



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA E PIANIFICAZIONE URBANISTICA

N. Proposta 1027 del 02/07/2018

N. Determina 957 del 02/07/2018

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO “API2.OS1” DEL P.R.G. VIGENTE - LOCALITA' RONCHI.

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: M.I.A.C. s.c.p.a., FINCOS s.p.a. e PORTA ROSSA s.p.a., in qualità di proprietarie, hanno prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni - una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa;
- la proposta di P.E.C., presentata in data 04.08.2017 prot. n. 54401, con progetto a firma dell'Arch. Fabio Giachello e dell'Ing. Guido Lerda, occupa i terreni siti in Cuneo – località RONCHI, contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Cuneo al Foglio 33 mappali nn.: 140, 88, 147, 148, 185, 186/parte, 852, 865, 144, 184, 834, 851, 866, 867, 868/parte, 869, 26, 89, 92, 98, 104, 139, 141, 190/parte, 191/parte, per una superficie complessiva di mq. 176.969;
- l'area di intervento è classificata come ambito “API2.OS1 – Ambiti polifunzionali integrati territoriali” del P.R.G. vigente e sarà attuata in conformità alle previsioni degli artt. 49 e 53 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- il progetto di P.E.C. rispetta l'impianto urbanistico previsto dal P.R.G. vigente, in quanto conferma la conformazione dei lotti edificatori, nonché lo sviluppo della viabilità interna e la distribuzione delle aree a servizi, con due accessi stradali dallo svincolo autostradale e dalla rotatoria sulla SS n. 231;
- alcuni terreni compresi all'interno del perimetro P.E.C., per una superficie complessiva di mq. 16.687, necessari per la realizzazione del collegamento stradale tra Autostrada A33 e

Copia di originale informatico firmato digitalmente

zona MIAC, erano già stati ceduti anticipatamente e gratuitamente, con atto a rogito Dr. L. Fenoglio Rep. N. 11700 del 28.12.2015, dalla Società Porta Rossa all'Amministrazione Comunale, la quale ne ha riconosciuto i relativi diritti edificatori da far valere nel P.E.C. in oggetto;

- gli elaborati progettuali e la documentazione a corredo dell'istanza ancora necessari sono stati integrati dalla ditta proponente in data 14.06.2018 prot. n. 43882;
- il Settore Lavori Pubblici, in merito alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, ha fornito in data 05/03/2018 un parere di massima favorevole, pur riservandosi di richiedere alcune modifiche e/o integrazioni in sede di redazione del progetto definitivo, propedeutico all'approvazione del P.E.C.;
- l'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo, con lettera prot. n. U/02479/2018 del 18.04.2018, ha espresso il proprio parere di competenza relativamente alle opere di acquedotto e fognatura previste a scomputo;

Considerato che i proponenti, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia:

- cederanno gratuitamente al Comune i terreni destinati a servizi pubblici e viabilità per una superficie totale di mq. 54.262, i quali, unitamente ai terreni già trasferiti al Comune di Cuneo dalla Soc. PORTA ROSSA con l'atto sopra citato, sommano una superficie complessiva di mq. 70.949;
- si impegnano 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, compresi i collegamenti viari con la viabilità esistente;

Dato atto che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.61 del 26.06.2018 sono state approvate le *"Modifiche ai sensi dell'art.17, c. 12 lettere a) b) c) e h) della L.R.56/77 e s.m.i."* al P.R.G., tra cui l'adeguamento di limitata entità del perimetro dell'ambito API2.OS1, dal lato della viabilità di collegamento con lo svincolo autostradale, in corrispondenza dell'effettiva posizione dei locali tecnici a servizio della sottostante galleria, senza modificare l'edificabilità ammessa;

Rilevato, pertanto, che è 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 31.01.2018;

