



N.64 registro deliberazione
Settore Edilizia e Pianificazione
Urbanistica

COMUNE DI CUNEO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 28 Marzo 2019

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI COORDINAMENTO IN AMBITO AR.1 –
COMPARTO 2 DEL P.R.G. VIGENTE – APPROVAZIONE -

L'anno Duemiladiciannove addì Ventotto del mese di Marzo 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) ASSENTE
DALMASSO DAVIDE (Assessore)
GIORDANO FRANCA (Assessore)
GIRAUDO DOMENICO (Assessore) ASSENTE
LERDA GUIDO (Assessore)
MANTELLI MAURO (Assessore)
OLIVERO PAOLA (Assessore)
SERALE LUCA (Assessore)

Assiste il Segretario Generale PAROLA CORRADO

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:

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40 – 9137 del 7 luglio 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 - ai sensi dell'art. 49.13 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G., hanno presentato una Variante al Piano di Coordinamento dell'ambito AR.1 (prot. 53527 del 23.07.2018);
- la proposta di Variante al Piano di Coordinamento per la futura formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ha per oggetto il Comparto 2 dell'ambito "AR.1 - Ambiti di riqualificazione urbana", disciplinato dall'art.50.03 delle N.d.A del P.R.G. vigente, sito in Cuneo tra C.so De Gasperi, Via Pertini e Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, destinato ad un insediamento residenziale - terziario, con una superficie territoriale complessiva di mq. 51.195;
- ai sensi del citato art. 49.13 delle N.d.A., il Piano di Coordinamento consente di individuare e suddividere l'ambito urbanistico in più comparti operativi indipendenti, in modo da consentirne l'attuabilità separata e garantire, nel contempo, la realizzazione coordinata dell'ambito stesso, il rispetto degli standard e dei parametri urbanistico edilizi, la verifica dell'efficacia funzionale e dei diritti edificatori dei sub-ambiti non aderenti;
- la possibilità di presentare istanza di approvazione di un Piano di Coordinamento o sua variante – da parte di un proprietario minoritario – necessita della dimostrazione dell'effettiva difficoltà nel coinvolgimento degli altri proprietari interessati dall'ambito, adeguatamente motivata tramite la risposta negativa o la mancata risposta dei soggetti non aderenti, a seguito di opportune lettere raccomandate;

Considerato che:

- l'ambito AR.1 risulta in buona parte già realizzato, in parte attraverso l'attuazione in "regime di salvaguardia" dell'area sul fronte di C.so Alcide De Gasperi e regolamentato dai disposti dell'art.54 delle N.d.A.:
 - P.E.C. c.d. "LIDL", approvato con D.C.C. n. 130 del 25.10.2005 (convenzione Not. M. Martinelli rep. 167665 del 22.12.2005);
 - P.E.C. c.d. "BAUDINO & c. – Lotto A", approvato con D.C.C. n. 57 del 24.06.2008 e variante approvata con D.G.C. n. 186 del 19.07.2018 (convenzione Not. C.A. Parola rep. 70110 del 15.07.2008 e rogito Not. A. Ghiberti rep. 35570 del 31.08.2018);e in parte attraverso l'attuazione dell'area destinata ad edilizia residenziale pubblica ex art.51 della L.865/71, lungo Via Vecchia di Borgo:
 - Localizzazione Intervento E.r.p. "A.T.C.", approvato con D.G.C. n. 300 del 23.12.2008 (convenzione Dott. Pandiani rep. 11390 del 15.12.2011).
- 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 citati e già attuati, prevedendo la suddivisione dell'area rimanente dell'ambito in due comparti attuabili in modo autonomo, l'uno rispetto all'altro:
 - Comparto 1 mq. 6.365
 - Comparto 2 mq. 19.136
 mq. 25.501

