



n. 20 registro deliberazione
SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 27/01/2022

OGGETTO

EX POLICLINICO CUNEESE, AMBITO DI P.R.G.C.: "VCS9" - APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO CON RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE; ARTT. 40, 41 BIS, 43 DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.

L'anno duemilaventidue addi ventisette del mese di gennaio alle ore 09:00 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:.

NOMINATIVO	RUOLO	PRESENTE	ASSENTE	MOTIVO
1. BORGNA FEDERICO	SINDACO	Si		
2. MANASSERO PATRIZIA	VICESINDACO	Si		
3. CLERICO CRISTINA	ASSESSORE	Si		
4. DALMASSO DAVIDE	ASSESSORE	Si		
5. GIORDANO FRANCA	ASSESSORE	Si		
6. GIRAUDO DOMENICO	ASSESSORE	Si		
7. MANTELLI MAURO	ASSESSORE	Si		
8. OLIVERO PAOLA	ASSESSORE	Si		
9. SERALE LUCA	ASSESSORE	Si		
10 VERNETTI MARCO	ASSESSORE	Si		

Totale Presenti: 10	Totale Assenti: 0
---------------------	-------------------

Assiste il SEGRETARIO GENERALE Dott. GIORGIO MUSSO

Il SINDACO FEDERICO BORGNA, riconosciuto il numero legale 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 delle successive varianti, il Sig. Manassero Michelangelo, in qualità di legale rappresentante della Società “SIMA DATI S.A.S.”, con sede in Ceva-Via Consolata n.5, ha presentato – ai sensi degli artt. 41 bis, 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., una proposta di Piano di Recupero di libera iniziativa relativo all’ambito VCS9, a firma degli Archh. Silvia Oberto e Gianni Arnaudo; (rif. Prot. 37462 del 28.05.2019);
- la proposta di Piano di Recupero interessa l’area di intervento individuata nel P.R.G.C. come “Ambiti di valorizzazione della Città Storica(VCS)”, “Ex Policlinico Cuneese-VCS9” di cui all’art. 36.10 delle relative Norme di Attuazione, con individuazione catastale al Foglio 90 mappali n.ro 2265-1130, per una superficie catastale totale di mq. 1.355;

Considerato che:

- la proposta di Piano di Recupero (P.d.R.) in oggetto è stata integrata in data 19.11.2019 n. prot. 80301, ed è stata esaminata dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 04.08.2020;
- in merito a quanto previsto dall’art. 36.10 delle Norme di Attuazione del PRGC per gli “extraoneri di urbanizzazione”, considerato che ad oggi non è stata concordata, tra questa Amministrazione e il soggetto proponente, l’opera pubblica da realizzarsi, lo schema di Convenzione prevede la monetizzazione del relativo importo, disciplinando altresì l’ipotesi dell’eventuale individuazione dell’opera pubblica extraoneri durante la fase attuativa del P.d.R.;
- il Piano di Recupero è stato ulteriormente integrato, con la consegna degli elaborati e documentazione, in data 18.11.2020 n. prot. 75771, in data 21.06.2021 n. prot. 47400; in data 16.08.2021 n. prot. 60494; in data 15.12.2021 n. prot. 90885; in data 19.01.2022 n. prot. 4687;
- con Delibera G.C. n. 11 in data 21.01.2021 è stato Adottato il Piano di Recupero in argomento, comprensivo dello schema di Convenzione;
- il suddetto Piano di Recupero, a seguito della deliberazione di Adozione, è stato depositato sul sito informatico di questo Comune, a far data dal 28.01.2021, per la durata di 30 giorni consecutivi per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini;
- nei successivi 30 giorni (con scadenza prevista al 29.03.2021) sono pervenute le seguenti Osservazioni:

	Sottoscrittore:	Data	Prot.
1	UGO STURLESE – CONSIGLIERE COMUNALE	26.02.2021	14792
2	STEFANIA CAVALLO – AMMINISTRATORE CONDOMINIO DEMARI	26.02.2021	14955
3	ARMANDA BELLAZZINI – ASSOCIAZIONE DI PIAZZA IN PIAZZA	23.03.2021	21599
4	BIANCA ANZALONE	23.03.2021	21729

- a seguito della presentazione delle osservazioni gli Uffici hanno predisposto la Relazione di Controdeduzioni, depositata agli atti d’ufficio ed i cui contenuti sono richiamati nell’esame delle Osservazioni, come di seguito descritto;
- sempre a seguito della delibera di Adozione tutta la documentazione progettuale è stata trasmessa alla Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell’art. 40 comma 10, della L.R. 56/1977 e s.m.i., così come modificato dall’art. 67 della L.R. 13/2020 per l’espressione del parere di competenza;
- la Commissione Locale per il Paesaggio si è espressa con propri pareri in data: 24.03.2021 (sospensivo); in data 28.06.2021 (rinvio); in data 21.07.2021 (sospensivo); in data 27.09.2021 (favorevole);

- in data 15.12.2021 n. prot. 90885, ed in data 19.01.2022 n. prot. 4687, a seguito della espressione del parere favorevole della CLP del 27.09.2021, è stata acquisita la versione progettuale definitiva del Piano di Recupero. Tale definitiva versione, aggiornata recependo il richiamato parere della CLP del 27.09.2021, prevede la variazione tipologica del tetto per la porzione angolare del fabbricato (soluzione piana) senza alcuna altra modifica, sia progettuale, sia degli altri elaborati costituenti il Piano di Recupero, compreso lo schema di Convenzione;

Rilevato, altresì, che:

- in merito alla procedura relativa alla V.A.S. ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., della D.G.R. n.12-8931/2008, della D.G.R. n.25-2977/2016, e sulla scorta di quanto previsto dall'art. 40 comma 7, della L.R. 56/1977 e s.m.i., l'area è già stata oggetto di Verifica Preliminare di assoggettabilità alla V.A.S. nell'ambito della Variante Parziale 23 al vigente PRGC, con esclusione dalla procedura di V.A.S., come risulta da Delibera C.C. n. 8 in data 06.03.2017, di approvazione della suddetta Variante Parziale;
- 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. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i., viene confermata la competenza della Giunta Comunale nell'approvazione dei P.d.R..

