



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ATT.PRODUTTIVE

N. Proposta 54 del 26/01/2021

N. Determina 49 del 26/01/2021

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO ATF2.SP3 – LOCALITÀ: SPINETTA

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, le società: S.I.B. S.r.l., IMMOBILIARE MIRÒ S.r.l. e i Sig.ri: Chiaramello Antonio, Bertaina Teresa, Oggero Luca, Oggero Piercarlo, Oggero Stefano, hanno prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 – una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo all'ambito ATF2.SP3 del P.R.G. vigente;

la variante di P.E.C. in oggetto consiste nella realizzazione di nuovo insediamento residenziale e relative opere di urbanizzazione nell'area, ubicata in frazione Spinetta, che il vigente Piano Regolatore Generale classifica urbanisticamente come: “*Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)*”, con tipologia urbanistica “*ATF2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso*”, disciplinati dagli artt. 48, 49 e 52 delle Norme di Attuazione;

l'originaria proposta di P.E.C., presentata in data 22/02/2010 dalla società S.I.B. S.r.l., in allora unica proprietaria dei terreni ricompresi nel suddetto ambito urbanistico ATF2.SP3, fu approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 10/04/2012 e la relativa convenzione urbanistica – edilizia tra il Comune e la Ditta proponente venne stipulata con atto a rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306 del 26/07/2012;

i terreni compresi nel perimetro del P.E.C. sono attualmente censiti al Catasto Terreni al Foglio 95, mappali n.: 806, 817, 818, 819, 820, 821, 822/parte, 825, 826, 831/parte, 832/parte, 833/parte, 834, 835, 830, 824, 828, 823, 827, 807, 829, 805, 809, 811 e 812, per una superficie territoriale complessiva di mq. 24.389;

contestualmente alla stipula della suddetta convenzione la società S.I.B. S.r.l. aveva ceduto a titolo gratuito al Comune di Cuneo i terreni destinati dal P.R.G.C. vigente a viabilità pubblica e

servizi (VS), censiti al Catasto Terreni al Foglio 95, mappali n.: 805, 809, 811 e 812, per una superficie complessiva di mq 7.317;

con successivi atti traslativi di proprietà la Ditta S.I.B. S.r.l. aveva ceduto i seguenti terreni: alla Società IMMOBILIARE MIRÒ S.r.l. il mappale n. 834, al Sig. Chiaramello Antonio il mappale n. 832, al Sig. Oggero Luca il mappale n. 819 e ai Sig.ri Oggero Piercarlo e Bertaina Teresa, per la quota di ½ ciascuno, i mappali n. 821 e n. 835; inoltre coi medesimi atti traslativi i cessionari acquistarono dalla Ditta S.I.B. S.r.l. anche quote indivise di comproprietà dei mappali n.: 807, 823, 827, 829, destinati a viabilità privata di uso pubblico e ad aree condominiali;

Considerato che la proposta di Variante al P.E.C. dell'ambito ATF2.SP3, presentata in data 04/08/2020 prot. n. 47838 con progetto a firma degli Architetti Guido Cremaschi e Francesco Cavallera, prevede la suddivisione dell'area in due separati Comparti funzionali e indipendenti, consistenti in:

- Comparto n. 1: comprendente quattro lotti fondiari (individuati con le sigle C1, D1, D2 e D3, rispettivamente di proprietà dei proponenti: Chiaramello Antonio, Bertaina Teresa e Oggero Piercarlo, Oggero Stefano, Oggero Luca) e le minime opere di urbanizzazione a scomputo necessarie per rendere il comparto autonomo e funzionale, oltre a una quota parte di opere private relative alla viabilità interna ed ai sottoservizi non oggetto di scomputo;
- Comparto n. 2: comprendente la restante parte dei lotti fondiari (di proprietà delle Ditte: S.I.B. S.r.l. e IMMOBILIARE MIRÒ S.r.l.) ed il completamento delle opere di urbanizzazione pubbliche e private previste nel P.E.C.;

Preso atto che:

- la proposta di Variante rispetta l'impianto urbanistico del P.E.C. originario, non modificando né la viabilità di accesso al nuovo insediamento, né la distribuzione e/o destinazione delle aree pubbliche nei terreni già ceduti al Comune;
- i proponenti del Comparto 1, con la firma della convenzione, si impegnano ad eseguire, a scomputo degli oneri concessori, le opere e le infrastrutture strettamente necessarie ad assicurare la fruibilità dei lotti edificatori in esso previsti (viabilità di accesso e relativa rete di smaltimento delle acque meteoriche, acquedotto, fognatura, ecc.), oltre ad un'area a parcheggio pubblico che soddisfi gli standard di legge, il tutto per un importo presunto totale dei lavori di € 81.800 c.a.;

