



N.127 registro deliberazione  
*Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica, Att. Produttive*

## COMUNE DI CUNEO

### Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 13 Maggio 2021

OGGETTO: PIANO DI COORDINAMENTO PER LA FUTURA ATTUAZIONE DEL LOTTO DI COMPLETAMENTO LC.MO11 DEL TESSUTO TC4B DEL P.R.G. VIGENTE – LOC. MADONNA DELL'OLMO – APPROVAZIONE.

L'anno Duemilaventuno addì Tredici del mese di Maggio 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) ASSENTE  
GIORDANO FRANCA (Assessore)  
GIRAUDO DOMENICO (Assessore)  
MANTELLI MAURO (Assessore)  
OLIVERO PAOLA (Assessore)  
SERALE LUCA (Assessore)  
VERNETTI MARCO (Assessore)

Assiste il Vicesegretario Generale GIRAUDO BRUNO

Il Sindaco, 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 Rosso Guido, Ribotta Paola, Giraudi Antonio, Gondolo Armida, Noto Michele, Bongiovanni Manuela, Revello Massimo, Giorgis Milena, Armando Franco, ai sensi dell'art. 38.15 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore, hanno presentato un Piano di Coordinamento (prot. n. 42744 del 13/07/2020, prot. n. 76039 del 19/11/2020 e prot. 16889 del 05/03/2021), a firma dei tecnici Geom. Pellegrino Luca e Geom. Riberi Maurizio;
- la proposta di Piano di Coordinamento per la futura formazione di lotti edificabili ha per oggetto il lotto di completamento "LC.MO11" del tessuto "TC4b – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni", disciplinato dagli artt. 38.15 e 42 delle N.d.A del P.R.G. vigente, sito in Cuneo, Località Madonna dell'Olmo, Via Antica di Busca – Via Fratelli Silvestro, con una superficie territoriale complessiva di mq. 4.200;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 38.15 delle N.d.A. del P.R.G.C., 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, la verifica dell'efficacia funzionale dei comparti proposti e la salvaguardia dei diritti edificatori dei sub-ambiti non aderenti;
- le aree in proprietà dei proponenti rappresentano il 100% della superficie territoriale complessiva, pertanto ai sensi dell'art. 38.15 delle richiamate N.d.A., i proponenti possono proporre un piano di coordinamento che individui uno o più sub-comparti attuabili in modo autonomo;
- le aree per servizi, pari a mq. 469, sono individuate cartograficamente dal P.R.G.C. nel lotto di intervento, in adiacenza ai prolungamenti delle strade Via F.lli Silvestro e Via Volontari del Sangue, ad oggi non realizzati;
- ai sensi dell'art. 42.06 delle N.d.A., nel caso in cui l'Amministrazione, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal P.R.G. nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e che non rivestono carattere di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenuti prioritari per le pubbliche necessità;
- la proposta di Piano di Coordinamento ha ipotizzato due possibili differenti modalità di attuazione dell'ambito:
  - proposta A (prot. 76039/2020): cessione delle aree a servizi previste dal P.R.G. suddivise con i vari comparti edificatori del lotto
  - proposta B (prot. 16889/2021): monetizzazione, in luogo della cessione delle aree previste.

- a seguito dell'esame della pratica in argomento, e acquisito il parere del Settore Lavori Pubblici come di seguito descritto, si ritiene che le aree destinate a servizi, previste in cessione in adiacenza ai prolungamenti di via F.lli Silvestro e via Volontari del Sangue, non rivestano carattere di interesse pubblico, e pertanto si accoglie la proposta del committente che prevede la monetizzazione delle stesse;
- secondo quanto stabilito dall'art. 38.15 delle N.d.A., previa valutazione dell'impianto generale del lotto, della coerenza con le previsioni di P.R.G., dell'efficacia funzionale dei singoli lotti e della relativa accessibilità, il lotto di completamento LC.MO11, della superficie totale di 4.200 mq, viene, pertanto, suddiviso in 5 comparti operativi, attuabili in modo autonomo:
  - Comparto 1 - mq. 1.102
  - Comparto 2 - mq. 1.625
  - Comparto 3 - mq. 255
  - Comparto 4 - mq. 558
  - Comparto 5 - mq. 660
- per ogni comparto è stata prevista la quota di competenza delle aree previste in cessione destinate a servizi, che saranno oggetto di monetizzazione ai sensi dell'art. 42.06 delle N.d.A. del P.R.G.C., per un totale complessivo di mq. 469:
  - Comparto 1 – monetizzazione pro-quota: mq. 123
  - Comparto 2 – monetizzazione pro-quota: mq. 181
  - Comparto 3 – monetizzazione pro-quota: mq. 29
  - Comparto 4 – monetizzazione pro-quota: mq. 62
  - Comparto 5 – monetizzazione pro-quota: mq. 74
- la proposta progettuale ai sensi dell'art.38.10 non modifica la perimetrazione dell'impianto urbanistico previsto dal P.R.G.;
- ai sensi del citato art. 38.15 delle N.d.A., l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire mediante Permessi di Costruire convenzionati che dovranno disciplinare le condizioni per le monetizzazioni;

