



DETERMINAZIONE N. 659 DEL 14/04/2022
SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA'
PRODUTTIVE

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO “AV1.11-TC3a-TC3va” – VIALE ANGELI.

**IL
DI**

R I G E N T E

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 Soc. GRANDA IMMOBILIARE S.R.L. e RISSO S.R.L., 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 al comparto “Proponenti” dell’ambito “AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale” e “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate” del P.R.G. vigente (rif. prot. 50328 del 08/07/2021, prot. 65693 del 09/09/2021, prot. 10206 del 08/02/2022, prot. 26903 del 11/04/2022);
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 27/02/2020 è stata approvato il Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 14/05/2020, sono state approvate alcune modifiche allo schema di convenzione urbanistico - edilizia;
- con rogito Not. Martinelli rep. 203330 del 07/08/2020, è stata stipulata la relativa convenzione urbanistico – edilizia;
- con Permesso di Costruire n. 93 del 17/06/2021 è stata autorizzata la demolizione del fabbricato denominato “Villa Sarah”, ricadente nel tessuto TC3a compreso nel P.E.C. approvato con DGC n.60 del 27/02/2020;
- successivamente le Società proprietarie del c.d. Comparto “Proponenti” hanno presentato una proposta di Variante al succitato Piano Esecutivo Convenzionato;
- rispetto al P.E.C. approvato, la Variante sostanzialmente propone:
 - modifiche tipologiche ai fabbricati in progetto;

- possibilità di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA edilizia) in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23 comma 01 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in quanto gli elaborati tecnici contengono precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, e dovranno essere adeguati alle condizioni di cui alla Commissione Edilizia (seduta del 23/02/2022);
- la proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) in oggetto, è relativa al comparto "Proponenti" dell'ambito "AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale" e "TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate" ed interessa i terreni censiti catastalmente al Foglio 92 mappali n. 5, 9, 508, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 12, 144, 146, 150, 151, 152, 155, 156, 157, 158;
- la suddetta Variante è stata altresì oggetto di Autorizzazione Paesaggistica in variante alle precedenti Autorizzazioni rilasciate con l'approvazione del P.E.C. di cui alla DGC n.60 del 27/02/2020 che, agli atti dell'Ufficio, risultano essere:
 - Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e L.R. 32/2008, con Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio n. 248 del 31.05.2017;
 - Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e della L.R. 32/2008, con Autorizzazione Comunale n. 54 del 13/12/2019, in variante all'Autorizzazione paesaggistica Regionale suddetta;
 - Autorizzazione Paesaggistica, n. 12 del 02/03/2022, ai sensi art. 146 parte terza D.lgs. n° 42/2004 e s.m.i. - procedura semplificata D.P.R. n° 31/2017;

Dato atto che:

- contestualmente alla stipula della suddetta convenzione a rogito Not. Martinelli rep. 203330 del 07/08/2020 i contraenti avevano già ceduto a titolo gratuito al Comune di Cuneo i terreni destinati dal P.R.G.C. vigente a viabilità pubblica e servizi (VS);
- ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi potranno essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA edilizia) in alternativa al permesso di costruire, in quanto gli elaborati tecnici contengono precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, e dovranno essere adeguati alle condizioni di cui alla Commissione Edilizia (seduta del 23/02/2022);
- i proponenti, come già previsto nella convenzione rogito Not. Martinelli rep. 203330 del 07/08/2020, si impegnano ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione e più precisamente: realizzazione di parcheggi pubblici lungo il controviale del Viale degli Angeli, impianto di illuminazione pubblica a led, rivestimento pareti canale irriguo, per un importo totale di € 65.323,77;
- il Settore Lavori Pubblici, in merito alla Variante in parola, ha espresso parere favorevole in data 24/08/2021, con nota prot. n. 61870;

Valutato, pertanto, di provvedere all'accoglimento della *Variante al Piano Esecutivo Convenzionato Ambito "AV1.11-TC3a-TC3va" – Viale Angeli*, comprensivo degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione;

Sentita in merito la II[^] Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 06/04/2022;

