



**DETERMINAZIONE N. 845 DEL 16/05/2022**  
**SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA'**  
**PRODUTTIVE**

**OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO "TC3a - TC5b- CORSO FRANCIA**

**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. GIACHELLO Carlo per la Società G.M.G. Costruzioni 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 ad un'area ricadente in "TC3a e Tc5b" (rif. prot. 19920 del 17.03.2021, prot. 60042 del 13.08.20221 e prot. 16474 del 03.03.2022);
- la proposta di P.E.C. interessa terreni siti in Cuneo – C.so Francia, contraddistinti catastalmente al Foglio 11 mappali nn. 11266 – 1597 -1598 – 1604 – 1606 -245, per un totale di mq. 1544;
- l'area di intervento è classificata negli ambiti: *"TC3a-Tessuti urbani con unità insediative isolate"*, *"TC5b – Tessuti di riordino urbanistico e ambientale"* (Asse Rettore), del P.R.G. vigente, ricomprendendo nel perimetro di P.E.C. le suddette aree, oltre ad una fascia stradale per l'allargamento di C.so Francia, e sarà attuata in conformità alle previsioni degli artt. 41 e 43 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;
- Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere "prevalentemente residenziale con piano terreno a destinazione commerciale", costituito da un edificio di tipo isolato a 3 piani fuori terra e attico arretrato dal fronte principale, ed un unico piano interrato, con la previsione di cessione sul fronte strada della fascia per ampliamento di C.so Francia e dell'area pubblica dell'asse Rettore con contestuale ridefinizione dell'accesso veicolare;

- Il Settore Lavori Pubblici, con parere in data 07.04.2022 n. prot. 26076, ha richiesto una serie di adeguamenti della proposta di P.E.C., quali la non realizzazione definitiva dell'area in cessione in quanto la stessa dovrà essere ridisegnata con la destinazione dell'Asse Rettore. Tali adeguamenti dovranno essere recepiti nella fase di approvazione.

Dato atto che:

- La Commissione Edilizia Comunale in data 24.11.2021 (in relazione alla previsione nella Convenzione, della possibilità di intervenire mediante S.C.I.A. ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) aveva espresso un parere sospensivo in riferimento all'applicazione dell'art.107 del Regolamento Edilizio in ordine alla realizzazione di balcone su spazio pubblico, si precisa che tale parere è superabile in quanto il balcone in questione sporge su un'area adibita a verde e pertanto non interferisce con lo spazio di manovra veicolare e non arreca pregiudizio al transito pedonale.

Considerato che il proponente, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia:

- cederà gratuitamente al Comune i terreni destinati a servizi pubblici e viabilità, come sopra descritto, per una superficie totale di mq. 805,00;
- si impegna a eseguire, a scomputo degli oneri concessori ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., le opere necessarie per urbanizzare le aree pubbliche oggetto di cessione gratuita al Comune, per la cifra corrispondente alle opere da definirsi nel Computo Metrico Estimativo, e da depositare agli atti ai fini della approvazione del P.E.C.;

Rilevato, pertanto, che il P.E.C. in oggetto, comprensivo degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione, di cui agli atti degli Uffici (prot. 19920 del 17.03.2021, prot. 60042 del 13.08.2021 e prot. 16474 del 03.03.2022), può essere accolto, sulla scorta di quanto sopra evidenziato e di quanto successivamente specificato;

Sentita in merito la II<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 06.04.2022;

Esaminato il P.E.C. e i relativi allegati descritti in narrativa;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti urbanistiche;

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

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 sottoelencate - il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, descritto in premessa, presentato da Giachello Carlo per G.M.G. Costruzioni s.r.l., su terreni contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Cuneo al Foglio 11 mappali nn. 11266 – 1597 -1598 – 1604 – 1606 -245, per una superficie complessiva di mq 1544, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come: *“TC3a-Tessuti urbani con unità insediative isolate”* e *“TC5b – Tessuti di riordino urbanistico e ambientale”*(Asse Rettore), di cui agli artt. 41 e 43 delle Norme di Attuazione;
- 2) il progetto di P.E.C. in parola risulta composto dai seguenti elaborati tecnici di progetto ((prot. 19920 del 17.03.2021, prot. 60042 del 13.08.20221 e prot. 16474 del 03.03.2022):
  - tav.2a/2d mappa catastale con i terreni oggetto d'intervento/rilevo topografico con quote plano-altimetriche
  - tav.2e Documentazione fotografica stato di fatto
  - tav. 3.1 Relazione Illustrativa;
  - tav.3.2 Stralcio P.R.G.
  - tav.3.3b Planimetria Piano Esecutivo Convenzionato-Verifica Rapporto di copertura-Verifica indice di permeabilità
  - tav.3.3c Conteggi S.U.L. in progetto
  - tav.3.4 Progetto Planovolumetrico
  - tav.3.5 Planimetria catastale
  - tav.3.6 Norme di Attuazione;
  - tav.3.7 Planimetria di PEC per inserimento PRGC
  - tav.3.9 Planimetria di inserimento ambientale
  - tav.3.11a Progetto Opere di Urbanizzazione – Elaborati Grafici
  - tav.3.11b Progetto Opere di Urbanizzazione – Computo Metrico
  - tav.4a Schema di Convenzione
  - tav.4b Conteggio Oneri
  - tav.5a Superamento barriere architettoniche;
  - tav.5b Verifica parapetti balconi e altezze interne p.t.
  - tav.5c Verifica pendenza rampe
  - tav.5d Planimetria Piano Esecutivo Convenzionato planimetria generale lotto e distanze
  - tav.5e Calcolo S.U.N.
  - Relazione Geologica
  - Bozza Tipo di Frazionamento

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- 1) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione; 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;
  - 2) per l'approvazione del P.E.C. vengano previste tutte le integrazioni/modifiche agli elaborati tecnici e alla bozza di convenzione derivanti dall'aggiornamento del progetto delle opere di urbanizzazioni definito secondo il parere dal Settore Lavori Pubblici in data 07.04.2022 prot. n. 26076;
  - 3) 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.;
  - 4) 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 805;
  - 5) 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 stabilite in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati;
  - 6) 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.) del fabbricato, vengano ultimate e regolarmente collaudate le OO.UU. previste nel cronoprogramma;
  - 7) gli interventi del P.E.C. (fabbricato 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;
  - 8) sia curata la sistemazione delle aree verdi pubbliche e private al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento;
  - 9) 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.
  - 10) 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 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., in merito in particolare, alle clausole di Convenzione;
  - 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 dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

- 6) 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. 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*