Rilevato che:

- il Settore Lavori Pubblici, in merito alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, in data 26/11/2020 ha espresso parere favorevole;
- l'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo, con lettera prot. n. U/00381/2020 del 23/01/2020, ha espresso il proprio parere di competenza relativamente alle opere di acquedotto e fognatura previste a scomputo;

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

Sentita in merito la II^a 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) di accogliere - alle condizioni sotto elencate - il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo all'ambito "ATF2.SP3" del P.R.G., descritto in premessa, presentato dalle società: S.I.B. S.r.l. e IMMOBILIARE MIRÒ S.r.l., nonché dai Sig.ri: Chiaramello Antonio, Bertaina Teresa, Oggero Luca, Oggero Piercarlo e Oggero Stefano.
La variante di P.E.C. in oggetto consiste nella realizzazione di nuovo insediamento residenziale e relative opere di urbanizzazione nell'area, ubicata in frazione Spinetta, che il vigente Piano Regolatore Generale classifica urbanisticamente come: "Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)", con tipologia urbanistica "ATF2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso", disciplinati dagli artt. 48, 49 e 52 delle N.d.A. del vigente P.R.G.;
- 2) di dare atto che il P.E.C. in oggetto è composto dai seguenti elaborati tecnici di progetto, redatti dagli Architetti Guido Cremaschi e Francesco Cavallera (rif. prot. n. 3186 del 14/01/2021):
 - Allegato 2a: mappa catastale ed elenco proprietari
 - Allegato 2b: titoli di proprietà
 - Allegato 2d: rilievo topografico
 - Tav. 3.1 Relazione tecnico-illustrativa
 - Tav. 3.2 Planimetria Stralcio delle previsioni di P.R.G.C.
 - Tav. 3.3a Planimetria generale P.E.C. approvato
 - Tav. 3.3b Planimetria generale P.E.C. in variante
 - Tav. 3.6 Norme specifiche di attuazione del P.E.C. in variante
 - Tav. 3.7a Planimetria stralcio delle previsioni di P.R.G.C.
 - Tav. 3.7b Planimetria di verifica delle aree pubbliche e private del P.E.C. approvato e del P.E.C. in variante
 - Tav. 3.11a Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e dei relativi allacciamenti P.E.C. approvato – Planimetria generale
 - Tav. 3.11b Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria generale
 - Tav. 3.11c Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria rete acquedotto
 - Tav. 3.11d Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria rete fognatura
 - Tav. 3.11e Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria rete ENEL
 - Tav. 3.11f Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria rete gas
 - Tav. 3.11-CM Progetto di massima delle opere di urbanizzazione - Computo metrico
 - Tav. 4 Schema di convenzione

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- a) ai fini dell'approvazione della Variante al P.E.C. il progetto sia integrato con idoneo elaborato grafico planivolumetrico illustrante le tipologie degli edifici previsti nel nuovo insediamento;
- b) la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, per

- un importo complessivo presunto dei lavori di € 81.800 c.a., sia prevista in sede di approvazione del P.E.C. e del relativo schema di convenzione;
- c) relativamente alle predette opere di urbanizzazione da eseguirsi 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:
- dal Settore Lavori Pubblici con lettera prot. n. 78810 del 26/11/2020;
 - dall'A.C.D.A. di Cuneo, con lettera prot. n. U/00381/2020 del 23/01/2020, in merito alle reti di acquedotto e fognatura;
- d) per l'approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale siano, pertanto, prodotti:
- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione che si intendono eseguire a scomputo degli oneri, concordando preventivamente con gli uffici competenti gli elaborati e le eventuali modifiche e/o integrazioni ancora necessari;
- 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 sarà definito un cronoprogramma dei lavori sulla base delle tempistiche previste per il rilascio, da parte del Servizio Edilizia e Pianificazione Urbanistica, dei Permessi di Costruire inerenti ai fabbricati privati, provvedendo a 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 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 da stabilirsi in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati; in ogni caso i maggiori costi intrapresi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (extraoneri) non potranno essere conteggiati in detrazione dei contributi di costruzione;
- g) 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;
- h) sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 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 dal D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, 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 e dotato di uno specifico elaborato denominato "*G2 – Guida per gli interventi nella città della trasformazione*" che ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano volumetrici degli interventi;
- 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 della L.R. n. 56/77.

- 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 -