Esaminata la Variante al 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 – la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativa al comparto “Proponenti” dell’ambito “AVI.II – Ambiti di valorizzazione ambientale” e “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate” del P.R.G. vigente, descritto in premessa, presentato dalle Soc. GRANDA IMMOBILIARE S.R.L. e RISSO S.R.L.;
- 2) di dare atto che il P.E.C. in oggetto è composto dai seguenti elaborati tecnici di progetto, redatti dall’Arch. Grottaroli Andrea e Ing. Lerda Guido (rif. prot. 50328 del 08/07/2021, prot. 65693 del 09/09/2021, prot. 10206 del 08/02/2022, prot. 26903 del 11/04/2022):

in *italico*: tavole PEC mantenute invariate

in **grassetto**: tavole PEC variate

- **1.a - Verifica permeabilità, sup. coperta, densità arborea (prot. 10206/2022)**
- **1.b.1 - Calcolo s.u.l. – s.u.n. e verifica h. media – edificio 1 (Tipologia B) (prot. 10206/2022)**
- **1.b.2 - Calcolo s.u.l. – s.u.n. e verifica h. media – edificio 2 (Tipologia A) (prot. 10206/2022)**
- **1.b.3 - Calcolo s.u.l. – s.u.n. e verifica h. media – edificio 3 (Tipologia A) (prot. 10206/2022)**
- **1.b.4 - Calcolo s.u.l. – s.u.n. e verifica h. media – edificio 4 (Tipologia B) (prot. 10206/2022)**
- **1.b.5 - Calcolo s.u.l. – s.u.n. e verifica h. media – edificio 5 (Tipologia A) (prot. 10206/2022)**
- **1.b.6 - Calcolo s.u.l. – s.u.n. e verifica h. media – edificio 6 (Tipologia A) (prot. 10206/2022)**
- **2.a - Estratto catastale (prot. 65693/2021)**
- *2.b - Titoli di Proprietà*
- *2.d.1 - Rilievo topografico dei terreni oggetto di P.E.C.*
- *2.d.2 - Rilievo Villa Sarah in zona TC3a (piante, sezioni e conteggi SUL e cubatura esistente)*
- *2.d.3 - Rilievo Villa Sarah in zona TC3a (prospetti)*
- *2.d.4 - Rilievo Villa Sarah in zona TC3a (fabbricato accessorio: piante, sezioni e prospetti)*
- *2.d.5 - Rilievo dell’edificio residenziale e sue pertinenze esistenti in zona AVI.II “Villa Luchino” (piante, prospetti e dimostrazione della SUN)*
- *2.e - Documentazione fotografica dello stato attuale*
- **3.1 - Relazione Tecnica Illustrativa (prot. 65693/2021)**
- *3.2 - Planimetria stralcio delle previsioni del P.R.G.C.*
- **3.3 - Planimetria di PEC disegnata sulla mappa catastale aggiornata (prot. 10206/2022)**
- **3.4.1a - Planimetria generale del PEC (riferita al settore ACE+Ve) (prot. 10206/2022)**
- **3.4.1b - Planimetria generale delle coperture (prot. 10206/2022)**
- **3.4.2a - Planimetria piano interrato in progetto (prot. 10206/2022)**
- **3.4.2b - Planimetria piano interrato in progetto (prot. 10206/2022)**
- **3.4.3 - Verifica superfici parcheggi privati e pubblici (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4a - Tavola dettaglio edificio 1 (Tipologia B) (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4b - Tavola dettaglio edificio 2 (Tipologia A) (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4c - Tavola dettaglio edificio 3 (Tipologia A) (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4d - Tavola dettaglio edificio 4 (Tipologia B) (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4e - Tavola dettaglio edificio 5 (Tipologia A) (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4f - Tavola dettaglio edificio 6 (Tipologia A) (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4g - Comparativa planimetria generale del P.E.C. (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4h - Comparativa planimetria piano interrato in progetto (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4i - Comparativa sezioni territoriali (prot. 10206/2022)**
- **3.4.4l - Dettagli costruttivi edificio tipo (prot. 10206/2022)**

