



n. 140 registro deliberazione

**SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI E  
MOBILITÀ**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Seduta del 23/05/2024**

### OGGETTO

PIANO DI COORDINAMENTO IN AMBITO “AR3.B” DEL P.R.G.C. VIGENTE – APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventiquattro addì ventitré 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:

| NOMINATIVO               | RUOLO       | PRESENTE | ASSENTE | MOTIVO |
|--------------------------|-------------|----------|---------|--------|
| 1. MANASSERO PATRIZIA    | SINDACO     | Si       |         |        |
| 2. SERALE LUCA           | VICESINDACO | Si       |         |        |
| 3. CLERICO CRISTINA      | ASSESSORE   | Si       |         |        |
| 4. DEMICHELIS GIANFRANCO | ASSESSORE   | Si       |         |        |
| 5. FANTINO VALTER        | ASSESSORE   | Si       |         |        |
| 6. GIRARD ANDREA         | ASSESSORE   | Si       |         |        |
| 7. OLIVERO PAOLA         | ASSESSORE   | Si       |         |        |
| 8. PELLEGRINO LUCA       | ASSESSORE   | Si       |         |        |
| 9. SPEDALE ALESSANDRO    | ASSESSORE   | Si       |         |        |
| 10 TOMATIS SARA          | ASSESSORE   | Si       |         |        |

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

Assiste il SEGRETARIO GENERALE Dott. GIORGIO MUSSO

Il SINDACO PATRIZIA MANASSERO, riconosciuto il numero legale degli intervenuti, dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

Su relazione dell'Assessore SPEDALE ALESSANDRO

## 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;
- con istanza (prot. 1300 del 05/01/2024 e successive integrazioni prot. 27294 del 29/03/2024 e prot. 29459 del 08/04/2024), la Società ROCARE S.S., ai sensi dell'art. 49.13 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G., ha presentato una proposta di Piano di Coordinamento dell'ambito urbanistico "AR.3b";
- l'ambito "AR.3b - Ambiti di riqualificazione urbana – Area ex Enel", disciplinato dall'art. 50.03.01 delle N.d.A del P.R.G.C. vigente, sito in Cuneo - località Corso Francia, interessa una superficie complessiva di 29.684 mq.;
- ai sensi dell'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 permetterne l'attuabilità separata e garantirne, nel contempo, la realizzazione coordinata, nonché il rispetto degli standard e dei parametri urbanistico edilizi, la verifica dell'efficacia funzionale dei comparti proposti e la salvaguardia dei diritti edificatori dei sub-ambiti non aderenti;

Dato atto che:

- le aree in proprietà del proponente, pari a 29.684 mq, ricadenti nell'ambito "AR.3b" del P.R.G. vigente, rappresentano il 100% della superficie territoriale complessiva;
- 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, con la proposta di Piano di Coordinamento l'ambito urbanistico in questione viene suddiviso in due comparti, attuabili separatamente:
  - Comparto 1 mq. 18.520
  - Comparto 2 mq. 11.164
- il piano di coordinamento sarà cogente e i due comparti dovranno essere sviluppati seguendo quanto da esso definito e prescritto;
- relativamente al Comparto 1, in data 12/01/2024 è stata presentata istanza prot. n. 3830 di permesso di costruire convenzionato, il cui iter istruttorio è stato sospeso in attesa dell'approvazione del presente Piano di Coordinamento che è propedeutico alla successiva attuazione dei due comparti edificatori;
- per esigenze operative nel progetto di P.d.C. l'edificabilità derivante dall'indice di zona (Ut) non è stata distribuita nei due Comparti proporzionalmente alla rispettiva superficie territoriale (St), in quanto al Comparto 1, che ha un'estensione pari al 62,4% della "St" totale, è stata assegnata una Sul massima corrispondente al 25,6% della Sul totale ammissibile e quindi la quota residua di Sul non utilizzata dal Comparto 1 (pari a mq. 5.460) potrà essere sfruttata dal Comparto 2 in aggiunta all'edificabilità di propria competenza, pari a mq. 5.582;

Constatato che la proposta di Piano di Coordinamento in oggetto risulta comunque conforme al P.R.G. vigente stante che il rispetto delle percentuali di ripartizione delle aree private ( $ACE + VE = 50\% St$ ) e di quelle pubbliche ( $VS = 50\% St$ ), previsto dalle Norme di Attuazione, risulta comunque verificato per l'intero ambito "AR.3b";

Verificato, anche con il Settore Lavori Pubblici, che:

- la localizzazione e distribuzione delle aree fondiarie private ( $ACE+VE$ ) e di quelle pubbliche a servizi nei due Comparti in progetto è coerente con le ipotesi di sviluppo futuro dell'intero ambito "AR.3" in cui, anche in continuità con l'intervento adiacente (ambito "AR.3a" attualmente in fase di progettazione), è prevista la realizzazione di un unico grande spazio a servizi adiacente al campo d'atletica per probabili futuri ampliamenti dell'area sportiva e/o per altre destinazioni di pubblico interesse.

