

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- le Società “EDIL G.M. s.p.a.”, “MARCO POLO Immobiliare s.r.l.”, “S.I.F.I.N.GESTA s.r.l.”, “BISALTA s.r.l.”, hanno prodotto, ai sensi dell’art. 43 della vigente LUR n. 56/77, una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, relativo ad un’area ricadente nell’ “Ambito di Valorizzazione della Città Consolidata - VCC.3” del progetto definitivo del nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione consiliare n. 147 del 21.12.2004 e attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell’art. 58 della LUR. 56/77;
- non essendo ancora intervenuta l’approvazione regionale del nuovo P.R.G., e viste le osservazioni regionali in merito e le controdeduzioni comunali approvate con Deliberazione C.C. n. 41 del 21.03.2007, nelle quali non risultano rilievi al riguardo dell’ambito VCC.3, l’intervento risulta essere operativo ai sensi dell’art. 85 comma 5 della L.U.R. 56/77, in conformità alle previsioni dell’art. 44.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto;
- il P.R.G. vigente classifica l’area come zona urbanistica “F5 – Servizi ed attrezzature pubbliche e private – Il Centro Direzionale”, normata dall’art. 13 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- sono inoltre proprietari di minime parti immobiliari interne all’ambito di PEC: il Comune di Cuneo e la Fondazione Lovera- onlus ;
- l’intervento avviene su terreni compresi tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e piazza B. Lanteri, per una superficie territoriale di circa mq. 18.063, come evidenziato nei documenti depositati;
- il progetto prevede la realizzazione di cinque fabbricati ad uso residenziale e terziario, di 8 piani f.t. più attico, oltre ai parcheggi privati interrati; è inoltre previsto l’ampliamento della Piazza Brunone Lanteri, il verde pubblico e privato di uso pubblico con viale alberato di collegamento tra la Piazza ed il Parco di Piazza d’Armi, e la realizzazione di un comparto urbanizzato a verde-parco di almeno 20.000 mq. da localizzarsi nell’adiacente ex Piazza D’Armi;
- gli elaborati di progetto, il progetto delle opere di urbanizzazione ed il relativo preventivo di spesa, nonché la bozza di convenzione sono stati redatti in conformità alle deliberazioni di Consiglio Comunale nonché alle prescrizioni della LUR n. 56/77, artt. 39, 43 e 45 e del vigente Regolamento Edilizio;
- il P.E.C. esaminato dalla seconda Commissione Consiliare permanente nelle sedute del 08.02.2007 e 14.02.2007 è stato accolto con Decreto del Sindaco n. 4 del 05.03.2007;
- il P.E.C. è stato adeguato alle richieste contenute nel citato decreto di accoglimento;
- ai sensi dell’art. 43 della citata legge regionale, è stato depositato all’albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione del fatto ai cittadini; nei quindici giorni consecutivi è pervenuta n. 1 osservazione, presentata dal Comitato di Quartiere “Cuneo Nuova” in data 04.04.2007 prot. 20365;
- l’Osservazione di cui sopra è di seguito riportata nell’argomento, con relativa proposta consultiva controdeduttiva:

OSSERVAZIONE presentata dal Sig. Dario Chiapello, in qualità di Presidente pro tempore del Comitato di Quartiere "Cuneo Nuova":

Sintesi dell'argomento dell'Osservazione:

- Nelle premesse, oltre a ricordare i rapporti tra Comitato di Quartiere e Amministrazione sulla vicenda urbanistica del nuovo insediamento, si rileva che il progetto, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio, prevede solamente l'indicazione della Sul in progetto, eccedendo la mancanza della quota inerente ai volumi tecnici aggiuntivi, a cui corrisponderebbe una volumetria pari a circa mc. 90.000, ritenuta eccessiva e in contrasto con quanto concordato nelle varie riunioni;
- Si contesta la verifica dell'indice di permeabilità, che prevede "aree a verde + grigliato alveolare in polietilene" con grado di permeabilità del 90%;
- Si rileva che gli alberi previsti lungo la pedonale-viale alberato verranno in parte piantumati nell'area di copertura dei garage interrati;
- Viene riscontrato che nelle planimetrie di progetto non è chiaramente indicata la destinazione delle aree a verde - parcheggio privato di uso pubblico. Si propone altresì di posizionare i parcheggi privati di uso pubblico, in tutto o in parte, al piano interrato;
- Si propone di modificare l'orientamento del fabbricato A5, posizionandolo lungo il proseguimento di via Arnaud, al fine di meglio ampliare la piazza Pio Brunone Lanteri;
- Si chiede di ridurre il numero di fabbricati previsti nella zona sud (verso P.za D'Armi), prevedendo l'aumento del numero di piani degli altri edifici, in variante a quanto previsto dal P.R.G.;

Controdeduzione del Comune di Cuneo:

- Premesso che il progetto del PEC in oggetto è maturato in seguito di numerosi incontri e discussioni tra l'Amministrazione, le società proprietarie proponenti e il Quartiere, si controdeduce come segue:

Il calcolo delle volumetrie di progetto, secondo gli indici edificatori previsti dalle N.d.A. del P.R.G. vengono effettuati in modo teorico, considerando un'altezza interpiano di m. 2,70 e uno spessore della soletta di cm. 30; in fase autorizzativa è prassi consolidata accettare uno spessore della soletta superiore, motivato da condizioni costruttive e di isolamento, senza per questo incidere nel calcolo volumetrico, nel rispetto del Regolamento Edilizio.