Preso atto del contenuto delle Osservazioni al Piano di Recupero e della Relazione di Controdeduzioni alle Osservazioni, come depositati agli atti di questi Uffici;

Constatato che dall'esame delle suddette Osservazioni, e la relativa articolazione e lunghezza delle argomentazioni riportate, ai fini di una più razionale lettura e comprensione, si è ritenuto di parzializzare e numerare le suddette argomentazioni, (subosservazioni); analogamente si sono parzializzate le Controdeduzioni dell'Ufficio, definite quali "SUBCONTRODEDUZIONI DELL'UFFICIO". Sulla base delle motivazioni individuate nelle subcontrodeduzioni, è stata riportata la Controdeduzione finale dell'Ufficio;

Viste le descrizioni e votazioni di seguito riportate:

OSSERVAZIONE N.1

Avanzata da: Ugo Sturlese, Consigliere Comunale

1) Dopo la premessa viene evidenziato che "La delibera della Giunta per l'intervento in questione appare illegittima in quanto":

non vi sarebbe stata alcuna verifica da parte degli uffici comunali con relativi rilievi, relazioni e documentazione grafiche sullo stato dell'immobile dal punto di vista igienico-sanitario, di staticità e di funzionalità; non sarebbe stata altresì fornita alcuna spiegazione in merito alla mancata osservanza del proprietario, delle ordinanze del Comune.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO: le tematiche evidenziate non sono pertinenti con l'iter di approvazione di un Piano di Recupero, che costituisce uno Strumento Urbanistico Esecutivo del vigente PRGC; in particolare gli Uffici non sono tenuti a verificare lo stato dell'immobile a seguito della presentazione dello Strumento Urbanistico in parola, che, peraltro, prevede la totale demolizione del fabbricato.

Pertanto l'osservazione è inconferente con l'iter del Piano di Recupero e **non è accoglibile;**

2) "Non è stato allegato un raffronto fra la reale S.U.L. esistente che è stata calcolata come S.U.L. virtuale [...] così come non è comprensibile in base a quale legge sia stato concesso come valore aggiunto il premio di edificabilità pari a mq. 755 (3.300 – 2545). Si può pertanto solo presumere che il premio di edificabilità sia stato concesso in base alla LR 13 del 29/05/2020 che all'art. 64, [...] poi modificato con la L.R. 22 dello

01/10/2020 che ha precisato “purché nel rispetto dei caratteri tipologici e delle caratteristiche del tessuto edilizio esistente””.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO; ogni valutazione in merito alle possibilità edificatorie conseguenti alla demolizione del fabbricato è stata oggetto di esame nel contesto della Variante Parziale 23 al PRGC, approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 8 in data 06.03.2017 (pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 16.03.2017): ogni valutazione fatta oggi, risulta inconferente rispetto all’iter del Piano di Recupero in argomento, anche perché i riferimenti alle norme regionali citate, sono relativi ad un periodo successivo rispetto a quello dell’approvazione della VP23 suddetta.

La subosservazione **non è pertanto accoglibile;**

3) “[...] L’intero fabbricato in progetto risulta essere avulso dal contesto architettonico circostante e non rispettoso dei caratteri tipologici e delle caratteristiche del tessuto edilizio esistente, come ancor più evidenziato dallo spazio aperto a pilotis previsto al pianoterra che non fa parte di nessuno dei fabbricati prospicienti corso Dante che sono stati realizzati con spazi chiusi al piano terra e rialzato, destinati a negozi od uffici e non a spazio libero. Per quanto riguarda l’altezza [...] considerato che il sottotetto è destinato a residenziale con terrazzi aperti e con calcolo della conseguente S.U.L., di fatto costituisce un piano in più rispetto all’esistente con il tetto di copertura non agibile e senza terrazzi od asole al piano sottotetto”.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO: la norma di PRGC all’art. 36.10 non impone alcuna tipologia costruttiva, né impone divieti su tipologie a “pilotis”, né impone il numero dei piani ed altri riferimenti compositivo-architettonici, se non le indicazioni in merito alla aderenza rispetto agli altri fabbricati, alla definizione in altezza del nuovo edificio (da porsi in allineamento ai fabbricati esistenti con possibilità di soluzione d’angolo sopraelevata, e ricucitura edilizia).

Si ritiene che la proposta di PdR rispetti le indicazioni normative del PRGC.; peraltro non si comprende quanto evidenziato nell’osservazione in merito al “..tetto di copertura non agibile e senza terrazzi od asole al piano sottotetto”.

Inoltre, questi Uffici hanno operato un approfondimento in merito ai caratteri tipologici e delle caratteristiche del tessuto edilizio esistente, quale verifica a supporto delle decisioni della Commissione Locale per il Paesaggio. La verifica è stata compiuta sul lato ovest di C.so Dante, ove è ubicata l’area oggetto di PdR, sui fronti a monte e a valle del tessuto edificato.

Nella verifica emerge, anzitutto che il fabbricato viene classificato nel PRGC privo di valore storico ambientale. E che esiste una moltitudine di riferimenti con diverse tipologie e con spettro storico inquadrabile, tra la seconda metà dell’Ottocento/fine dell’Ottocento/inizi Novecento, per passare al periodo razionalista, fino ai giorni nostri. Quindi non risulta possibile circoscrivere un preciso carattere tipologico delle architetture preesistenti e precise caratteristiche del tessuto architettonico circostante.

In ogni caso, la Commissione Locale per il Paesaggio, a seguito di approfondita analisi e contraddittorio con i progettisti, si è espressa con parere favorevole in data 27.09.2021 (la versione tipologica accolta dalla Commissione Locale per il Paesaggio, prevede la soluzione d’angolo con tetto piano senza alcuna altra modifica progettuale).

Si ritiene quindi che la proposta di PdR rispetti le indicazioni normative del PRGC e l’iter ha ottenuto il preventivo, obbligatorio e prescritto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, propedeutico all’approvazione del PdR.

