

IL CONSIGLIO 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. 140 – 8349 del 14.10.1986 e successive varianti;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 9.04.2002 è stato adottato il Progetto Preliminare del Piano Particolareggiato dell'area F5.S – Servizi ed attrezzature pubbliche e private – Centro polifunzionale integrato urbano con contestuale Variante n. 27 al P.R.G.C. vigente per la riqualificazione urbanistico-edilizia dell'area della Soc. Stella Servizi Immobiliare S.r.l. compresa tra la stazione ferroviaria di Porta Mondovì e l'area cosiddetta "Stella Tubi", relativa alla trasformazione della zona "F3 – Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale – Le attrezzature pubbliche", in "F5.S – Servizi ed attrezzature pubbliche e private – Centro polifunzionale integrato urbano" ai sensi degli artt. 17, 38, 39 e 40, della L.R. 56/77 e s. m. e i.;
- ai sensi della legislazione regionale vigente sono state espletate le necessarie formalità circa la comunicazione al pubblico dell'avvenuta adozione e pubblicazione;
- trattandosi di intervento ricadente del Parco Fluviale di Cuneo è stato ottenuto in data 23.05.2003 dalla Commissione Regionale Beni Culturali ed Ambientali Sezione Centrale il previsto parere;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 24.06.2003 è stata controdedotta l'osservazione presentata e contestualmente adottato il progetto definitivo;
- nel rispetto dei disposti stabiliti dalla L.R. 56/77 e s.m. e i. e secondo le disposizioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE del 18.7.1989, sono state espletate le procedure di rito e la Variante è stata trasmessa all'Assessorato all'Urbanistica Regionale con richiesta di approvazione;
- con nota pervenuta il 28.11.2003 Prot. n. 62063 la Regione Piemonte – Settore verifica ed approvazione Strumenti Urbanistici ha ritenuto la documentazione carente in alcuni punti e necessaria di integrazioni; il Consiglio Comunale con deliberazione n. 62 del 25 maggio 2004 ha approvato dette integrazioni;
- in data 13 ottobre 2004, Prot. 15654/19.09 PPU, la Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica trasmetteva a questo Comune la relazione d'esame tenuto conto del parere espresso dalla Commissione Tecnica Urbanistica n. 9/1 in data 6.10.2004, affinché, in conformità ai disposti di cui al 13° comma dell'art.15 della L.R. 56/77 e s.m. e i. provvedesse con apposito atto deliberativo ad adottare le proprie determinazioni in merito alle osservazioni formulate, come di seguito riportate:

“- omissis -

Nel dettaglio si richiede pertanto di operare le modifiche cartografiche e normative necessarie a:

- *ridurre il dimensionamento in progetto entro i valori compatibili con quelli stabili dal progetto preliminare di P.R.G.C. soprattutto al fine di non emergere con l'edificazione, e sovrastrutture, rispetto al profilo della strada di salita al Pizzo, ottenendo nel contempo un ridimensionamento volumetrico entro valori più contenuti ed accettabili in riferimento al contesto oggetto d'intervento;*

