



n. 52 registro deliberazione

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

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Seduta del 29/02/2024**

### OGGETTO

|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| PIANO DI COORDINAMENTO IN AMBITO ATF1.MO4 DEL P.R.G.C. VIGENTE - APPROVAZIONE. |
|--------------------------------------------------------------------------------|

L'anno duemilaventiquattro addì ventinove del mese di febbraio 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: 6 | Totale Assenti: 4 |
|--------------------|-------------------|

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 SERALE LUCA

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40 – 9137 del 7 luglio 2008 e successive varianti;
- con istanza (prot. 92086 del 12/12/2022, prot. 6821 del 25/01/2023, prot. 74923 del 28/09/2023 e prot. 6632 del 23/01/2024), i proponenti, ai sensi dell'art. 49.13 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G., hanno presentato una proposta di Piano di Coordinamento dell'ambito "ATF1.MO4";
- l'ambito "ATF1.MO4 – Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso", disciplinato dall'art. 52.03 delle N.d.A del P.R.G.C. vigente, sito in Cuneo Loc. Madonna dell'Olmo, interessa una superficie complessiva di 30.284 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 consentirne l'attuabilità separata e garantire, nel contempo, la realizzazione coordinata dell'ambito stesso, 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,
- esiste una discrepanza tra la superficie di P.R.G.C. dell'ambito in oggetto, pari a 31.313 mq, e la proposta di Piano di Coordinamento, pari a 30.284 mq., ottenuta dalla sommatoria delle superfici catastali ricadenti nell'ambito, escludendo le superfici delle aree già destinate a demanio stradale, di proprietà del Comune di Cuneo e di alcuni proprietari minoritari di porzioni già edificate (i quali hanno chiesto di essere esclusi dal Piano di Coordinamento, rinunciando alla loro minima capacità edificatoria e manifestando il consenso a cedere le porzioni di loro proprietà già destinate da tempo a viabilità);

Considerato che:

- le aree in proprietà dei proponenti, pari a 30.284 mq, ricadono nell'ambito ATF1.MO4 del P.R.G. vigente e 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, l'ambito ATF1.MO4 viene suddiviso in quattro comparti, attuabili separatamente:
  - Comparto 1 mq. 5.422
  - Comparto 2 mq. 4.587
  - Comparto 3 mq. 6.000
  - Comparto 4 mq. 14.275
- come indicato nella Relazione Illustrativa del Piano di Coordinamento (rif. prot. 74923 del 28/09/2023), l'attuazione dei comparti non sarà completamente indipendente uno dall'altro. Questa soluzione è dettata dalla necessità di rispettare i parametri di piano regolatore, e di accorpare l'area ECA/ERP e di ricaduta delle AV;
- il piano di coordinamento sarà cogente e tutti i comparti dovranno essere sviluppati seguendo quanto da esso definito e prescritto;
- in particolar modo tutti i proponenti, sottoscrivendo la proposta, accettano di applicare i principi sui quali il Piano di Coordinamento è stato redatto. Al contempo, si rendono pertanto disponibili a sottoscrivere i documenti utili a permettere a qualsiasi comparto di intervenire e di svilupparsi;
- più specificatamente si precisa che:
  - 1) Tutti i proponenti si impegnano ad effettuare cessioni anticipate nel caso in cui venga avviato l'iter procedurale di un comparto per la cui attuazione sia necessario che altri comparti debbano procedere a cessioni. In tal caso l'eventuale urbanizzazione dell'area ceduta sarà a totale carico del comparto che viene attuato in quel momento.
  - 2) L'ERP totale di tutto l'ambito è stato completamente localizzato nel comparto 1. I proprietari si impegnano a cederlo completamente al momento in cui verrà attuato il comparto 1, indipendentemente da quanti altri comparti siano già stati attuati.