La subosservazione **non è pertanto accoglibile.**

4) “La monetizzazione dei parcheggi non dovrebbe essere consentita in quanto in contrasto alle N.d.A., ove all’art. 20, dispone che sia possibile monetizzare il parcheggio pubblico solo per una superficie inferiore a 200 mq (pari a circa 8 posti auto) ed ancor più in contrasto con la L.R. 5 dicembre 1977 n. 56, la quale dispone che la quota degli standard urbanistici, dovuti ai sensi degli art. 20 e 21, può essere monetizzata ma “deve essere sempre reperita in loco o secondo le indicazioni dello strumento urbanistico la dotazione di standard di parcheggi pubblici e deve essere soddisfatta la dotazione dei parcheggi privati.” Ne consegue che l’Amministrazione Comunale, nell’interesse generale dei residenti e non residenti nel quartiere, dovrebbe esigere da parte del proponente la realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico,

all'esterno o all'interno del fabbricato in progetto, così come già eseguito in altri interventi nei vari quartieri della città [...]”.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO: occorre anzitutto evidenziare che l'area di intervento è stata oggetto di specifica Variante Parziale al PRGC, VP 23 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 06.03.2017 (pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 16.03.2017). Ebbene, la norma specifica di PRGC, art. 36.10, non prevede un puntuale obbligo di cessione di aree da destinarsi a parcheggio pubblico; in tale articolo sono esclusivamente menzionati posti auto relativamente al parametro di riferimento base, necessario per calcolare l'importo dell'opera pubblica “extraoneri di urbanizzazione”. A livello di previsione progettuale, Il Piano di Recupero (PdR) prevede (si vedano i calcoli contenuti nella Relazione Illustrativa) il reperimento di 528 mq di parcheggio pubblico (proposto in monetizzazione) relativamente alle nuove destinazioni d'uso previste (264 mq relativi alla destinazione residenziale e 264 mq relativi al terziario).

Al fine di valutare il rispetto dell'art. 20 delle N.A. del PRGC, questo Ufficio ha operato un calcolo relativo alla quota di parcheggio pubblico corrispondente alla destinazione d'uso preesistente.

E' stata operata una doppia verifica: 1) in relazione al combinato disposto dell'art. 20 suddetto con l' art. 61 NdA del PRGC (servizi privati per attrezzature sanitarie), sulla base della Suv preesistente, pari a 2545 mq; l'art. 61 dispone, per i parcheggi pubblici, $P2 = 1 \text{ mq}/2,5 \text{ Sul}$, e, declinando la Suv in Sul, risulta $P2 = 1018 \text{ mq}$; 2) in relazione al combinato disposto dell'art. 20 suddetto con l'art. 19 N.A. (destinazione d'uso U2/9.1-attrezzature socio sanitarie CuM) risulta: $P2 = 5 \text{ mq}/10 \text{ mq di Sul}$, e pertanto, sulla base della Superficie preesistente, pari a 2545 mq come sopra evidenziato, risulta $P2 = 1272 \text{ mq}$.

In sostanza viene verificato che il fabbisogno di parcheggio derivante dalle nuove destinazioni d'uso proposte, pari a 528 mq, risulta inferiore ai dati emergenti dalla doppia verifica della destinazione d'uso preesistente, sia che tale destinazione venga considerata ai sensi dell'art. 61 delle N.A., di 1018 mq, che ai sensi dell'art. 19 delle N.A., di 1272 mq. Pertanto i disposti dell'art. 20 delle N.A. del PRGC sono rispettati e non occorre imporre al richiedente alcuna dismissione/realizzazione di aree per parcheggi pubblici.

Ancora, in merito alle verifiche sulle realizzazioni/dismissioni per i parcheggi pubblici, in relazione ai disposti degli artt. 20, 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., ed all'art. 20.01 delle Norme di Attuazione del PRGC, si è effettuata una ulteriore verifica relativa al raffronto tra il fabbisogno derivante dai parametri fissati dalle disposizioni regionali, rispetto al parametro della norma di PRGC, derivante dalla destinazione d'uso preesistente. Risulta, per la destinazione d'uso residenziale proposta, che in base all'art. 20 della L.R. 56/77, la C.I.R. è pari a $75 \text{ mc}/3 = 25 \text{ mq}$ per ogni abitante; in base all'art. 21 della L.R. 56/77 risulta che la dotazione minima è di 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici; pertanto, considerato che la SUL in progetto è di 2640 mq. (su un totale di 3300 mq. previsti) risulta: $2640/25 = 105,6$ abitanti e pertanto: $105,6 \times 2,50 = 264 \text{ mq}$. fabbisogno di parcheggio pubblico residenziale. Per quanto concerne la destinazione terziaria sono previsti 660 mq (su un totale di 3300 mq. previsti); in base al parametro fissato dall'art. 21 della L.R. 56/77, risulta, per le aree non residenziali e produttive: $0,8 \times 0,5 \times 660 \text{ mq.} = 264 \text{ mq}$. fabbisogno di parcheggio pubblico extra residenziale; pertanto il dato totale di fabbisogno di parcheggio pubblico è pari a: $264 + 264 = 528 \text{ mq}$. In sostanza viene verificato che il fabbisogno di parcheggio pubblico derivante dalle nuove destinazioni d'uso proposte, risulta inferiore rispetto al calcolo derivante dalla destinazione d'uso preesistente come emerge nella doppia verifica, sopra riportata (di 1018 mq. e di 1272 mq.). Pertanto, a seguito della suddetta ulteriore verifica con la norma regionale, non occorre imporre al richiedente alcuna realizzazione/dismissione di aree per parcheggi pubblici.

Infine, in merito alle disposizioni generali fissate dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., per le aree a servizi pubblici, la norma rimanda allo strumento urbanistico comunale. In particolare, sulla base di quanto disposto dal comma 4 bis del suddetto articolo : “[..]le convenzioni e gli atti d'obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi[...], possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione[...]”: le disposizioni dell'art. 36.10 delle Norme di Attuazione del PRGC, che disciplinano lo Strumento Urbanistico Esecutivo in argomento, si inseriscono nella cornice normativa di riferimento regionale.

Per quanto concerne i parcheggi privati la proposta di PdR dimostra il rispetto delle norme di PRGC.

La subosservazione **non è pertanto accoglibile;**

5) “[...]il Piano di Recupero ha scadenza di dieci anni, periodo temporale che nel caso specifico riferito ad un palazzo che per le sue dimensioni e volume dovrebbe essere ultimato ed agibile entro tre anni dall’inizio dei lavori è da considerarsi non proporzionato all’intervento proposto con la monetizzazione extra oneri dei 410 posti auto che potrà essere riscossa dall’Amministrazione comunale[...]

SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO: il periodo di scadenza di dieci anni è quello normalmente stabilito nelle Convenzioni Edilizie (si vedano art. 16, 17, 28 della Legge n. 1150/1942 e s.m.i). Nel caso specifico, il periodo relativo alle scadenze dei titoli abilitativi connessi alle opere di urbanizzazione e/o al fabbricato e/o alle opere “extraoneri di urbanizzazione” è quello riferito alle scadenze di cui al D.P.R. 380/2001 (art. 15-efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire-);

La subosservazione **non è pertanto accoglibile.**

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE FINALE dell’Ufficio

Sulla scorta di tutte le motivazioni sopraevidenziate nelle subcontrodeduzioni, ed in riferimento alla parte finale dell’Osservazione: “..si richiede l’annullamento della delibera di Giunta in oggetto, con revisione e rimodulazione del piano di Recupero nel rispetto delle leggi vigenti e NdA di P.R.G. in vigore”, si ritiene che, sotto il profilo della attuale previsione di PRGC e delle procedure istruttorie del PdR, la delibera di Giunta è legittima e che il Piano di Recupero non debba essere revisionato e/o rimodulato, in quanto rispetta le leggi vigenti e le Norme di Attuazione del PRGC vigente. Pertanto l’Osservazione, nel suo complesso, non risulta accoglibile.

La Giunta Comunale, esaminata l’osservazione n. 1 sopracitata e la proposta di controdeduzione tecnica;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di ACCOGLIERE le indicazioni contenute nella controdeduzione predisposta dal Servizio di Pianificazione Urbanistica;

-----000-----

OSSERVAZIONE N. 2

Avanzata da: Stefania Cavallo Amministratore del Condominio DEMARI sito in Cuneo, Via Bassignano n. 20/angolo Via F.Cavallotti 25/27

1) Il progetto non rispetterebbe i caratteri tipologici e le caratteristiche del tessuto edilizio esistente ai sensi dell’art. 6, comma 1, della Legge Regionale nr. 22 del 01/10/2020, in quanto:

“[...]Il profilo esterno del tetto risulta arrotondato e nei fabbricati vicini e nel tratto di C.so Dante non vi sono palazzi con caratteri tipologici simili, essendo lineari, tipici del Tessuto di espansione novecentesca TS4 –Art. 32 della Città Storica. Come ben si evince dal fabbricato a fianco –ristrutturato in epoca recente- sono state conservate le caratteristiche dell’architettura razionalista [...]”.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO: La norma regionale citata, art. 6 comma 1, della L.R. 22 del 01.10.2020 fa riferimento all’art. 64 della L.R. 13/2020, che, a sua volta, rimanda all’art. 24, comma 4, lettera b), numero 2, della L.R. 56/1977, il quale dispone il riferimento a casistiche inerenti il titolo abilitativo edilizio diretto; nel caso specifico, invece, trattasi di Strumento Urbanistico Esecutivo e, quindi, i riferimenti dell’osservazione sono inconferenti. In ogni caso, su C.so Dante, esiste una moltitudine di riferimenti con diverse tipologie e con spettro storico inquadrabile, tra la seconda metà dell’Ottocento/fine dell’Ottocento/inizi Novecento, per passare al periodo razionalista, fino ai giorni nostri. Quindi non risulta

possibile circoscrivere un preciso carattere tipologico delle architetture preesistenti e precise caratteristiche del tessuto architettonico circostante.

In ogni caso, la Commissione Locale per il Paesaggio, a seguito di approfondita analisi e contraddittorio con i progettisti, si è espressa con parere favorevole in data 27.09.2021 (la versione tipologica accolta dalla Commissione Locale per il Paesaggio, prevede la soluzione d'angolo con tetto piano senza alcuna altra modifica progettuale).

Si ritiene quindi che la proposta di PdR rispetti le indicazioni normative del PRGC e l'iter ha ottenuto il preventivo, obbligatorio e prescritto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, propedeutico all'approvazione del PdR.

La subosservazione **non è pertanto accoglibile.**

2) "[...] Il disegno architettonico del progetto, la composizione, i materiali, i colori non si ritrovano nel contesto, non vi è elemento estetico che riecheggi l'esistente (uso del legno, uso ampio del vetro, uso dei pilastri rotondi, uso delle superfici metalliche....), la tipologia complessiva è in forte contrasto, quasi a voler dimostrare con sfrontatezza una denuncia della propria modernità!

[...] L'ultimo piano, l'inserimento del tetto, svettante, a sé stante, quasi scollegato dai piani inferiori. E' davvero molto difficile ritrovare delle caratteristiche simili nei tetti del tessuto edilizio esistente [...]

[...]Alla luce di tutto quanto sopra esposto richiediamo[...]di prendere atto di queste osservazioni e proposte scritte, riconsiderando la progettazione del fabbricato nel rispetto dei caratteri tipologici [...]"

SUBCONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO: si rimanda in "toto" alla subcontrodeduzione di cui al punto precedente e, pertanto, la subosservazione **non è accoglibile.**

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE FINALE dell'Ufficio

Sulla scorta di tutte le motivazioni sopraevidenziate nelle subcontrodeduzioni, non si ritiene di dover riconsiderare la "progettazione del fabbricato [...]nel pubblico interesse" e pertanto, l'Osservazione, nel suo complesso, non risulta accoglibile.

La Giunta Comunale, esaminata l'osservazione n. 2 sopracitata e la proposta di controdeduzione tecnica;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di ACCOGLIERE le indicazioni contenute nella controdeduzione predisposta dal Servizio di Pianificazione Urbanistica;

-----OOO-----

OSSERVAZIONE N. 3

Avanzata da: Armanda Bellazzini, per l'Associazione Di Piazza in Piazza

1) "il dovuto standard a "parcheggio ad uso pubblico" P2 di mq. 528, sarà monetizzato nonostante l'art. 20 delle NdA dal PRG reciti che "E' consentita, in luogo del reperimento dei parcheggi pubblici, la monetizzazione degli stessi, sulla base dei valori approvati con Deliberazione di Giunta Comunale quando la quantità complessiva da reperire è inferiore a otto posti auto o a 200 mq"".

SUBCONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO:

occorre anzitutto evidenziare che l'area di intervento è stata oggetto di specifica Variante Parziale al PRGC, VP 23 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 06.03.2017 (pubblicata sul B.U.R. n. 11 in data 16.03.2017). Ebbene, la norma specifica di PRGC, art. 36.10, non prevede un puntuale obbligo di cessione di aree da destinarsi a parcheggio pubblico; in tale articolo sono esclusivamente menzionati posti auto relativamente al parametro di riferimento base, necessario per calcolare l'importo dell'opera pubblica

“extraoneri di urbanizzazione”. A livello di previsione progettuale, Il Piano di Recupero (PdR) prevede (si vedano i calcoli contenuti nella Relazione Illustrativa) il reperimento di 528 mq di parcheggio pubblico (proposto in monetizzazione) relativamente alle nuove destinazioni d’uso previste (264 mq relative alla destinazione residenziale e 264 mq relativi al terziario).