Nel caso in questione, in fase di discussione del nuovo P.R.G., con conseguente approvazione delle nuove volumetrie per l'ambito VCC.3 (ex F5), dalla volumetria massima assentibile per l'ex area F5, venne calcolata la superficie virtuale – Suv, pari a mc. 90.068 : 3 = mq. 30.022 di Suv, e da questa, detratta la quota concordata, venne stabilita la Sul edificabile con il nuovo P.R.G pari a mq. 22.217.

La proposta di PEC presentata in Commissione Consiliare il 08.02.2007 era stata redatta con un'altezza interpiano di m. 3,00 ed uno spessore della soletta pari a cm. 45, da cui si otteneva una volumetria di circa mc. 84.870.

Il progetto è stato rivisto, indicando l'interpiano pari a m. 2,70 per le residenze e m. 3,00 per il terziario, in coerenza ai parametri e indici stabiliti dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio vigente, adeguato al Regolamento Tipo Regionale, fermo restando comunque quanto assentibile dagli stessi.

In merito ai volumi aggiuntivi, gli stessi non sono oggetto di conteggio ai fini volumetrici come previsto dal Regolamento tipo regionale approvato:

- L'indice di permeabilità rispetta i contenuti dell'art. 22.04 delle N.d.A. del nuovo P.R.G., di cui alla D.C.C. n. 41 del 21.03.2007, in particolare il verde (terra su terra) è ampiamente superiore al 50% della superficie permeabile prevista.
- Le alberature, al momento con carattere indicativo, sono comunque previste su terrapieni con almeno m. 1,50 di altezza di terreno riportato, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7.06 delle

N.d.A.in fase di presentazione e rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione verranno presi tutti i dovuti accorgimenti per garantire la vegetazione delle piante.

- I parcheggi privati di uso pubblico rispettano i contenuti delle N.d.A. del nuovo P.R.G.; nei disegni definitivi le aree in questione sono state indicate correttamente come “parcheggi” e una parte dei parcheggi previsti dagli standard di legge (per mq. 785) sono stati posizionati al primo piano interrato del blocco 3/A5.
- L'intervento edificatorio previsto nel primo comparto (A5) è stato progettato seguendo le indicazioni maturate nella discussione all'interno della 2^a Commissione Consiliare. Pertanto la soluzione in progetto prevede una adeguata area a verde privato di uso pubblico di circa mq. 1.256, direttamente collegata in prosecuzione della piazza Lanteri, con un adiacente parcheggio lato sud. La posizione planovolumetrica del fabbricato A5 consente oltre ad un ottimo soleggiamento delle aree pubbliche, le visuali aperte verso i monti. Eventuali modifiche circa la realizzazione delle aree pubbliche potranno essere apportate in fase di progettazione esecutiva delle stesse.
- La richiesta di aumentare il numero dei piani dei fabbricati comporta, come peraltro affermato nell'osservazione, una variante urbanistica al nuovo P.R.G., tuttora in fase di approvazione regionale e pertanto al momento non procedibile.

Pertanto, per quanto sopra esposto, non si ritiene accoglibile l'osservazione avanzata.

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto con i relativi elaborati tecnici, nonché della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e i richiedenti;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Visto il Progetto Definitivo del Nuovo Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 42 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Preso atto dell'ampia discussione svoltasi sull'argomento, quale riportata in calce al presente provvedimento;

Preso altresì atto che durante la discussione esce dall'aula il Consigliere Cappellino Davide, sono pertanto presenti n. 33 componenti.

Presenti in aula	n. 33
Non partecipano alla votazione	n. 0
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 33
Astenuti	n. 7 Comba Giuseppe, Dalmasso Emilio, Galfrè Livio, Giraud Rinaldo e Streri Nello (FORZA ITALIA); Cravero Riccardo e Serale Luca (UDC)
Votanti	n. 26
Voti favorevoli	n. 25
Voto contrario	n. 1 Dutto Claudio (LEGA NORD PIEMONTE PADANIA)

DELIBERA

- 1) di approvare la controdeduzione relativa all'osservazione presenta dal Sig. Dario Chiapello, in qualità di Presidente pro tempore del Comitato di Quartiere "Cuneo Nuova", in data 04.02.2007 prot. n. 20365, che si intende quindi respinta secondo le motivazioni espresse in premessa nella stessa controdeduzione;
- 2) di approvare definitivamente il Piano Esecutivo Convenzionato, corredato dagli elaborati tecnici di progetto a firma dell' arch. Giovanni ARNAUDO, presentato dalle Società "EDIL G.M. s.p.a.", "MARCO POLO Immobiliare s.r.l.", "S.I.F.I.N.GESTA s.r.l.", "BISALTA s.r.l.", consistente nella realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale - terziario, in conformità al Progetto Definitivo del Nuovo PRGC che classifica l'area come "Ambito di Valorizzazione della Città Consolidata - VCC.3";
- 3) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e i proponenti di cui sopra, ai sensi dell'art. 43 della sopracitata Legge Urbanistica Regionale, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 4) di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, parte integrante, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, della presente delibera, 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;
- 5) 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;
- 6) di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione del Territorio di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
- 7) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Luciano Claudio.

“ ... O M I S S I S ... ”