- *modificare le destinazioni d'uso previste ammettendo la residenza(ora dimensionata al 30% del volume totale incrementabile del 5%- v. art. 4 N.d.A. del PRG) limitatamente alle quote ammesse per le aree F5 del P.R.G.C. vigente e per l'area API.1 del Progetto Preliminare del Nuovo P.R.G.C;*
- *produrre un progetto definitivo eliminando le tavole superate, riverificando, con l'occasione, anche i dettagli progettuali in quanto le superfici destinate ad usi terziari parrebbero necessitare di maggiori dotazioni di servizi igienici ed il parcheggio più interrato presenta un unico vano scala;*
- *inserire le modifiche normative necessarie e: richiamare correttamente gli elaborati definitivi, limitare maggiormente la possibilità di modifiche ammissibili in fase di progettazione definitiva, escludere inoltre la realizzazione di "pozzi perdenti";*
- *rettificare le imperfezioni riscontrabili nell'art.13 delle N.d.A di Variante(in riferimento alla Concessione Convenzionata) e nella scheda normativa della zona F5S (rettificare P.E.C in P.P.);*
- *operare le modifiche ed integrazioni cartografiche e/o normative necessarie a chiarire quanto previsto per la sistemazione del Piazzale "Mercato delle uve", sul quale peraltro insiste un vecchio edificio pubblico da conservare per la sua particolare connotazione architettonica, lambito da un tratto di viabilità prevista dal vigente P.R.G.(innesto tunnel sotto il centro storico)*
- *precisare la localizzazione delle aree a parcheggio pubblico previste in sottosuolo, cui dovrà essere garantita la massima accessibilità;*
- *sviluppare il progetto di massima delle opere di urbanizzazione come richiesto dal 1°c., p.4), art. 39 della L.R 56/77, fornendo maggiori dettagli sul computo dei costi di realizzazione ed operando le necessarie distinzioni fra le opere di interesse pubblico scomputabili ed i semplici allacciamenti privati;*
- *stabilire i tempi di attuazione in riferimento alla data di entrata in vigore del P.P. , anziché alla stipula delle Convenzione come stabilito dall'art .3 delle N.d.A. di P.P;*
- *integrare la normativa di P.P. con prescrizioni finalizzate a recepire quanto richiesto a conclusione del parere dell'Arpa del 23.08.2004 ed a richiamare il rispetto della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche;*

Per quanto attinente gli aspetti urbanistici connessi alla analisi di compatibilità ambientale si riscontra l'esigenza di approfondire gli aspetti e le valutazioni operate in riferimento:

- *alla eventuale presenza in sito di resti delle mura corrispondenti ai baluardi della città che, se verificata, dovrebbe essere salvaguardata prevedendo un debito arretramento dei nuovi fabbricati ed una progettazione mirata alla loro valorizzazione;*
- *alle possibili ricadute negative sulla funzionalità della vicina rotatoria;*
- *alle effettive esigenze di parcheggio pubblico indotte dalle attività esistenti, in progetto e previste nella zona(ipotizzando anche un potenziamento dell'attuale stazione ferroviaria); dette esigenze si ritiene debbano essere pienamente soddisfatte dai posti in interrato e seminterrato e dal contiguo piazzale, in quanto è ovviamente da escludere l'attivazione di flussi pedonali con il vicino "piazzale del mercato delle uve" in assenza di specifico progetto che preveda la realizzazione in tempo utile di un sottopasso(o sovrappasso correttamente inserito nel contesto ambientale);*
- *alle caratteristiche delle schermature vegetali periferiche da realizzare per escludere o limitare le interferenze sulle vedute godibili dai ponti sul Gesso e dal sovrastante Corso Giovanni XXIII).*

- omissis -

Preso atto delle richieste regionali ed a loro adempimento si è provveduto alle modifiche cartografiche, normative ed alla correzione di errori materiali come segue;