Al fine di valutare il rispetto dell’art. 20 delle N.A. del PRGC, questo Ufficio ha operato un calcolo relativo alla quota di parcheggio pubblico corrispondente alla destinazione d’uso preesistente.

E’ stata operata una doppia verifica: 1) in relazione al combinato disposto dell’art. 20 suddetto con l’ art. 61 N.A. (servizi privati per attrezzature sanitarie), sulla base della Suv preesistente, pari a 2545 mq; l’art. 61 dispone, per i parcheggi pubblici, $P2= 1 \text{ mq}/2,5 \text{ Sul}$, e, declinando la Suv in Sul, risulta $P2= 1018 \text{ mq}$; 2) in relazione al combinato disposto dell’art. 20 suddetto con l’art. 19 N.A. (destinazione d’uso U2/9.1-attrezzature socio sanitarie CuM) risulta: $P2=5 \text{ mq}/10 \text{ mq di Sul}$, e pertanto, sulla base della Superficie preesistente, pari a 2545 mq come sopra evidenziato, risulta $P2=1272 \text{ mq}$.

In sostanza viene verificato che il fabbisogno di parcheggio derivante dalle nuove destinazioni d’uso proposte, pari a 528 mq, risulta inferiore ai dati emergenti dalla doppia verifica della destinazione d’uso preesistente, sia che tale destinazione venga considerata ai sensi dell’art. 61 delle Norme di Attuazione del PRGC, di 1018 mq, che ai sensi dell’art. 19 delle Norme di Attuazione del PRGC, di 1272 mq. Pertanto i disposti dell’art. 20 delle Norme di Attuazione del PRGC sono rispettati e non occorre imporre al richiedente alcuna dismissione di aree per parcheggi pubblici.

La subosservazione **non è pertanto accoglibile**;

2) “dovrebbe essere specificato con maggior chiarezza (Comma 2 lett.a) dell’art. 4 delle Norme di Attuazione PdR) l’atterraggio delle monetizzazioni degli “extra-oneri”, ovvero le opere pubbliche connesse con relative tempistiche e modalità attuative, che la Variante n. 23 aveva esplicitamente previsto da realizzarsi nel quartiere interessato (pag. 245 della relazione Tecnica del Progetto Definitivo della VP 23)”;
SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO: l’art. 36.10 delle N.A. del PRGC non individua puntualmente l’opera da realizzare e dispone, quale alternativa alla realizzazione dell’opera, la corresponsione del costo della stessa: la norma allegata alla proposta di PdR, citata nell’osservazione, effettua la trasposizione della norma di PRGC, e la Convenzione allegata alla proposta del PdR propone la suddetta corresponsione monetaria, nel rispetto del PRGC.

La subosservazione **non è pertanto accoglibile**.

3) “Non si ritiene congruo che la convenzione del PdR abbia scadenza decennale visto che l’incameramento delle relative risorse monetarie viene previsto in percentuali tali da portare di fatto l’attuazione complessiva delle opere pubbliche solo al momento del ritiro dell’agibilità, legandosi in modo troppo stringente ai tempi del privato attuatore”;

SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO: la scadenza decennale è quella ordinariamente prevista per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (si vedano artt. 16,17, 28 della legge 1150/1942 e s.m.i.), e comunque il periodo relativo alle scadenze dei titoli abilitativi connessi alle opere di urbanizzazione e/o al fabbricato e/o alle opere “extraoneri di urbanizzazione” è quello riferito alle scadenze di cui al D.P.R. 380/2001(art 15- efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire-);

La subosservazione **non è pertanto accoglibile**.

4) “che la soluzione architettonica proposta per il Piano terreno, con un ampio spazio libero, peraltro ad uso privato, con sostegno su “pilotis” (art. 10NdA del PdR), non trova su tutto il Corso Dante e nelle vie limitrofe analogia corrispondenza e, oltre ad esser avulsa dal contesto, favorisce una concentrazione di SUL ai piani alti, con particolare riferimento al piano attico, oltretutto risolto con un elemento architettonico dissonante che appesantisce ulteriormente il progetto”.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO:

la norma di PRGC all’art. 36.10 non impone alcuna tipologia costruttiva, nè impone divieti su tipologie a “pilotis”, nè impone il numero dei piani ed altri riferimenti compositivo-architettonici, o distributivi della SUL, se non le indicazioni in merito alla aderenza rispetto agli altri fabbricati, alla definizione in altezza del

nuovo edificio (da porsi in allineamento ai fabbricati esistenti con possibilità di soluzione d'angolo sopraelevata, e ricucitura edilizia).

Inoltre, questi Uffici hanno operato un approfondimento in merito ai caratteri tipologici e delle caratteristiche del tessuto edilizio esistente, quale verifica a supporto delle decisioni della Commissione Locale per il Paesaggio. La verifica è stata compiuta sul lato ovest di C.so Dante, ove è ubicata l'area oggetto di PdR, sui fronti a monte e a valle del tessuto edificato.

Nella verifica emerge, anzitutto che il fabbricato viene classificato nel PRGC privo di valore storico ambientale. E che esiste una moltitudine di riferimenti con diverse tipologie e con spettro storico inquadrabile, tra la seconda metà dell'Ottocento/fine dell'Ottocento/inizi Novecento, per passare al periodo razionalista, fino ai giorni nostri. Quindi non risulta possibile circoscrivere un preciso carattere tipologico delle architetture preesistenti e precise caratteristiche del tessuto architettonico circostante.

Pertanto, si ritiene che non sarebbe possibile imporre, o escludere a priori, determinate tipologie/soluzioni architettoniche.

E comunque, la Commissione Locale per il Paesaggio, a seguito di approfondita analisi e contraddittorio con i progettisti, si è espressa con parere favorevole in data 27.09.2021 (la versione tipologica accolta dalla Commissione Locale per il Paesaggio, prevede la soluzione d'angolo con tetto piano senza alcuna altra modifica progettuale).

Si ritiene quindi che la proposta di PdR rispetti le indicazioni normative del PRGC e l'iter ha ottenuto il preventivo, obbligatorio e prescritto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, propedeutico all'approvazione del PdR.