- l'istanza di Variante al Piano di Coordinamento, ha per oggetto la suddivisione del solo Comparto 2, pari a 19.136 mq, in due ulteriori sub-comparti:
 - Comparto 2 sub A – Proprietà Arione - Martini (proponente) mq. 4.154
 - Comparto 2 sub B – Proprietà non partecipanti mq. 14.982
- il Comparto 1 rimane immutato e, pertanto, resta attuabile in modo autonomo, rispetto ai Comparti 2 sub A e sub B;
- le aree in proprietà dei proponenti, pari a mq 4.154, rappresentano il 16,25% della superficie territoriale complessiva del Comparto 2, configurandolo come proprietario minoritario rispetto al 50,01% dell'edificabilità complessiva del Comparto, richiesta dall'art. 49.13 delle N.d.A;
- i proponenti hanno, pertanto, provveduto a contattare preventivamente, mediante lettere raccomandate A.R., i restanti proprietari, i quali tuttavia non hanno manifestato l'intenzione di aderire alla proposta;
- secondo quanto stabilito dall'art. 49.13 delle N.d.A., previa valutazione dell'impianto generale dell'ambito, della coerenza con le previsioni di P.R.G., dell'efficacia funzionale dei singoli lotti e della relativa accessibilità, l'ambito AR.1 viene, pertanto, suddiviso in tre comparti, attuabili in modo autonomo, l'uno rispetto all'altro:
 - Comparto 1 mq. 6.365
 - Comparto 2 sub A mq. 4.154
 - Comparto 2 sub B mq. 14.982
mq. 25.501
- relativamente ai sub-comparti A e B, la proposta prevede una differente distribuzione e posizione delle aree in cessione VS, rispetto al precedente Piano di Coordinamento, pur rispettando le percentuali di competenza dei diversi comparti;
- per quanto concerne le opere di urbanizzazione, viene modificata la viabilità centrale dell'ambito AR.1, che, proseguendo dal tratto già realizzato a nord (Via Luigi Pareyson) va a raccordarsi con via Pertini attraverso una viabilità parallela a Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo. Sul fronte di Via Pertini è prevista un'area Vs in dismissione, in continuità con quanto realizzato nell'adiacente area Lidl;

Rilevato che:

- ai sensi dell'art. 5 c.13 della Legge 2011, n.106/2011 “*Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n.70*” cosiddetto “*Decreto Sviluppo*” nelle Regioni a statuto ordinario, decorso il termine di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del citato Decreto i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;
- ai sensi dell'art.43 della L.R. n.3 del 25 marzo 2013, che modifica la L.R. n. 56/1977 “*Tutela ed uso del suolo*”, viene confermata la competenza della Giunta Comunale nell'approvazione dei P.E.C. e degli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati;

Ritenuto, quindi, opportuno approvare ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. del P.R.G. vigente, la Variante al Piano di Coordinamento relativo al Comparto 2 dell'ambito “*AR.1 - Ambiti di riqualificazione urbana*”, che diventerà cogente nei confronti dei successivi Piani Esecutivi Convenzionati e delle relative convenzioni;

Sentita in merito la II[^] Commissione Consiliare nella seduta del 13.03.2019;

Visto il parere del Settore Lavori Pubblici prot. 15114 del 28.02.2019;

Vista la L.R. n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

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 - Dott. 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 ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. del Piano Regolatore Generale vigente, la Variante al Piano di Coordinamento relativo al Comparto 2 dell'ambito "AR.1 - Ambiti di riqualificazione urbana" disciplinato dall'art.50.03 delle Norme di Attuazione, che prevede, la suddivisione del solo Comparto 2 in due sub-comparti operativi denominati A e B, corredato dai seguenti elaborati tecnici di progetto, a firma del Tecnico Arch. FINO Umberto (prot. 53527 del 23.07.2018), depositati agli atti degli uffici comunali:
 - Fascicolo Unico, comprendente:
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Estratto di PRG e Piano di Coordinamento approvato
 - Estratto catastale
 - Estratto catastale con proprietà
 - Proposta di Piano di Coordinamento
 - Visure catastali
- 2) di dare atto che la proposta progettuale modifica lievemente l'impianto urbanistico previsto dal P.R.G., 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 ($ACE + V_e = 50\%St$; $V_s = 50\%St$) e modificando la posizione della viabilità centrale dell'ambito AR.1, che andrà a raccordarsi con via Pertini attraverso una viabilità parallela a Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo;
- 3) di dare atto che la Variante al Piano di Coordinamento del Comparto 2 dell'ambito "AR.1" diventerà cogente nei confronti dei successivi strumenti urbanistici attuativi (Piani Esecutivi Convenzionati) e delle relative convenzioni;
- 4) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica - Ing. Elena Lovera.

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Dr.ssa Patrizia Manassero

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. Corrado Parola