- Il progetto viene ridimensionato nella volumetria e nelle altezze, comunque entro i valori compatibili stabiliti dall'adottato Nuovo Piano Regolatore Definitivo per l'ambito "*API3.1 Ambiti polifunzionali integrati urbani – Polo Stella*" come individuato nelle Norme di Attuazione di cui all'art 53.04.01, curando in particolar modo il nuovo inserimento progettuale al fine di non far emergere la nuova edificazione e le sovrastrutture in progetto rispetto al profilo della salita al "Pizzo", valorizzando in tal modo l'area oggetto d'intervento e la visuale d'accesso alla città;
- Le destinazioni d'uso della area in oggetto vengono modificate prevedendo la riduzione della quota residenziale come stabilito dall'art. 53.04.01 *API3 Ambiti polifunzionali integrati urbani – Polo Stella* delle Norme di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore Definitivo;
- Il progetto definitivo del P.P in Variante viene ridefinito e riverificato nei contenuti e negli elaborati progettuali, eliminando le tavole superate e qualsiasi equivoco interpretativo e riducendo la possibilità di modifiche ammissibili nella fase di progettazione definitiva; a tale proposito vengono eliminati, inoltre, nella progettazione in "pozzi perdenti", prevedendo il diretto allacciamento alla fognatura comunale esistente;
- Viene rettificato, come richiesto, l'art. 13 delle Norme di Attuazione di Variante del P.P. in riferimento alla Concessione Convenzionata e la scheda normativa della zona F5S rettificando la voce P.E.C. in P.P.;
- L'intervento sull'area del "Mercato delle Uve" prevede il parcheggio di attestamento dotato di mezzi di risalita meccanizzati con la valorizzazione dell'edificio esistente pubblico a valenza architettonica ed uno suo utilizzo commerciale e/o informativo, senza la necessità di operare modifiche cartografiche e/o normative;
- Nei nuovi elaborati progettuali vengono individuate in modo specifico le localizzazioni dei parcheggi pubblici previsti nei piani interrati, garantendo ad essi la massima accessibilità in conformità con le relative normative tecniche specifiche;
- Viene redatto un progetto di massima delle opere di urbanizzazione dettagliato individuando in modo particolareggiato i nuovi costi di realizzazione e distinguendo le opere di interesse pubblico dai singoli allacciamenti privati;
- Vengono stabiliti, come richiesto, i tempi di attuazione precisando la data di entrata in vigore del P.P., anziché della stipula della Convenzione, modificando di conseguenza l'art. 3 delle Norme di Attuazione del P.P.;
- E' stato recepito ed integrato il parere dell'ARPA nella normativa del Piano Particolareggiato all'art. 3 e richiamato inoltre, il rispetto alla normativa relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- In riferimento agli aspetti urbanistici connessi all'analisi di compatibilità ambientale vengono approfonditi i seguenti punti:
 - a) le mura esistenti in corrispondenza ai baluardi della città non risalgono a periodi storici importanti ma risultano essere antiche per essere state realizzate contemporaneamente alla costruzione della strada di accesso alla città come mura di contenimento. Si precisa che

verrà comunque valutata, in sede di progettazione definitiva la valorizzazione di dette mura esistenti e che durante i lavori verrà posta una particolare cura e attenzione per eventuali ritrovamenti di interesse archeologico e storico. In ogni caso prima dell'inizio dei lavori degli scavi verranno fatte le immediate comunicazioni alle Sovrintendenze direttamente interessate come riportato nell'articolato normativo del Piano Particolareggiato all'art. 3, affinché possano verificare l'esecuzione dei lavori;

- b) il nuovo insediamento polifunzionale integrato non altera in alcun modo la funzionalità della rotatoria esistente, progettata dimensionata secondo le future previsioni urbanistiche sia insediative che viabili, nonché tenuto conto dell'imminente apertura della nuova arteria stradale "Est-Ovest";
- c) le effettive esigenze di parcheggio indotte dalle attività esistenti vengono pienamente soddisfatte dalla progettazione dei nuovi parcheggi interrati previsti; nella previsione di un eventuale potenziamento dello scalo ferroviario verranno valutati ulteriori progetti specifici nelle aree libere adiacenti al piazzale della stazione su aree di proprietà delle FF.SS; a tale proposito sono in corso studi specifici inseriti nel nuovo Piano Parcheggi della città del Piano Urbano del Traffico;
- d) al fine di limitare le interferenze alle visuali sulle vedute godibili dai ponti sul Gesso e dal sovrastante Corso Giovanni XXIII si prevede il mantenimento della alberatura esistente lungo la salita al Pizzo e alla via delle Ferrovie, prevedendo inoltre l'ulteriore realizzazione di schermature vegetali che verranno stabilite in fase di progettazione definitiva.

