



DETERMINAZIONE N. 1514 DEL 22/08/2024
SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI
E MOBILITÀ

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO “AT1.3” DEL P.R.G. VIGENTE – LOCALITÀ SAN ROCCO CASTAGNARETTA.

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, la Società EFFETTOTETTO s.n.c., in data 22/02/2024 ha prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni - una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, relativo all'ambito urbanistico di trasformazione “AT1.3 – *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale*” – Comparto 1 del P.R.G. vigente;
- il P.E.C. era stato approvato con D.G.C. n. 218 del 01/10/2020 e la relativa convenzione edilizia venne sottoscritta, tra i precedenti proprietari dei terreni e il Comune di Cuneo, in data 28/12/2022 con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168;
- la Società EFFETTOTETTO s.n.c., divenendo proprietaria unica degli immobili oggetto di P.E.C. con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 4211/3564 del 08/07/2023, si è accollata tutti gli obblighi e oneri convenzionali precedentemente assunti dai firmatari del P.E.C.;
- rispetto al P.E.C. approvato la nuova soluzione progettuale propone:
 - una lieve modifica alla dimensione dei lotti in quanto è prevista una maggior dimensione del lotto n. 1 a scapito del lotto n. 2, mentre resta invariata la superficie del lotto “AV”, posizionato centralmente e destinato ad accogliere le quote di edificabilità provenienti dalle aree classificate "Ambiti di valorizzazione ambientale" dal P.R.G.C.;

- il recupero della quota di edificabilità a destinazione terziaria anche per il lotto n. 2 contrariamente a quanto previsto inizialmente nel P.E.C. approvato, in cui i precedenti proprietari rinunciavano espressamente allo sfruttamento di tale possibilità edificatoria;

Dato atto che:

- le modifiche di cui sopra non comportano variazioni alle tipologie edilizie approvate, né una diversa distribuzione delle aree pubbliche a servizi, peraltro già cedute gratuitamente al Comune dai primi firmatari del P.E.C.;
- occorre tuttavia apportare alcune modifiche e/o integrazioni alla convenzione precedentemente stipulata al fine di consentire il recupero della quota di edificabilità a destinazione terziaria cui inizialmente si era rinunciato, che comporta altresì il reperimento dei relativi standard urbanistici di P.R.G.;
- il Settore Lavori Pubblici, al quale è stata sottoposta la nuova proposta di P.E.C., con nota prot. n. 28801 del 04/04/2024, ha confermato il proprio parere favorevole, stante che il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo è rimasto sostanzialmente invariato, fatto salvo un lieve aumento dell'importo dei costi, dovuto all'aggiornamento prezzi che, vista la necessaria stipula di nuova convenzione integrativa, risulta ammissibile in quanto verranno altresì aggiornati gli oneri concessori dovuti;
- il Settore Sismico - Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica della Regione Piemonte, con nota pervenuta in data 01/08/2024 prot. n. 62926, ha espresso parere favorevole in merito alla fattibilità degli interventi previsti in progetto ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, a condizione che siano osservate alcune prescrizioni tecniche in fase di progettazione esecutiva;
- gli elaborati progettuali e la documentazione a corredo dell'istanza, a seguito di specifica richiesta da parte degli uffici tecnici comunali, sono stati in ultimo integrati dalla ditta proponente in data 20/03/2024 prot. n. 24605;

Constatato che rimangono invariati tutti i restanti impegni e le clausole convenzionali contenuti nella convenzione a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022 i quali, a seguito dell'atto di compravendita sopra richiamato, sono stati integralmente trasferiti alla Società EFFETTOTETTO s.n.c.;

Valutato che la convenzione integrativa sarà redatta secondo lo schema predisposto per tale tipo di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.);

Rilevato, pertanto, che è necessario provvedere all'accoglimento della Variante al P.E.C. e dei relativi elaborati tecnici;

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;

D E T E R M I N A

1) di accogliere - alle condizioni sottoelencate – la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) – Comparto 1 - descritto in premessa, presentato dalla Società EFFETTOTETTO s.n.c., consistente nella realizzazione di un intervento a destinazione residenziale suddiviso in tre lotti edificatori, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come “AT1.3 – *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale*”, di cui agli artt. 49 e 50 del N.d.A., corredato dai seguenti elaborati tecnici di progetto:

- Norme di Attuazione (prot. n. 24605 del 20/03/2024);
- Relazione Tecnica (prot. n. 24605 del 20/03/2024);
- Computo Metrico estimativo opere di urbanizzazione (prot. n. 16237 del 22/02/2024);
- Bozza di Convenzione in Variante (prot. n. 24605 del 20/03/2024);
- Elaborati Grafici (prot. n. 24605 del 20/03/2024);

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo è 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;
 - b) 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;
 - c) in fase di progettazione esecutiva siano osservate le prescrizioni tecniche contenute nel parere espresso, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, dal Settore Sismico - Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica della Regione Piemonte con nota pervenuta in data 01/08/2024 prot. n. 62926;
 - d) 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 stipulata con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022, fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori previste da leggi in vigore;
 - e) sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 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 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 piano volumetrici degli interventi;
- 3) 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.

- 4) 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