- è inoltre previsto un collegamento tra l'area a Vs del Comparto 1 e l'omologa area a Vs dell'adiacente ambito "AR.3a" mediante due varchi carrabili.

Considerato che:

- per l'attuazione dei Comparti, qualora ricorrano i presupposti di legge, il proponente e/o gli aventi causa, in applicazione di quanto previsto dall'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 e dal comma 3 bis dell'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e i., potrà richiedere la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), prescritto dal P.R.G.C. per l'ambito "AR.3b";
- in ogni caso dovrà stipularsi convenzione edilizio-urbanistica tra il Comune e gli operatori che disciplini l'attuazione degli interventi nei due Comparti, le tempistiche e gli impegni contrattuali, le cessioni e l'asservimento delle aree di uso pubblico oltre eventuali servitù passive, nonché clausole o accordi particolari tra le parti;

Rilevato che:

- ai sensi dell'art. 5 c.13 della Legge 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. 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;

Atteso che sussistono le condizioni per accettare la proposta progettuale presentata e ritenuto, pertanto, opportuno approvare ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. del P.R.G. vigente, il Piano di Coordinamento relativo all'ambito "AR3.b - Ambiti di riqualificazione urbana – Area ex Enel", che diventerà cogente nei confronti dei successivi Piani Esecutivi Convenzionati e/o permessi di costruire convenzionati;

Sentita in merito la II<sup>a</sup> Commissione Consiliare nella seduta del 06/05/2024;

Visto il parere favorevole espresso dal Settore Lavori Pubblici in data 17/05/2024 prot. 41701;

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 Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità - 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 dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente;

- 2) di approvare ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. del Piano Regolatore Generale vigente, il Piano di Coordinamento relativo all'ambito urbanistico "AR.3b - Ambiti di riqualificazione urbana – Area ex Enel", disciplinato dall'art. 50.03.01 delle N.d.A del P.R.G.C. vigente, che prevede, la suddivisione in due separati comparti operativi denominati "Comparto 1" e "Comparto 2", corredato dagli elaborati tecnici di progetto, depositati agli atti degli uffici comunali:
- Tav. 1/a – Elaborato – Estratti di mappa, Ortofoto, Catastale, PRG (prot. 29459 del 08/04/2024)
  - Tav. 2/a – Elaborato AREE VS e ACE +VE (prot. 27294 del 29/03/2024)
  - Tav. 3/a – Relazione illustrativa (prot. 29459 del 08/04/2024)
- 3) di dare atto, che in sede di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi, la distribuzione delle aree private e pubbliche, all'interno di ogni comparto potrà subire modeste variazioni;
- 4) di dare atto che il Piano di Coordinamento dell'ambito "AR.3b" diventerà cogente nei confronti dei successivi strumenti urbanistici attuativi (Piani Esecutivi Convenzionati o titolo abilitativo edilizio previsto dalla legislazione vigente) e delle relative convenzioni;
- 5) di dare atto che, relativamente al Comparto 1, agli atti del Comune risulta già presentata istanza di permesso di costruire convenzionato (prot. n. 3830/2024 in premessa citata e attualmente sospesa) alternativo al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) prescritto dalle N.d.A. del P.R.G.C. per l'ambito "AR.3b", per cui è in fase di valutazione da parte degli uffici l'applicabilità di quanto previsto in merito dall'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 e dal comma 3 bis dell'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e i.;
- 6) di dare pertanto atto che anche per la futura attuazione del Comparto 2, qualora ricorrano i presupposti di legge, i proprietari dei terreni e/o gli aventi causa, in applicazione di quanto previsto dai sopra citati articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 e comma 3 bis dell'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e i., potranno richiedere la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);
- 7) di dare atto che in ogni caso dovrà stipularsi convenzione edilizio-urbanistica tra il Comune e gli operatori che disciplini l'attuazione degli interventi nei due Comparti, le tempistiche e gli impegni contrattuali, le cessioni e l'asservimento delle aree di uso pubblico oltre eventuali servitù passive, nonché clausole o accordi particolari tra le parti;
- 8) 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 SINDACO<br>PATRIZIA MANASSERO | IL SEGRETARIO GENERALE<br>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.*