Per quanto riguarda l'Analisi di Compatibilità Ambientale (già allegata al Progetto Preliminare del nuovo P.R.G., nel quale l'area di intervento è già compresa ed è classificata API 1.5), viene allegata integralmente al Progetto del P.P.;

La valenza pubblica dell'intervento è data dalla realizzazione del teatro con i locali annessi e dal convenzionamento di tutti gli interventi residenziali, terziari, commerciali ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 e s.m. e i, oltre alle realizzazioni dei parcheggi pubblici e le altre opere di urbanizzazione;

Sentita in merito la II^a Commissione Consiliare nella seduta dell'8 settembre 2005;

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

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

Viene stabilito che gli tutti gli interventi saranno sottoposti all'attuazione tramite l'applicazione dell'art. 7 della L. 10/77 e s.m.e i;

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 e riportata in calce al presente provvedimento;

Presenti in aula	n. 34
Non partecipa alla votazione	n. 3 Cavallo Valter, Dalmasso Emilio e Fino Umberto
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 31
Astenuti	n. 3 Barroero Ezio e Comba Giuseppe (FORZA ITALIA); Dutto Claudio (LEGA NORD PIEMONTE PADANIA)
Votanti	n. 28
Voti favorevoli	n. 27
Voti contrario	n. 1 Bandiera Giancarlo (FORZA ITALIA)

DELIBERA

- 1) di adottare, ai sensi del comma 8° dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s. m. e i., le proprie determinazioni a seguito delle richieste della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica con nota 15654/19.09 PPU del 13.10.2004 pervenuta il 18.10.2004 prot. n. 54770 in merito all'adozione ed integrazione del P.P. relativo all'area F5S e della contestuale Variante n. 27 al Piano Regolatore Vigente come descritto nelle premesse e conseguentemente le modifiche e le integrazioni agli elaborati di progetto;
- 2) di dare atto che gli elaborati costituenti il P.P. e congiunta Variante n. 27 al P.R.G.C. vigente sono i seguenti:

- FASCICOLO 1 -

Progetto Definitivo della Variante n. 27 al P.R.G.C. relativa alla nuova area F5.S ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. e i., comprendente tutti gli elaborati e documenti richiesti per legge a firma dell'Arch. Giovanni PREVIGLIANO – Dirigente del Settore Programmazione del Territorio, abilitato alla professione ed iscritto al n. 703 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Cuneo;

- FASCICOLO 2 -

Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato, ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s. m. e i., per la riqualificazione urbanistico-edilizia dell'area F3 in F5.S – Area Soc. Stella Servizi Immobiliari s.r.l. Porta Mondovì, comprendente tutti gli elaborati e documenti richiesti per legge a firma dell'Arch. Giovanni PREVIGLIANO – Dirigente del Settore Programmazione del Territorio, abilitato alla professione ed iscritto al n. 703 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Cuneo;

- FASCICOLO 3 -

Piano Particolareggiato e Contestuale Variante n. 27 al PRGC vigente ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 e art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. e i. per la riqualificazione urbanistico-edilizia dell'area F3 in F5.S - Area Soc. Stella Servizi Immobiliari s.r.l. Porta Mondovì – Analisi di Compatibilità Ambientale, comprendente tutti gli elaborati e documenti richiesti per legge a firma dell'Arch. Giovanni PREVIGLIANO – Dirigente del Settore Programmazione del Territorio, abilitato alla professione ed iscritto al n. 703 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Cuneo;

- 3) di dare atto che tutti gli interventi residenziali, commerciali, terziari e altri, verranno regolati attraverso convenzionamento ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 e s.m.e i;
- 4) di dare atto che il presente provvedimento deliberativo e gli elaborati ad esso allegati, verranno depositati presso la Segreteria e contemporaneamente pubblicati all'Albo Pretorio per trenta giorni consecutivi; dell'avvenuto deposito verrà data notizia a mezzo stampa;
- 5) di dare ogni più ampio mandato agli organi competenti per l'applicazione delle misure di salvaguardia previsti dalla legge 3.11.1952 n. 1902, nonché le misure previste dalla L.R. 56/77 e s.m e .i., art. 58;
- 6) di dare atto che il responsabile del procedimento del presente provvedimento è il Tecnico responsabile della Direzione Urbanistica del Settore Programmazione del Territorio Geom. Claudio Luciano.

-----oOo-----

Preso atto che, aperta la discussione sull'argomento si svolgono i seguenti interventi:

" O M I S S I S "