



N.259 registro deliberazione  
*Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica*

## COMUNE DI CUNEO

### Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 14 Novembre 2019

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO AR.1 - COMPARTO 2 SUB.  
A - VIA PERTINI E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO  
CONVENZIONATO AMBITO AR.2 - VIA BERRINI – APPROVAZIONE  
STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E SCHEMA DI CONVENZIONE -

L'anno Duemiladiciannove addì Quattordici del mese di Novembre alle ore 09:00 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

BORGNA FEDERICO (Sindaco) ASSENTE  
MANASSERO PATRIZIA (Vicesindaco)  
CLERICO CRISTINA (Assessore)  
DALMASSO DAVIDE (Assessore)  
GIORDANO FRANCA (Assessore)  
GIRAUDO DOMENICO (Assessore)  
LERDA GUIDO (Assessore)  
MANTELLI MAURO (Assessore)  
OLIVERO PAOLA (Assessore)  
SERALE LUCA (Assessore)

Assiste il Vicesegretario Generale GIRAUDO BRUNO

Il Vicesindaco, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

Su relazione dell'Assessore SERALE LUCA

## LA GIUNTA COMUNALE

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 successive varianti, i Sig.ri ARIONE Laura, ARIONE Nicole, ARIONE Rosanna e MARTINI Vanna, tramite l'Arch. FINO Umberto, tecnico incaricato con procura speciale di delega del 30.05.2018, e la Soc. Programma Sviluppo s.r.l. hanno prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 e s.m.i. - una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al Comparto 2 sub. A dell'ambito AR.1 e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito AR.2 (prot. 91513 del 13.12.2018);
- con atto rogito Not. Pilepich Barbara rep. 29145 del 15.07.2019, la proprietà relativa al comparto 2 sub. A è stata interamente acquisita dalla Soc. G.S.C. General System Cuneo s.r.l., che quindi sostituisce i precedenti proprietari nella proposta di P.E.C.
- la proposta di P.E.C. interessa il Comparto 2 sub A dell'ambito "AR.1" del P.R.G., sui terreni siti in Cuneo - Via Pertini, contraddistinti catastalmente al Foglio 82 mappali 405 - 1835 (ex 404/parte) - 1836 (ex 404/parte), per un totale di mq. 4.154;
- la contestuale proposta di Variante al P.E.C. interessa l'ambito "AR.2" del P.R.G.C., sui terreni siti in Cuneo - compresi fra le vie Nino Berrini e Tancredi Dotta Rosso, contraddistinti catastalmente al Foglio 91 mappali nn. 675 - 725 - 728 - 2597 - 2600 - 2603, per un totale di mq. 4.242;
- il vigente P.R.G.C. individua come "*Ambiti di riqualificazione urbana - AR*" solo i due ambiti urbanistici sopra richiamati e gli interventi in esso previsti devono essere conformi alle disposizioni degli artt. 49 e 50 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

Considerato che:

- l'ambito AR.1 risulta in buona parte già attuato con specifici strumenti urbanistici esecutivi in "regime di salvaguardia" disciplinati dai disposti dell'art.54 delle N.d.A.;
- con D.G.C. n. 264 del 14.12.2017 è stato approvato il Piano di Coordinamento dell'ambito AR.1, al netto degli strumenti urbanistici già attuati nell'ambito;
- con D.G.C. n. 64 del 28.03.2019 è stata approvata la Variante al Piano di Coordinamento, relativa al solo Comparto 2 dell'ambito AR.1, che ha autorizzato la suddivisione del Comparto 2 in due ulteriori sub-comparti operativi denominati A e B, lasciando immutato il Comparto 1; conseguentemente l'ambito AR.1 viene suddiviso in tre comparti, attuabili in modo autonomo tramite specifici Strumenti urbanistici esecutivi:
  - Comparto 1 mq. 6.365
  - Comparto 2 sub A mq. 4.154
  - Comparto 2 sub B mq. 14.982  
mq. 25.501
- nell'ambito della Variante al Piano di Coordinamento è stato, altresì, modificato lievemente l'impianto urbanistico previsto dal P.R.G.C., limitatamente alla distribuzione delle aree private e pubbliche, garantendo il rispetto delle percentuali di ripartizione della superficie dell'Ambito prescritte dall'art. 50 delle N.d.A. per la zona AR.1 (ACE + Ve = 50%St; Vs = 50%St) e modificando la posizione della viabilità dell'ambito AR.1;
- la proposta di P.E.C. interessa, pertanto, il solo Comparto 2 sub A dell'ambito AR.1;