Sulla scorta delle suesposte considerazioni, la subosservazione **non è pertanto accoglibile.**

5) “gli allineamenti in campo urbanistico edilizio hanno sempre fatto riferimento al filo di costruzione (muri perimetrali esterni) e pertanto si ritiene che il PdR abbia operato un'interpretazione eccessivamente soggettiva rispetto a quanto più rigorosamente contenuto all'interno delle NdA del PRG. Nell'art. 36 si legge che la Ds (Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale), per questo ambito VCS9, è prevista in allineamento agli edifici contigui (Ds). Anche nel documento di controdeduzione alle osservazioni alla Vp n. 23 (Osservazione. 8)l'Ufficio rispondeva che proprio le “regole di allineamento” imposte avevano lo scopo di assicurare l'ottenimento di una soluzione progettuale rispettosa del contesto circostante sia dal punto di vista tipologico che estetico ambientale. In pratica, però, questo allineamento, specialmente al Piano Terra non c'è, in quanto la soluzione a “pilotis” al contrario non rende leggibile l'allineamento, creando invece una inutile permeabilità dello spazio libero che non trova giustificazione di attraversamento in quanto non costituisce collegamento ad uno spazio di uso pubblico, bensì porta solo ad un cortile interno privato [...]Inoltre con la soluzione a “pilotis” al piano terreno si viene a creare uno spazio libero che, pur indicato di proprietà privata (pagina n. 61) non sembrerebbe recintato, costituendo, quindi, un possibile luogo pericoloso e di difficile gestione, sia in termini di pulizia, che di controllo e di sicurezza[...]”.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO: l'edificio in progetto segue, planimetricamente, l'allineamento dei fabbricati esistenti su C.so Dante e Via Bassignano; altimetricamente viene seguito l'allineamento delle linee di gronda dei fabbricati esistenti sulle suddette strade e, nella soluzione angolare, è prevista una porzione rialzata rispetto alle maniche adiacenti, con la prospicienza verso il fabbricato ex INAIL; in sostanza il progetto di ricostruzione prevede la realizzazione in aderenza ed in allineamento in pianta ed in altezza con gli edifici esistenti sulle strade citate, con una porzione angolare sopraelevata, nel rispetto dell'art. 36.10 delle Norme di Attuazione del PRGC. Da rilevare inoltre che la norma non esclude a priori l'ipotesi della soluzione tipologica a “pilotis”, né l'ipotesi di connessioni, mediante attraversamento, tra spazio pubblico e privato; inoltre la norma non impone eventuali separazioni tra i suddetti spazi, con recinzioni (tali ipotesi potranno essere valutate dal soggetto privato e saranno opportunamente verificate dagli Uffici in sede di istruttoria di istanza del Permesso di Costruire).

La subosservazione **non è pertanto accoglibile.**

6) “Ancora discutibile è la soluzione architettonica adottata per risolvere il corpo angolare previsto dalle NTA affidandolo solo all’*allineamento della prosecuzione virtuale della linea di gronda con l’edificio esistente su Corso Dante n. 19 e su Via Bassignano n. 21*”(art. 10 c. 1 lett. E) – pagina n. 58): svuotando i volumi dei piani sottostanti, l’allineamento puntuale non lascia percepire l’angolo che dovrebbe invece dialogare con il prospiciente palazzo ex-Inail. Inoltre “*il progetto di ricucitura esclusivo, con individuazione di allineamenti puntuali delle linee di gronda*”(art. 10 c. 1 lett. B) – pagina n. 58), permettendo di svuotare completamente l’angolo, consente anche di portare la SUL al piano attico come previsto dall’art. 10 c. 1 lett. h) *utilizzo consentito dei volumi del sottotetto definiti dal progetto di ricucitura specificato nella lettera b)*, ottenendo alla fine un corpo angolare fittizio e decontestualizzato, che non contribuisce a percepire l’allineamento con gli edifici contigui e con la pubblica via”.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO:

la norma citata si conforma alle disposizioni di cui all’art. 36.10 delle Norme di Attuazione del PRGC; il suddetto articolo del PRGC, inoltre, non pone divieti in merito alla collocazione delle SUL, purchè si rispettino le altre disposizioni impartite (ricucitura, allineamento con altri edifici, limiti di altezza). In relazione alla presunta decontestualizzazione, si rimanda a quanto riferito in precedenza (punto 4), in merito alla mancanza di una tipologia consolidata a cui fare riferimento.

La subosservazione **non è pertanto accoglibile.**

7) “Infine, per citare ancora le parole aggiunte nella LR 13 del 29/05/2020, la legge Riparti Piemonte, ovvero che nei Centri Storici le ricostruzioni con sagoma diversa dall’esistente siano fatte nel rispetto dei caratteri tipologici e delle caratteristiche del tessuto edilizio esistente, chiediamo di rivedere le Norme di Attuazione del PdR all’art. 12 – Assetto qualitativo al punto 5 in cui sono ammesse coperture con forme tipologiche non tradizionali e al punto 6 in cui la sagoma con elementi curvilinei potrebbe essere prevista nel rispetto però della lettura dell’angolo originario dell’isolato, ovvero del corpo angolare previsto dal PRG per fronteggiare degnamente l’edificio ex-Inail recentemente ristrutturato, ed armonizzarsi con il fronte urbano di Corso Dante, che ricordiamo è uno dei più belli della città”.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO:

in merito al rispetto dei caratteri tipologici e delle caratteristiche del tessuto esistente, l’art. 64 della L.R. 13/2020 fa riferimento all’art. 24, comma 4, lettera b), numero 2, della L.R. 56/1977, il quale dispone il riferimento a casistiche inerenti il titolo abilitativo edilizio diretto; nel caso specifico, invece, trattasi di Strumento Urbanistico Esecutivo e, quindi, i riferimenti dell’osservazione sono inconferenti. In ogni caso, non risulta possibile fare riferimento ad univoche tipologie architettoniche ed omogeneità di tessuto esistente, nell’area del PdR. E comunque, in merito agli aspetti architettonico compositivi, ogni giudizio è rimandato al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

A tale proposito la CLP, a seguito di approfondita analisi e contraddittorio con i progettisti, si è espressa con parere favorevole in data 27.09.2021 (la versione tipologica accolta dalla Commissione Locale per il Paesaggio, prevede la soluzione d’angolo con tetto piano senza alcuna altra modifica progettuale).

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato la subosservazione **non è pertanto accoglibile.**

Al termine delle sub osservazioni si richiede quanto segue: “Per tali ragioni di pubblica utilità, si richiede la revisione del Piano di Recupero in oggetto”.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE FINALE DELL’UFFICIO:

Per tutti i motivi sopraillustrati nelle subcontrodeduzioni, non si rilevano ragioni di pubblica utilità per la revisione del Piano di Recupero in oggetto.