- 3) L'area di spettanza di Superficie Fondiaria (Sf) del comparto 1 è individuata all'interno del comparto 3. Il comparto 3 si impegna a trasferire ai proprietari al momento dell'attuazione del comparto 1 un lotto della superficie di 1844 mq. totali, suddiviso in Superficie Fondiaria (Sf: 1762 mq.) e Superficie Fondiaria AV terziaria (Sf AV: 82 mq.). Il comparto 3 è vincolato alla cessione in qualsiasi momento, anche se il suo comparto non fosse ancora attuato. In questo caso se necessario dovrà essere disponibile ad anticipare la cessione di Vs (come già indicato al "punto a") al fine di permettere l'accesso al lotto edificabile di spettanza al comparto 1. Nel caso il comparto 3 venga attuato prima del comparto 1 dovrà lasciare libero il lotto edificatorio del comparto 1 così come indicato sulle planimetrie allegate al Piano di Coordinamento, salvo diversi accordi sottoscritti dalle parti.
- 4) La Superficie Fondiaria (Sf) necessaria a prevedere l'atterraggio della SUL derivante dagli AV (limitatamente alla quota residenziale) verrà individuata per intero nel comparto 4.
- 5) La quota di Superficie Fondiaria (Sf) necessaria a prevedere l'atterraggio della SUL derivante dagli AV (limitatamente alla quota terziaria) verrà individuata nei lotti edificabili di ogni comparto.
- 6) I proponenti rinunciano alla quota di propria competenza della SUL da destinare alle attività terziarie pari al 20% della SUL complessiva, che comporta la perdita della SUL corrispondente, come previsto dall'art. 49.06 delle N.d.A.
- 7) Per poter sviluppare l'ambito è necessario rispettare quanto previsto dal PRGC. Al fine di garantire tutte le edificabilità previste si è individuato un solo lotto per lo sviluppo dell'ERP (all'interno del comparto 1) ed un solo lotto per la ricaduta della SUL derivante dagli AV (nel comparto 4). Questo ha fatto sì che per assegnare ad ogni comparto un lotto di Superficie Fondiaria (Sf) proporzionale alla Superficie Territoriale (St) le quote di cessione dei comparti siano molto diverse tra di loro;
- resta comunque chiaro che questa è una proposta progettuale di massima, necessaria a suddividere i comparti e a definire l'individuazione unitaria dell'area ECA/ERP e di ricaduta delle AV. I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e della individuazione delle aree edificabili private saranno redatti nel momento in cui saranno presentati i PEC dei singoli comparti. L'attuale individuazione risulta pertanto puramente indicativa e necessaria per individuare le viabilità principali e dimostrare che la suddivisione proposta dà la possibilità di garantire i diritti edificatori di tutti i comparti. Al momento della presentazione dei PEC dei vari comparti verrà concordata in modo definitivo la sistemazione in accordo tra l'Amministrazione comunale e i proponenti;
  - in merito alla definizione delle aree Vs, si rimanda pertanto ogni determinazione al successivo strumento urbanistico esecutivo o titolo abilitativo edilizio previsto dalla legislazione vigente;
  - il Settore Lavori Pubblici, con nota prot. 79241 del 13/10/2023, ha rilasciato il proprio parere di competenza, che si riporta di seguito:

*"VISTA la documentazione depositata agli atti del Comune di Cuneo*

*RILEVATO CHE:*

1. *Nel comparto 1 le aree verdi e le aree a parcheggio potrebbero essere ottimizzate, in particolare:*
  - *la fascia di area verde posta dietro il fabbricato ECA, contro il confine di proprietà, potrebbe proseguire con la stessa larghezza fino a via Rossana, realizzando dunque l'area a parcheggio a sud del fabbricato a forma triangolare;*
  - *nell'area verde posta a nord del fabbricato ECA, che presenta una forma pressoché quadrata, risulta conveniente eliminare il piccolo triangolo di verde presente in prossimità della curva della nuova strada, implementando il marciapiede;*
2. *il parcheggio previsto nel comparto 4, a ridosso del comparto 2, sembra avere corsie di manovra di dimensioni eccessive rispetto alla reale necessità e l'area potrebbe dunque essere ottimizzata;*
3. *ulteriori valutazioni potranno svilupparsi su planimetrie quotate e presentate alle opportune scale di dettaglio;*

*CONSIDERATO CHE gli aspetti tecnici di dettaglio (come ad esempio le caratteristiche degli impianti di irrigazione, le essenze arboree, la tipologia e le caratteristiche degli impianti di illuminazione pubblica stradale, i materiali da utilizzarsi, ecc.) dovranno essere necessariamente concordati con gli uffici scriventi prima della presentazione della successiva fase di approvazione del PEC dei vari comparti.*

*Tutto quanto sopra premesso e considerato si rilascia PARERE FAVOREVOLE di massima all'impostazione generale delle opere come previste nella proposta presentata."*

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;

Ritenuto, quindi, opportuno approvare ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. del P.R.G. vigente, il Piano di Coordinamento relativo all'ambito "ATF1.MO4 – Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso", che diventerà cogente nei confronti dei successivi Piani Esecutivi Convenzionati e delle relative convenzioni;

Sentita in merito la II<sup>a</sup> Commissione Consiliare nella seduta del 14/11/2023;

Visto il parere del Settore Lavori Pubblici prot. 79241 del 13/10/2023;

Vista la L.R. n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive - Ing. Massimiliano Galli - espresso ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

## **DELIBERA**

- 1) di approvare ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. del Piano Regolatore Generale vigente, il Piano di Coordinamento relativo all'ambito "ATF1.MO4 – Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso", disciplinato dall'art. 53.05.2 delle Norme di Attuazione, che prevede, la suddivisione in quattro comparti operativi denominati "Comparto 1", "Comparto 2", "Comparto 3", "Comparto 4" corredato dagli elaborati tecnici di progetto, depositati agli atti degli uffici comunali (prot. 74923 del 28/09/2023):
  - Relazione illustrativa
  - Elaborati grafici;
- 2) 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 variazioni;

- 3) di dare atto che il Piano di Coordinamento dell'ambito "ATF1.MO4" diventerà cogente nei confronti dei successivi strumenti urbanistici attuativi (Piani Esecutivi Convenzionati o titolo abilitativo edilizio previsto dalla legislazione vigente) e delle relative convenzioni;
- 4) 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.*