Considerato, inoltre, che:

- per quanto concerne l'ambito AR.2, il P.E.C. è stato approvato con D.G.C. n. 191 del 22.09.2015 e la relativa convenzione urbanistico – edilizia è stata stipulata con rogito Not. M. Musso Rep. n.97340 del 07.03.2016;
- con Permesso di Costruire n. 125 del 21.11.2016 è stata autorizzata la realizzazione del fabbricato a destinazione mista residenziale/terziario-commerciale, con una percentuale minima obbligatoria di funzioni terziarie pari al 30% della St, corrispondente a 703,20 mq;
- con Permesso di Costruire n. 87 del 02.07.2018 è stata autorizzata la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione a scomputo;

Valutato che:

- i proponenti del P.E.C. dell'ambito AR.1 comparto 2 sub. A hanno espresso l'esigenza di realizzare un unico fabbricato a destinazione commerciale - direzionale, rinunciando a realizzare gran parte della superficie minima obbligatoria a destinazione residenziale, prevista dalle vigenti N.d.A. e pari al 40% della Sul complessiva;
- contestualmente il proponente del P.E.C. dell'ambito AR.2 ha espresso l'esigenza di realizzare un unico fabbricato a destinazione residenziale, rinunciando di conseguenza a sfruttare la quota terziario - commerciale prevista all'interno del proprio P.E.C. approvato;
- risulta ammissibile redistribuire all'interno dei due ambiti "AR – Ambiti di riqualificazione urbana", così come individuati dal P.R.G.C., le destinazioni d'uso previste dai due strumenti urbanistici esecutivi, assolvendo comunque l'attuazione complessiva delle Sul minime obbligatorie da realizzare (residenziale e terziario - commerciale);
- attraverso un unico Strumento Urbanistico Esecutivo degli "Ambiti di riqualificazione urbana - AR" si intende, pertanto, trasferire:
  1. la quota terziaria prevista nell'ambito AR.2 di Via Berrini, già autorizzata pari a mq. 703,20, all'interno del Comparto 2 Sub A dell'ambito AR.1, la cui realizzazione è facoltativa ai sensi delle N.d.A.,
  2. la quota abitativa minima obbligatoria del Comparto 2 Sub A dell'ambito AR.1, pari a mq 703,20, all'interno dell'ambito AR.2;

Verificato, pertanto, che:

- con la variante al P.E.C. nell'ambito AR.2 verrà realizzata unicamente Superficie utile lorda (Sul) a destinazione residenziale, pari a complessivi mq. 2.344, dati dalla somma della Sul residenziale approvata con il P.E.C. originario (mq 1.640,80) e della quota di Sul residenziale minima obbligatoria trasferita dall'ambito AR.1, pari a 703,20 mq;
- il Comparto 2 Sub A dell'ambito AR.1 assolve alla realizzazione di gran parte della propria quota minima residenziale pari a complessivi mq. 747,72 (Abitativo: Sup. min. = 40% Sul) nell'Ambito AR.2 (703,20 mq), mentre realizza in situ la rimanente parte residuale di Sul residenziale obbligatoria pari a mq. 44,52;
- relativamente alla Variante al P.E.C. dell'ambito AR.2, rimangono validi tutti gli impegni assunti e le opere di urbanizzazione previste dalla richiamata convenzione urbanistico-edilizia (rogito Not. M. Musso Rep. n.97340 del 07.03.2016) e autorizzate con Permesso di Costruire gratuito n. 87 del 02.07.2018;

Rilevato, infine, che:

