



DETERMINAZIONE N. 2458 DEL 28/12/2022
SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA'
PRODUTTIVE

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO ATF2.BO2 – LOCALITÀ: BOMBONINA.

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, i Sig.ri: *****, *****, hanno 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 urbanistico "ATF2.BO2" del P.R.G. vigente (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021 e prot. n. 92230 del 13/12/2022);
- detto ambito d'intervento è stato oggetto di Piano di Coordinamento, approvato ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. con deliberazione di G.C. n. 252 del 12/11/2020, il quale ha previsto la suddivisione in 2 comparti operativi autonomi ("A" e "B") al fine di consentirne l'attuabilità separata;

Considerato che:

- la proposta di P.E.C. in oggetto, interessante il Comparto "A", prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e relative opere di urbanizzazione nell'area, ubicata in frazione Bombonina, 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.BO2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso*", disciplinati dagli artt. 48, 49 e 52 delle Norme di Attuazione;
- i terreni compresi nel perimetro del Comparto "A" sono attualmente censiti al Catasto Terreni al Foglio 123, mappale n. 10, per una superficie territoriale complessiva di mq. 8.646;

Rilevato inoltre che:

- le opere di urbanizzazione che la parte proponente si impegna a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, prevede l'attuazione di:

- ampliamento della viabilità esistente di Via Tetto Sacchetto con previsione di nuove aree a parcheggio anche su Via S. Matteo e realizzazione di marciapiedi, nonché dell'impianto di illuminazione pubblica, delle reti di acquedotto e fognatura, oltre ad altri sottoservizi;
- sistemazione a prato di area prevista in cessione sul lato sud est del Comparto;
- a fronte di un costo complessivo presunto delle opere di urbanizzazione previsto nel nuovo insediamento di €198.060 c.a., l'importo dei lavori scomputabili dagli oneri di urbanizzazione ammonta a € 183.209 c.a.;
- il Settore Lavori Pubblici, con nota prot. n. 61881 del 24/08/2021, in merito alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, ha espresso Nulla Osta al prosieguo dell'iter, condizionato ad alcune prescrizioni;
- l'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo, con lettera prot. n. U/06175/2021 del 14/09/2021, ha espresso il proprio parere favorevole provvisorio, con prescrizioni, di competenza relativamente alle opere di acquedotto e fognatura;

Si ritiene, 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 06/04/2022;

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 – Comparto “A”, descritto in premessa, presentato dai Sig.ri: *****, *****, consistente nella realizzazione di insediamento a destinazione residenziale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona urbanistica interessata come ambito “ATF2.BO2 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso*”, di cui all'art. 52.04 delle N.d.A. del vigente P.R.G.;
- 2) di dare atto che il P.E.C. è composto dai seguenti elaborati tecnici di progetto redatti dall' Arch. Baldracco Riccardo:

- Allegato 2a Mappa Catastale – elenco dei proprietari (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)

- Allegato 2b Titoli di proprietà (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
- Allegato 2e Documentazione fotografica (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
- Allegato 3.1 Relazione illustrativa (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Allegato 3.6 Norme di attuazione (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Allegato 3.10 Illustrazioni grafiche (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Allegato 3.11 Computo metrico estimativo (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Allegato 4 Schema di convenzione (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Tavola 1 Inquadramento territoriale (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
- Tavola 2 Planimetrie stralcio delle previsioni del PRG (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
- Tavola 3 Rilievo: planimetria e sezioni altimetriche (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
- Tavola 4 Planimetria del P.E.C. sul PRG (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
- Tavola 5 Planimetria di Piano Esecutivo Convenzionato (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Tavola 6 Progetto planivolumetrico (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Tavola 7 Progetto planivolumetrico, piano interrato (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Tavola 8 Progetto planivolumetrico, piano primo (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Tavola 9 Planimetria aree in cessione (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Tavola 10 Planimetria di inserimento ambientale (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Tavola 11 Progetto delle opere di urbanizzazione (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
- Tavola 12 Particolari costruttivi (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- 1) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 198.060 c.a. 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) 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/06175/2021 del 14/09/2021, in merito alle reti di acquedotto e fognatura;
 - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici con nota prot. n. 61881 del 24/08/2021, che si riporta di seguito:
“prima della successiva fase progettuale siano concordati con i competenti uffici tecnici i dettagli dei marciapiedi, nonché la progettazione degli impianti tecnologici proposti (illuminazione pubblica, ENEL, raccolta e scarico acque piovane).”
- 3) per l'approvazione del P.E.C. da parte della Giunta Comunale sia, pertanto, prodotta tutta la documentazione necessaria, integrando, inoltre, quanto già depositato agli atti.
 In particolare la bozza di convenzione dovrà essere adeguata alle prescrizioni della presente Determinazione Dirigenziale ed indicare che, per il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione

delle opere di urbanizzazione, dovranno essere prodotti i pareri favorevoli definitivi del Settore lavori Pubblici e dell'A.C.D.A. di Cuneo, per le opere di acquedotto e fognatura;

Ogni verifica puntuale della Bozza di Convenzione verrà comunque effettuata prima della approvazione del P.E.C.;

- 4) 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.;
 - 5) 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 2.594, libere da eventuali edificazioni;
 - 6) 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 da stabilirsi in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio del Permesso di costruire;
 - 7) 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;
 - 8) il rilascio dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati privati, fatti salvi i tempi stabiliti dal cronoprogramma, vengano subordinati all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione, qualora non già disposto in convenzione;
 - 9) 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;
 - 10) 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;
 - 11) sia curata la sistemazione delle aree verdi pubbliche e private al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento;
 - 12) sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
 - 13) in merito alle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C., ai fini del risultato qualitativo dell'intervento architettonico e del suo inserimento ambientale, siano richiamate le Linee Guida "G3" di cui al PRGC, con l'impiego di tipologie e materiali coerenti ed omogenei all'interno del linguaggio architettonico utilizzato.
-
- 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 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. 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