Di dare atto che:

- nella relazione tecnica, allegata alla proposta di Piano di Coordinamento, i proponenti appartenenti ai Comparti 1 e 2 si impegnano a cedere gratuitamente al Comune il mappale 72 del Foglio 58 (parte) che nelle previsioni di P.R.G.C. vigente costituisce strada pubblica non inserita in nessun ambito di piano specifico;
- al fine di consentire un coerente ed ordinato sviluppo della viabilità locale, tale cessione dovrà avvenire a semplice richiesta dell'Amministrazione, una volta acquisita la disponibilità anche del mappale 217 del Foglio 58;
- la convenzione che disciplinerà gli interventi edilizi dei Comparti 1 e 2 del presente Piano di Coordinamento potrà prevedere la realizzazione a scomputo della viabilità di completamento di Via F.lli Silvestro, qualora si attuassero le previsioni di cui sopra;

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 il Piano di Coordinamento relativo al lotto di completamento LC.MO11 ricadente nel tessuto “TC4b – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni”, che diventerà cogente per l'edificazione futura;

Sentita in merito la II<sup>^</sup> Commissione Consiliare nella seduta del 22/04/2021;

Visto il parere del Settore Lavori Pubblici prot. 32764 del 27/04/2021 che si è espresso favorevolmente alla monetizzazione, in luogo della cessione delle aree;

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, Pianificazione e Attività Produttive - 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 di Coordinamento, ai sensi dell'art. 38.15 delle N.d.A. del P.R.G. vigente, relativo al lotto di completamento “LC.MO11” ricadente nel tessuto “TC4b – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni”, disciplinato dagli artt. 38.15 e 42 delle Norme di Attuazione, che prevede la suddivisione dell'ambito in cinque comparti denominati Comparto 1, Comparto 2, Comparto 3, Comparto 4 e Comparto 5, corredato dal seguente elaborato tecnico di progetto, a firma dei tecnici Geom. Pellegrino Luca e Geom. Riberi Maurizio, depositato agli atti degli uffici comunali in data 05/03/2021 prot. 16889:

- Piano di Coordinamento;

Quanto sopra alla condizione dell'attuazione mediante Permessi di Costruire Convenzionati;

- 2) di dare atto che, ritenendo non necessaria la cessione delle aree per servizi individuate cartograficamente dal P.R.G.C. nel lotto di completamento "LC.MO11", in quanto aree di modesta entità e che non rivestono carattere di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità;
- 3) di dare atto che i Permessi di Costruire Convenzionati dei Comparti 1 e 2 dovranno prevedere le cessioni dei mappali 217 e 72 (parte) del Foglio 58, al fine, come indicato nelle premesse del presente atto, di consentire lo sviluppo della viabilità locale di Via F.lli Silvestro, anche come realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, qualora ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione;
- 4) di dare atto che la proposta progettuale ai sensi dell'art.38.10 non modifica la perimetrazione dell'impianto urbanistico previsto dal P.R.G.;
- 5) di dare atto che il Piano di Coordinamento del lotto di completamento LC.MO11 ricadente nel tessuto nel tessuto "TC4b – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni", diventerà cogente ai fini della successiva edificazione, con la definizione della relativa convenzione e che la quantificazione dei parametri urbanistico-edilizi, degli standard, nonché della monetizzazione delle aree per servizi dovranno comunque essere verificati in sede di rilascio dei Permessi di Costruire Convenzionati;
- 6) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Arch. Ivano Di Giambattista, Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

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

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge,

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

\*\*\*\*\*

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Rag. Patrizia Manassero

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. Corrado Parola