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 - il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) descritto in premessa, presentato dalle Ditte: M.I.A.C. s.c.p.a., FINCOS s.p.a. e PORTA ROSSA s.p.a., consistente nella realizzazione di un intervento a destinazione produttivo-artigianale, commerciale e direzionale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come “*API2.OSI – Ambiti polifunzionali integrati territoriali*”, di cui agli artt. 49 e 53 del N.d.A. corredato dai seguenti elaborati tecnici di progetto (prot. n. 54401 del 04.08.2017 e prot. n. 43882 del 14.06.2018):

- Allegato A: Relazione Illustrativa;
- Allegato B: Documentazione Fotografica;
- Allegato C: Relazione Geologica e Geotecnica;
- Allegato D: Atti di Provenienza;
- Allegato E: Schema di Convenzione;
- Allegato F: Norme di Attuazione
- Allegato 1: Inquadramento P.R.G.C. – Planimetria;
- Allegato 2a: Inquadramento Catastale – Planimetria su Base P.R.G.;
- Allegato 2b: Inquadramento Catastale – Planimetria su Base Aerofotografica;
- Allegato 2c: Inquadramento Catastale – Planimetria con Assetto Proprietario;
- Allegato 3a: Rilievo Topografico Plano-Altimetrico – Planimetria Stato di Fatto dell’area;
- Allegato 3b: Rilievo Topografico Plano-Altimetrico – Sezioni Stato di Fatto dell’area;
- Allegato 4: Planimetria Progetto di P.E.C. – Individuazione dei Vincoli Esistenti;
- Allegato 5a: Progetto di P.E.C. – Schema Particellare di Frazionamento;
- Allegato 5b: Progetto di P.E.C. – Planimetria con Indicazione delle Aree in Cessione;
- Allegato 6: Progetto di P.E.C. – Sezioni con i Profili dei Fabbricati;
- Allegato 7: Progetto di P.E.C. – Comparti Attuativi;
- Allegato 8: Progetto di P.E.C. – Planimetria Ipotesi di Lottizzazione;
- Allegato OO.UU. 1: Planimetria Strade;
- Allegato OO.UU. 2: Planimetria Fognatura;
- Allegato OO.UU. 3: Planimetria Acquedotto;
- Allegato OO.UU. 4: Planimetria Verde Pubblico;
- Allegato OO.UU. 5: Planimetria Cavidotti Alimentazione 15kv Cabine Enel;
- Allegato OO.UU. 6: Planimetria Illuminazione Pubblica;
- Allegato OO.UU. 7: Planimetria Cavidotti Enel;
- Allegato OO.UU. 8: Planimetria Cavidotti Telecom;
- Allegato OO.UU. 9: Planimetria Rete Gas;
- Allegato OO.UU. 10: Particolari Costruttivi Strade;
- Allegato OO.UU. 11: Particolari Costruttivi Fognatura e Acquedotto;

Copia di originale informatico firmato digitalmente

- Allegato OO.UU. 12: Computo Metrico Estimativo;
- a) il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 2.878.220 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 ed eventualmente per lotti funzionali;
- b) dovrà essere riprogrammata la sistemazione dell'area verde prevista nel Comparto 8, modificando il computo metrico estimativo sulla base delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali;
- c) vengano previsti idonei interventi di compensazione ambientale in relazione al reperimento della densità arborea (A), così come previsto dall'art.53.02 delle N.d.A. vigenti;
- d) 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 nel parere espresso dall'A.C.D.A. di Cuneo, con lettera prot. n. U/02479/2018 del 18.04.2018, in merito alle reti di acquedotto e fognatura;
 - siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici e Ambiente con lettera prot. n. 17095 del 05.03.2018;
- e) 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, opportunamente adeguato, concordando preventivamente con gli uffici competenti gli elaborati e le modifiche e/o integrazioni ancora necessari;
 - il progetto esecutivo predisposto ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. della nuova immissione prevista dalla rotatoria sulla S.S. n. 231, per l'acquisizione del parere/autorizzazione da parte del competente Compartimento ANAS di Torino;
- f) 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 Settore 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;
- g) 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 54.262;
- h) 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;

- i) 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;
 - j) 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. Ing. Massimiliano GALLI