- la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ambito AR.1 Comparto 2 sub. A e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato ambito AR.2 è stata esaminata favorevolmente dalla II<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 13.03.2019;
- con Determinazione Dirigenziale n. 611 del 29.04.2019, è stato accolto il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa relativo al Comparto 2 sub. A dell'ambito AR.1 e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito AR.2, ai sensi e

per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m.i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto;

- il provvedimento dirigenziale, gli elaborati tecnici di progetto ed il relativo schema di convenzione sono stati depositati all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni ed opposizioni;
- il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa relativo al Comparto 2 sub. A dell'ambito AR.1 e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito AR.2 è stato adeguato alla suddetta Determinazione Dirigenziale di accoglimento e presentato in data 27.06.2019 prot. 44968, corredato del Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione previste;
- il progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 09.10.2019, ed è stato adeguato alle condizioni della stessa Commissione (integrazione documentale prot. 75036 del 29.10.2019);

Valutato che:

- i proponenti si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare ed attrezzare, a totale scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con progetto da definire a livello esecutivo con i competenti uffici, le opere di urbanizzazione ritenute necessarie e definite negli elaborati di progetto;
- per gli interventi edilizi privati dei P.E.C. Ambito AR.1 e AR.2 potrà essere possibile l'attuazione diretta mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, come previsto dall'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 plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art.5 c.13 della Legge 12 luglio 2011, n.106 "Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n.70" cosiddetto "Decreto Sviluppo" i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;
- ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n.3 del 25 marzo 2013, che modifica la Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo", viene confermata la competenza della Giunta Comunale nell'approvazione dei P.E.C.;
- 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 (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G.C., già sottoposto ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998;

Rilevata la necessità di:

- provvedere all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Comparto 2 sub. A dell'ambito AR.1 e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito AR.2, e relativi allegati tecnici;
- individuare i termini essenziali della convenzione urbanistico - edilizia, relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato del Comparto 2 sub. A dell'ambito AR.1, e contestualmente individuare le condizioni per l'integrazione e la modifica del precedente atto convenzionale rogito Not. M. Musso Rep. n.97340 del 07.03.2016, interessante l'ambito AR.2;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica - Ing. Massimiliano Galli - espresso ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

### **DELIBERA**

- 1) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato, presentato dalla Società G.S.C. General System Cuneo s.r.l., relativo all'ambito AR.1 Comparto 2 Sub. A - Via Pertini e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato, presentata dalla Soc. Programma Sviluppo s.r.l., relativa all'ambito AR.2 - Via Berrini, corredati dagli elaborati tecnici di progetto, in conformità al P.R.G.C. vigente;
- 2) di approvare lo schema di convenzione urbanistico - edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e i proponenti di cui sopra, anche ad integrazione e modifica del precedente atto convenzionale rogito Not. M. Musso Rep. n.97340 del 07.03.2016, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, deve intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 4) di dare atto che la convenzione urbanistico - edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, trascorso detto periodo senza la suddetta stipula, l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali altri provvedimenti in merito;
- 5) di dare atto che l'intervento di cui al Piano Esecutivo Convenzionato ambito AR.1 Comparto 2 Sub. A - Via Pertini è realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività 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 allegati alla stessa istanza di P.E.C. contengono precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- 6) di dare atto, per le stesse motivazioni di cui sopra, che anche l'intervento di cui alla Variante al Piano Esecutivo Convenzionato ambito AR.2 - Via Berrini è realizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività 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 Variante al Permesso di Costruire n. 125 del 21.11.2016;

- 7) di dare atto che le segnalazioni certificate di inizio attività in alternativa al permesso di costruire dovranno acquisire tutti i pareri di eventuali Enti interessati ed essere conformi alla normativa urbanistico - edilizia;
- 8) di dare mandato al Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
- 9) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica Ing. Massimiliano Galli;

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere,

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge,

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

\*\*\*\*\*

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Sig.ra Patrizia Manassero

IL VICESEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. Bruno Giraudo