Pertanto tutta l’osservazione in oggetto non risulta accoglibile.

La Giunta Comunale, esaminata l’osservazione n. 3 sopracitata e la proposta di controdeduzione tecnica;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di ACCOGLIERE le indicazioni contenute nella controdeduzione predisposta dal Servizio di Pianificazione Urbanistica;

-----OOO-----

OSSERVAZIONE N. 4

Avanzata da: Bianca Anzalone, residente a Cuneo in Via Carlo Chiapello n. 8

1) “[...]La previsione di un piano piloty al pianterreno non si riscontra in alcuna struttura architettonica esistente in Corso Dante ed è stata abbandonata dopo gli anni 80. Lo scopo del piano piloty risulterebbe, dunque, essere solo ed esclusivamente quello di sopraelevare ulteriormente l’immobile senza alcun rispetto sostanziale dell’art. 6 comma 1 della l.r. n. 22 del 01/10/2020. La previsione progettuale di un piano piloty non osserva, difatti, in alcun modo i criteri di cui all’art. 24, comma 4, lett. b) della l.r. 56/77 delle norme antisismiche, anzi ci sono seri e concreti dubbi che renda la struttura poco stabile e soggetta a vulnus sismico di notevole entità. Come noto le variazioni di rigidità[...]” L’osservazione entra poi nel merito di argomentazioni di ordine strutturale, e le relative criticità che il progetto presenterebbe sotto il profilo sismico, citando le NTC 2018, gli Eurocodici (EC), e le raccomandazioni della Regione Piemonte.

SUBCONTRODEDUZIONE DELL’UFFICIO

la norma di PRGC all’art. 36.10 non impone alcuna tipologia costruttiva, nè impone divieti su tipologie a “pilotis”, nè impone il numero dei piani ed altri riferimenti compositivi sotto il profilo architettonico, se non le indicazioni in merito alla aderenza rispetto agli altri fabbricati, alla definizione in altezza del nuovo edificio (da porsi in allineamento ai fabbricati esistenti con possibilità di soluzione d’angolo sopraelevata, e ricucitura edilizia). Si ritiene che la proposta di PdR rispetti le indicazioni normative del PRGC.

In riferimento alla norma regionale citata: l’art. 6 comma 1, della L.R. 22 del 01.10.2020, fa riferimento all’art. 64 della L.R. 13/2020, che, a sua volta, rimanda all’art. 24, comma 4, lettera b), numero 2, della L.R. 56/1977, il quale dispone il riferimento a casistiche inerenti il titolo abilitativo edilizio diretto; nel caso specifico, invece, trattasi di Strumento Urbanistico Esecutivo e, quindi, i riferimenti dell’osservazione sono inconferenti.

Inoltre, questi Uffici hanno operato un approfondimento in merito ai caratteri tipologici e delle caratteristiche del tessuto edilizio esistente, quale verifica a supporto delle decisioni della Commissione Locale per il Paesaggio. La verifica è stata compiuta sul lato ovest di C.so Dante, ove è ubicata l’area oggetto di PdR, sui fronti a monte e a valle del tessuto edificato.

Nella verifica emerge, anzitutto, che il fabbricato viene classificato nel PRGC privo di valore storico ambientale. E che esiste una moltitudine di riferimenti con diverse tipologie e con spettro storico inquadrabile, tra la seconda metà dell’Ottocento/fine dell’Ottocento/inizi Novecento, per passare al periodo razionalista, fino ai giorni nostri. Quindi non risulta possibile circoscrivere un preciso carattere tipologico delle architetture preesistenti e precise caratteristiche del tessuto architettonico circostante.

E comunque, la Commissione Locale per il Paesaggio, a seguito di approfondita analisi e contraddittorio con i progettisti, si è espressa con parere favorevole in data 27.09.2021 (la versione tipologica accolta dalla Commissione Locale per il Paesaggio, prevede la soluzione d’angolo con tetto piano senza alcuna altra modifica progettuale).

Si ritiene quindi che la proposta di PdR rispetti le indicazioni normative del PRGC e l’iter ha ottenuto il preventivo, obbligatorio e prescritto parere della Commissione Locale per il Paesaggio, propedeutico all’approvazione del PdR.

Per quanto concerne i profili strutturali si rileva che l’iter oggetto della approvazione del PdR in argomento, è propedeutico alla procedura per la richiesta ed il conseguente rilascio del Permesso di Costruire dell’edificio; in tale contesto viene prodotto il “Modello 8 - DICHIARAZIONE DI FATTIBILITA’ STRUTTURALE”, ove viene evidenziata la fattibilità del progetto dal punto di vista strutturale e sotto il

profilo del rispetto delle norme tecniche in materia antisismica emanate ai sensi dell'articolo 83, comma 1, Del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Pertanto ogni osservazione in argomento è estranea alla attuale fase del procedimento, e la proposta di Piano di Recupero, per le motivazioni sopradescritte, non prende in esame i profili strutturali.

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, la subosservazione **non è pertanto accoglibile.**

2) “[...] Il tetto del nuovo fabbricato, che si estende in larghezza, ben al di fuori dai muri perimetrali, non si conforma in nessun modo al tessuto edilizio esistente anzi costituisce una anomalia architettonica ed urbanistica”.

SUBCONTRODEDUZIONI DELL'UFFICIO:

La sagoma planimetrica dei tetti risulta allineata ai fabbricati esistenti, lungo C.so Dante e Via Bassignano; in ogni caso le verifiche puntuali circa quanto verrà approvato dal PdR in parola, saranno oggetto di successiva istruttoria edilizia, quando verranno presentate le istanze dei Permessi di Costruire. In merito alle considerazioni sulla non conformazione al tessuto edilizio esistente, si rimanda a quanto rilevato al punto precedente, in relazione al carattere non unitario delle tipologie ed epoche costruttive dei fabbricati ubicati lungo C.so Dante, e quindi non risulta possibile “conformarsi” ad un tessuto edilizio che presenta tipologie ed epoche realizzative non omologabili a modelli di riferimento univoci. Non si ritiene pertanto pertinente indicare la proposta quale “anomalia” rispetto al tessuto edilizio preesistente.

