



n. 202 registro deliberazione

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

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 11/07/2024

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' AMBITO "AR.3A AREA EX ENEL" DEL P.R.G.C. VIGENTE - APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventiquattro addì undici del mese di luglio 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: 8	Totale Assenti: 2
--------------------	-------------------

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 (P.R.G.C.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07/07/2008 e successive varianti approvate;
- in data 30/12/2022 prot. n. 97308/2022 la società Porta Rossa S.p.a. ha prodotto - ai sensi del comma 3-bis dell'art. 45 della vigente L.R. n. 56/1977 e s.m.i. - una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio dell'ambito di riqualificazione urbana "AR.3 – Area ex ENEL comparto AR.3a";
- l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato di cui sopra risulta classificata come zona urbanistica "AR.3a" ed è disciplinata dall'articolo 50.03.01 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;
- la Regione Piemonte, con la recente Legge Regionale n. 7/2022, ha integrato l'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e i., inserendo un nuovo comma 3 bis che prevede *“nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale; la relativa convenzione ha i contenuti di cui al comma 1 ed è approvata ai sensi del quinto comma dell'articolo 43”*. I presupposti di Legge a cui fa riferimento il comma 3-bis dell'articolo 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono quelli definiti dall'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001, il quale prevede che *“qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato”*;
- l'area in cui è previsto l'intervento oggetto di istanza risulta nel complesso già sostanzialmente urbanizzata e risulta dotata di strade urbane, dei marciapiedi pedonali e/o percorsi ciclo - pedonali, di una valida rete di fognatura per lo smaltimento delle acque nere, che renderà necessario il semplice allacciamento del nuovo edificio, di una valida rete di adduzione idrica, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento del nuovo edificio e di un valido impianto di illuminazione pubblica sulla viabilità esistente lungo il perimetro dell'area;
- gli elaborati progettuali e la documentazione tecnica a corredo dell'istanza sono stati integrati dai proponenti con prot. 40254 del 24/05/2023, prot. 75438 del 02/10/2023, prot. 86829 del 09/11/2023, prot. 92655 del 29/11/2023, prot. 13399 del 13/02/2024, prot. 28685 del 04/04/2024, prot. 31424 del 15/04/2024, prot. 33431 del 19/04/2024, prot. 37210 del 02/05/2024, prot. 37746 del 06/05/2024, prot. 39232 del 09/05/2024, prot. 54212 del 01/07/2024, prot. 54397 del 01/07/2024, prot. 55027 del 03/07/2024 e prot. 55309 del 03/07/2024);

Considerato che:

- sull'area oggetto di convenzione sono già state presentate le seguenti pratiche:
 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 34845 del 05/05/2023 per la rimozione e smaltimento delle coperture in cemento-amianto;
 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 43547 del 07/08/2023 per la realizzazione dell'operazione di “strip-out” (rimozione selettiva di tutti gli impianti tecnologici, sanitari, arredi fissi, pavimentazioni e serramenti);
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 62042 del 09/08/2023 per la demolizione parziale dei fabbricati insistenti sull'area sopraccitata;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 14734 del 16/02/2024 per la demolizione parziale dei fabbricati insistenti sull'area sopraccitata, sospesa con nota prot. 23085 del 15/03/2024;
- la richiesta di permesso di costruire convenzionato presentata in data 30/12/2022 prot. n. 97308/2022, come sopra citata, è stata esaminata dalla Commissione edilizia, nella seduta del 07/06/2023, che ha espresso il seguente parere: “ritiene, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 7/2022 e dell'art. 28 bis del D.P.R.

- 380/2001, che il PEC - Piano Esecutivo Convenzionato, possa essere sostituito dal Permesso di Costruire Convenzionato, a condizione che quanto attestato dal proponente in merito alla dotazione delle opere di urbanizzazione per le aree in oggetto, sia verificato dagli Uffici. La Commissione esprime parere Favorevole alla proposta del Permesso di Costruire convenzionato in sostituzione del PEC”;
- la richiesta di permesso di costruire convenzionato è stata esaminata dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 04/12/2023;
 - il progetto ha ottenuto parere favorevole, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte – Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica - Settore Geologico, prot. 00011746/2024 del 06/03/2024 (rif. prot. comunale 20474 del 06/03/2024);
 - il Settore Lavori Pubblici in data 09/05/2024 prot. n. 39344 in merito all’intervento ed in seguito alle integrazioni pervenute, ha fornito un parere “non ostativo”;
 - l’art. 49.07 delle N.d.A. del P.R.G.C. consente che le aree Vs possano essere assoggettate permanentemente ad uso pubblico, con apposita convenzione ai sensi dell’art.21 della L.R.56/77, a discrezione dell’Amministrazione;

Rilevato che i proponenti, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia:

- cedono gratuitamente al Comune e assoggettano all’uso pubblico a favore del Comune di Cuneo, l’area destinata a «VS – Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo» per una superficie totale di mq. 13.754,00;
- in accordo con l’Amministrazione Comunale, si impegnano a effettuare le opere di urbanizzazione primaria funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio previsto in progetto a scomputo degli O.O.U.U. primaria e secondaria, secondo le modalità attuative previste dalla normativa vigente in materia;
- si impegnano a realizzare, come opera pubblica “extraoneri di urbanizzazione”, e come indicato nella Direttiva n. 76 del 04/07/2024 una nuova rotatoria su Corso Francia all’incrocio con Via Entracque e Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo;

