già disposto in convenzione;
  - 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 del P.E.C. in accoglimento;
- 3) 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;
- 4) è fatta salva ogni valutazione dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del P.E.C., con particolare riferimento alle clausole di Convenzione disciplinante l'intervento;
- 5) 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.;
- 6) 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 -