- 3.4.5 - Prospetti di progetto (prot. 10206/2022)
- 3.4.6 -Sezioni trasversali di progetto (prot. 10206/2022)
- 3.4.7 - Prospetto e profilo complessivo in fregio a Viale Degli Angeli (prot. 10206/2022)
- 3.5 - Planimetria su mappa catastale con indicazioni delle aree oggetto d'intervento (prot. 65693/2021)
- 3.6 - Norme Di Attuazione (prot. 65693/2021)
- 3.7 - Planimetria di inserimento del P.E.C. all'interno del PRGC (prot. 10206/2022)
- 3.9 - Planimetria di inserimento ambientale (prot. 10206/2022)
- 3.10a - Illustrazioni grafiche rendering (prot. 10206/2022)
- 3.10b – Relazione tecnica materiali (prot. 10206/2022)
- 3.11 - Progetto delle Opere di urbanizzazione – Computo Metrico
- 3.11a - Opere di urbanizzazione esistenti e in progetto (prot. 10206/2022)
- 3.12 - Verifica "ribaltamento virtuale" (prot. 65693/2021)
- 4 - Bozza di Convenzione (prot. 26903/2022)
- 5 - Relazione Geologica e Geotecnica
- 5.a - Relazione Agronoma / Paesaggistica
- 5.b - Documentazione vincolo idrogeologico (prot. 50328/2021)
- 6 - Bozza di frazionamento catastale
- 7 - pareri di altre amministrazioni o enti in presenza di specifici vincoli.

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- 1) i proponenti, come già previsto nella convenzione rogito Not. Martinelli rep. 203330 del 07/08/2020, si impegnano ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione e più precisamente: realizzazione di parcheggi pubblici lungo il controviale del Viale degli Angeli, impianto di illuminazione pubblica a led, rivestimento pareti canale irriguo, per un importo totale di € 65.323,77;
- 2) per l'approvazione della presente Variante al P.E.C. da parte della Giunta Comunale siano, pertanto, prodotti:
 - gli elaborati tecnici allegati alla Variante al P.E.C. adeguati alle prescrizioni contenute nel parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23/02/2022;
 - la seguente integrazione allo schema di convenzione (prot. 26903 del 11/04/2022), dopo "premessato che":

“Con rogito Not. Martinelli rep. 203330 del 07/08/2020, è stata stipulata la convenzione urbanistico – edilizia relativa al comparto “Proponenti” dell’ambito “AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale” e “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate” del P.R.G. vigente, di cui al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 27/02/2020 e con Deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 14/05/2020;”

Le Soc. GRANDA IMMOBILIARE S.r.l. e RISSO S.R.L., 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 al comparto “Proponenti” dell’ambito “AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale” e “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate” del P.R.G. vigente (rif. prot. 50328 del 08/07/2021, prot. 65693 del 09/09/2021, prot. 10206 del 08/02/2022, prot. 26903 del 11/04/2022);
- 3) la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente è, comunque, subordinata alla presentazione - a seguito dell'approvazione della Variante al 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;

- 4) 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 scomuto, secondo le modalità stabilite 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;
- 5) l'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, vale a dire dieci anni dalla data di sottoscrizione della convenzione Not. M. Martinelli Rep. n. 203330 del 07/08/2020, come stabilito ai sensi dell'art. 28, comma 5 numero 3, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.
- 6) sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 3) di dare atto che l'intervento di cui alla Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativa al comparto "Proponenti" dell'ambito "AVI.II – Ambiti di valorizzazione ambientale" e "TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate" del P.R.G. vigente è realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA edilizia) in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23 comma 01 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, in quanto gli elaborati tecnici allegati alla stessa istanza di P.E.C. contengono precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e dovranno essere adeguati alle condizioni di cui alla Commissione Edilizia (seduta del 23/02/2022);
- 4) di dare atto che la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato è esclusa, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dal D.G.R. 29/02/2016 n. 25-2977, 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 piano volumetrici degli interventi;
- 5) 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;
- 6) di dare atto che il progetto di Variante al Piano Esecutivo e relativo schema di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

IL DIRIGENTE
Dott. MASSIMILIANO GALLI

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Cuneo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005