Dato atto che ai sensi del combinato disposto dell’art. 43 c. 5 e dell’art. 45 c. 3-bis della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 “Tutela ed uso del suolo”, viene confermata la competenza della Giunta Comunale nell’approvazione dei P.d.C. convenzionati in alternativa al P.E.C.;

Rilevata la necessità di provvedere all’approvazione del Permesso di costruire convenzionato e relativi allegati tecnici;

Vista la Legge Regionale 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»*;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità, Dott. Ing. Massimiliano Galli, ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria e Tributi, Dr. Carlo Tirelli, espressi ai sensi 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 Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) descritto in premessa, presentato dai richiedenti, per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio dell'ambito di riqualificazione urbana "AR.3a – Area ex ENEL" in conformità alle previsioni dell'art. 50.03.01 delle vigenti Norme di Attuazione, corredato dai seguenti elaborati tecnici di progetto presentati nella versione definitiva (prot. 55309 del 03/07/2024):

- 56.00.C.00.03_Relazione tecnica
- 56.00.C.01.01_Inquadramento
- 56.00.C.02.01_Rilievo topografico_situazione esistente_agg. con demolizioni SCIA
- 56.00.C.03.A.00_Piante edifici esistenti - calcolo SUL
- 56.00.C.03.B.01_Sezioni edifici esistenti
- 56.00.C.04.00_Pianta piano terra
- 56.00.C.05.00_Pianta Copertura
- 56.00.C.06.a.01_Prospetti
- 56.00.C.06.b.01_Sezioni
- 56.00.C.07.00_Calcolo superfici e volume
- 56.00.C.08.00_Calcolo superfici utili
- 56.00.C.09.00_Legge 13
- 56.00.C.10.03_Planimetria generale di progetto area AR.3a
- 56.00.C.10-A.01_Planimetria con indicazione fili di fabbricazione
- 56.00.C.11.05_Planimetria generale di progetto area AR.3a con indicazione dei lotti
- 56.00.C.11-A.01_Planimetria generale di progetto area AR.3a con indicazione grandezze urbanistiche
- 56.00.C.12.03_Planimetria con indicazione dei parcheggi pubblici e privati
- 56.00.C.12-A.02_Planimetria con calcoli dei parcheggi pubblici e privati
- 56.00.C.13.04_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area ACE-VE
- 56.00.C.13-A.01_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area ACE-VE calcoli e dimostrazioni
- 56.00.C.13-B.02_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area ACE-VE calcoli e dimostrazioni
- 56.00.C.14.03_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area Vs
- 56.00.C.14-A.03_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area Vs calcoli e dimostrazioni
- 56.00.C.14-B.03_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area Vs calcoli e dimostrazioni
- 56.00.C.15.01_Planimetria Rete di acquedotto e nuovo allacciamento
- 56.00.C.16.01_Planimetria Rete fognaria e nuovo allacciamento
- 56.00.C.17.00_Documentazione fotografica
- 56.00.C.19.01_Planimetria Rotatoria
- 56.00.C.21.02_Planimetria con indicazione delle aree in asservimento ed in cessione.
- 56.00.C.27.01_Particolari opere di Urbanizzazione
- 56.00.C.28.01_Planimetria OO UU Percorso ciclo-pedonale ASSE RETTORE
- 56.00.C.29.02_Planimetria OO UU Rifacimento ciclo-pedonale VIA PERTINI
- 56.00.C.31.01_Cabina Enel
- 56.00.C.32.01_Sezione Rotatoria
- 56.00.C.34.00_Insegne
- 56.00.C.36.03_CME Rotatoria_REV.03
- 56.00.C.37.04_CME_Asse Rettore_REV.04
- 56.00.C.38.02_CME_via Pertini_REV.02
- 56.00.C.39.01_ANALISI PREZZI
- 56.00.C.40.00_Elaborato RENDER

- 56.03.E.01.02_Relazione_Tecnica_verifica_ill_nuova_Rotatoria_REV.02
 - 56.03.E.02.02_Relazione_Tecnica_verifiche_ill_VIA PERTINI_REV.02
 - 56_ALLEGATO A - Convenzione
 - 56_BOZZA DI FRAZIONAMENTO_GIUGNO_2024
 - 46.Esecuzione di Indagine Ambientale_23005-IG-lab Cuneo – via Pertini
 - 45.Relazione Geologica_Porta Rossa-PEC riqualificazione area ex ENEL-Via Pertini
 - 42.Relazione CSU – ASSEVERAZIONE
- 2) di approvare lo schema di convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed i proponenti di cui sopra, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di prevedere che, ai sensi dell'art. 49.07 delle N.d.A. del P.R.G.C., parte delle aree Vs siano assoggettate permanentemente ad uso pubblico, così come previsto nello schema di convenzione urbanistico-edilizia suddetto;
- 4) di dare atto che per lo 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 tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 5) di dare atto che la convenzione urbanistico - edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre sei 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;
- 6) di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
- 7) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica – Arch. Ivan Di Giambattista.

LA GIUNTA COMUNALE

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

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Verbale fatto e sottoscritto

IL SINDACO PATRIZIA MANASSERO	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.