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, la subosservazione **non è pertanto accoglibile.**

3) “[...] Non esiste una posizione chiara del Comune di Cuneo in merito alle terrazze a tasca nel quartiere Cuneo Centro ed in particolare sulle vie ove dovrebbe sorgere l'edificio. Sarebbe questa l'occasione per fare assoluta chiarezza (secondo il generale principio di trasparenza e parità di trattamento!) su quale sarebbe la posizione ufficiale del Comune. Poiché mentre gli Uffici tecnici, informalmente, continuano a negare la possibilità di autorizzare terrazze a tasca in quelle due vie, al contrario il progetto edificatorio comunale presenta terrazze a tasca sia sulla Via Bassignano che su Corso Dante, come se non si dovesse applicare la medesima normativa, per tutti i cittadini, nelle stesse strade del territorio urbano comunale”.

SUBCONTRODEDUZIONI DELL'UFFICIO:

Si ritiene che per effettuare ogni valutazione, occorra analizzare le specificità dei casi, ancorchè i fabbricati siano ubicati nello stesso quartiere. Nel caso specifico trattasi di un fabbricato fatiscente realizzato negli anni Cinquanta del Novecento; la norma di PRGC, di cui all'art. 36.10 delle N.A. del PRGC (così come approvata nell'ambito della Variante Parziale n. 23 al PRGC), prevede, mediante ricorso a S.U.E., la riqualificazione urbana mediante demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione di un organismo edilizio, volto alla ricucitura dell'isolato di appartenenza. Inoltre, Il fabbricato esistente, ancorchè ricadente in un lotto ubicato nel centro storico, è individuato tra quelli di cui all'art. 32 delle N.A. del PRGC “...edifici con la denominazione e tipologia A11 “Palazzi e case edificate nel II dopoguerra”..., privi di valore storico-ambientale e realizzati con tipologie uguali agli edifici esistenti nell'ambito limitrofo al centro storico....”. Sulla base dei suddetti disposti normativi di PRGC, le norme della Linea Guida “G1”, che disciplinano i casi di esclusione della realizzazione dei terrazzi a tasca, ovvero i casi ammissibili per la loro realizzazione, ma sempre nel centro storico, si ritiene possano non essere applicate.

Del resto, anche la Commissione Locale per il Paesaggio, nell'espressione del proprio parere non ha ritenuto necessario imporre la esclusione di realizzare terrazzi a tasca.

In ogni caso a seguito delle prescrizioni imposte dalla Commissione Locale per il Paesaggio, il progetto di PdR è stato revisionato proponendo una nuova versione, con la sola modifica della tipologia del tetto su una porzione del fabbricato (tetto piano), mantenendo immutata ogni altra previsione progettuale del PdR, come riportato al punto 1) precedente.

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, la subosservazione **è pertanto superata, in quanto già oggetto di istruttoria e di parere vincolante acquisito.**

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE FINALE DELL'UFFICIO:

Per tutti i motivi sopraillustrati nelle controdeduzioni, tutta l'osservazione in oggetto non risulta accoglibile.

La Giunta Comunale, esaminata l'osservazione n. 4 sopracitata e la proposta di controdeduzione tecnica;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di ACCOGLIERE le indicazioni contenute nella controdeduzione predisposta dal Servizio di Pianificazione Urbanistica.

-----OOO-----

Rilevata la necessità di procedere:

- alla approvazione del Piano di Recupero dell'ambito "Ex Policlinico Cuneese – VCS9", art. 36.10 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., e relativi allegati tecnici, a firma degli archh. Silvia Oberto e Gianni Arnaudo, ai sensi degli artt. 40, 41 bis, 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- alla approvazione dello schema di convenzione urbanistico-edilizia, anche esso allegato alla proposta di Piano di Recupero, sopracitato;
- alla pubblicazione sul B.U.R. della presente deliberazione di approvazione, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

Vista la L.R. del 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e 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 Urbanistica e Attività Produttive Ing. Massimiliano Galli, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

- 1) le suindicate premesse, compreso l'accoglimento delle controdeduzioni del Servizio Pianificazione Urbanistica, così come da Relazione di controdeduzioni, depositata agli atti dell'ufficio, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di approvare il Piano di Recupero (P.d.R.), di libera iniziativa relativo all'ambito VCS9, descritto in premessa, presentato dal Sig. Manassero Angelo in qualità di legale rappresentante della Società "SIMA DATI S.A.S.", corredato dagli elaborati tecnici di progetto, depositati agli atti dell'ufficio, in conformità al P.R.G.C. vigente, così come pervenuti in versione definitiva, a seguito del parere favorevole da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, espresso in data 27.09.2021, come specificato in premessa, ed ai sensi degli artt. 40, 41 bis, 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

- 3) di approvare lo schema di convenzione urbanistico – edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e il proponente di cui sopra, ai sensi degli art. 40, 41 bis, 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i. nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 4) di dare atto che il Piano di Recupero, comprensivo dello schema di Convenzione in oggetto, ha seguito l'iter di cui all'art. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- 5) di dare atto che, in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i., della D.G.R. n.12-8931/2008 e s.m.i., della D.G.R. n.25-2977/2016, e dell'art. 40 comma 7, della L.R. 56/1977 e s.m.i., l'area di intervento è già stata oggetto di Verifica Preliminare di assoggettabilità alla V.A.S. nell'ambito della Variante Parziale 23 al vigente PRGC, con esclusione dalla procedura di V.A.S., come risulta da Delibera C.C. n. 8 in data 06.03.2017, di approvazione della suddetta Variante Parziale;
- 6) di dare atto che la presente deliberazione sarà pubblicata per notizia all'Albo Pretorio online del Comune di Cuneo;
- 7) di dare atto che successivamente alla presente approvazione si procederà alla pubblicazione sul B.U.R. della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i., e sottoscrizione della Convenzione urbanistico-edilizia;
- 8) di dare atto che allo schema di Convenzione suddetto, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, 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 formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 9) di dare atto che la convenzione urbanistico-edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre 6 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;
- 10) di dare atto che il responsabile del procedimento del presente provvedimento, è l'Arch. Ivan Di Giambattista, Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, non oltre l'approvazione dello stesso;
- 11) di dare mandato al Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della Convenzione soprarichiamata.

LA GIUNTA COMUNALE

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

Riconosciuta l'urgenza di provvedere, in relazione al recupero urbanistico edilizio di un'area degradata da diversi decenni, ed il cui fabbricato è stato oggetto recentemente di distacco di materiale sul sottostante sedime pubblico;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Verbale fatto e sottoscritto

IL SINDACO FEDERICO BORGNA	IL SEGRETARIO GENERALE Dott. GIORGIO MUSSO
-------------------------------	---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

**IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIORGIO MUSSO**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Cuneo ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.ii.