



n. 16 registro deliberazione

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

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 18/01/2024

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE IN AMBITO “API1.3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITÀ” DEL P.R.G.C. VIGENTE – APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventiquattro addì diciotto 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. 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: 7	Totale Assenti: 3
--------------------	-------------------

Assiste il VICESEGRETERARIO GENERALE Dott. BRUNO GIRAUDO

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 23.12.2022 prot. n. 95558/2022 la società FLECCHIA SRL 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 la realizzazione di un nuovo edificio commerciale in ambito "API1.3 - Ambiti di trasformazione per attività";
- l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato di cui sopra risulta classificata come zona urbanistica "API 1.3" ed è disciplinata dall'articolo 53.03 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;
- al fine di ricomprendere l'intero ambito "API 1.3" nella Localizzazione Urbano - periferica non addensata di tipo L2, così come definita dall'articolo 14 della D.C.R 563-13414/99, in data 13/01/2022 è stato sottoscritto dalla Regione Piemonte, dalla Provincia di Cuneo e dal Comune di Cuneo Accordo di Programma di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della legge 241/1990;
- il suddetto accordo di programma ha diviso l'area in 3 distinti comparti edificatori (comparto 1, comparto 2 e comparto 3) e indicato le opere compensative per i 3 comparti; per il comparto 1, ha previsto la realizzazione della rotonda tra via degli artigiani e via cascina Colombaro;
- la Giunta municipale in data 09.06.2022 con la deliberazione n. 168 ha approvato il Piano di Coordinamento relativo alla zona urbanistica "API 1.3", previsto dall'articolo 49.13 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., con il quale sono state definite e coordinate le previsioni del P.R.G.C. relative alla suddetta zona urbanistica "API 1.3", individuando 3 Comparti di intervento, ciascuno dei quali risulta dotato di autonomia funzionale; l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto è il comparto 1;
- 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 che *"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 quasi completamente urbanizzata e risulta dotata di strade residenziali, dei marciapiedi pedonali, di una limitatissima porzione di pista ciclabile, 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;
- la particolare procedura prevista dal Piano Regolatore Generale di Cuneo per l'ambito API1.3, con la preventiva approvazione di 2 diverse procedure amministrative, l'Accordo di Programma tra il comune di Cuneo, la Provincia di Cuneo e la Regione Piemonte prima e il Piano di Coordinamento dell'intera area API1.3 dopo ha ulteriormente assodato tale possibilità;
- gli elaborati progettuali e la documentazione tecnica a corredo dell'istanza sono stati integrati dai proponenti in data 23/12/2022 prot. n. 96611 e prot. n. 95623, in data 06/02/2023 prot. n. 9772, in data 07/02/2023 prot. n. 10217, in data 06/03/2023 prot. n. 17810, in data 24/05/2023 prot. n. 40243, in data 07/08/2023 prot. n. 61171, in data 17/08/2023 prot. n. 63274, in data 30/08/2023 prot. n. 66584 ed in data 05/09/2023 prot. n. 67765, in data 14/09/2023 prot. n. 70320, in data 20/09/2023 prot. n. 71862, in data 19/10/2023 prot. n. 81188, in data 06/11/2023 prot. n. 85642 ed in data 29/12/2023 prot. n. 100973;

Considerato che:

- il Settore Lavori Pubblici in data 16/11/2023 (prot. n. 88730) in merito all'intervento ed in seguito alle integrazioni pervenute, ha fornito un parere "non ostativo" con prescrizioni;
- con Determinazione Dirigenziale n. 317/A2009B/2023 del 10.10.2023 il progetto è stato escluso dalla procedura di VIA di cui agli articoli 23 e seguenti del D. Lgs. n. 152/2006 *"a condizione che vengano realizzate tutte le mitigazioni di impatto ambientale proposte nel progetto allegato all'istanza in oggetto e subordinatamente al rispetto della condizione ambientale inerente la fase post operam, vincolante ai fini della realizzazione delle opere e degli interventi e dettagliata nell'Allegato A quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento"*;
- la Commissione Edilizia nella seduta del 13/09/2023 in merito all'intervento edilizio ed in seguito alle integrazioni pervenute, ha fornito un parere "favorevole";
- il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 20/11/2023;
- è stata rilasciata autorizzazione commerciale da parte del S.U.A.P. n. 2022-1-MCC-NAP-L2 in data 10/11/2023;
- Con la Determinazione Dirigenziale n. 447/A2009B/2023 del 19 dicembre 2023 il Dirigente del Settore Commercio e terziario - Tutela dei consumatori della Regione Piemonte ha rilasciato ai sensi dell'art. 26, comma 7 della L.R. n. 56/1977, la prescritta autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale classico (tipologia M-CC) nel Comune di Cuneo, corso De Gasperi, via degli Artigiani e via Cascina Colombaro, in Localizzazione L2, con superficie di vendita complessiva pari a mq 2.500 e superficie lorda di pavimento complessiva (SLP) pari a mq 6.420;

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

- cedono gratuitamente al Comune l'area destinata a «VS – Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo» per una superficie totale di mq. 16.098,00;
- 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 - extra oneri concessori – una nuova rotonda in sostituzione dell'incrocio presente tra Via Cascina Colombaro e Via degli artigiani;

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»;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica — Dott. 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 - il Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) descritto in premessa, presentato dai richiedenti, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale in ambito “API 1.3 - Ambiti di trasformazione per attività” in conformità alle previsioni dell’art. 53.03 delle vigenti Norme di Attuazione, corredato dai seguenti elaborati tecnici di progetto presentati nella versione definitiva:

TAV. F01 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F02 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F03 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F04 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F05 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F06 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F07 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F08 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F09 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F10 - PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F11 - PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022
TAV. F012a – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F012b – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F013 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F014 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F015 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F016 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. F017 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023

TAV. E01 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E02 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E03 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E04 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E05 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E06 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E07 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E08 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E09 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E10 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E11 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E12 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E13 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E14 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E15 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E16 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E17 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. E18 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023

TAV. M01 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M02 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023

TAV. M03 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M04 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M05 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M06 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M07 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M08 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M09 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M10 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M11 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M12 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M13 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023
TAV. M14 - PROT. N. 70320 DEL 14/09/2023

TAV. P01 – PROT. N. 81188 DEL 19/10/2023
TAV. P02 – PROT. N. 81188 DEL 19/10/2023
TAV. P03 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P04a – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P04b – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P04c – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P05 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P06a – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P06b – PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022
TAV. P07a – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P07b – PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022
TAV. P07c – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P07d – PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022
TAV. P07e – PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022
TAV. P07f – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P08a – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P08b – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P09 – PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P10a – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P10b – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P10c – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P10d – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P10e – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P10f – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P10g – PROT. N. 40243 DEL 24/05/2023
TAV. P10h – PROT. N. 40243 DEL 24/05/2023
TAV. P10i – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P10j – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P10k – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
TAV. P11 – PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022
TAV. P12 - PROT. N. 66584 DEL 30/08/2023
TAV. P13 – PROT. N. 40243 DEL 24/05/2023
TAV. P14 – PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
QUADRO ECONOMICO - PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - PROT. N. 85642 DEL 06/11/2023

RELAZIONE GEOLOGICA – prot. n. 9772 del 06/02/2023
AUTOCERTIFICAZIONE TITOLO DI PROPRIETA' - PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022

AUTOCERTIFICAZIONE SUL RIUTILIZZO DEI MATERIALI DA SCAVO - PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022
CONSEGNA DOCUMENTI AI V.V.F. - PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022
PARERE FAVOREVOLE CIRCA LA VALUTAZIONE DEL PROGETTO DA PARTE DEI V.V.F. – PROT. N. 9772 DEL 06/02/2023;
LETTERA AFFIDAMENTO DELL'INCARICO - PROT. N. 95558 DEL 29/12/2022
MODELLO ISTAT PDC – PROT. N. 67765 DEL 05/09/2023
DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO – PROT. N. 10217 DEL 07/02/2023
VALUTAZIONE DI IMPATTO SULLA VIABILITA' – PROT. N. 10217 DEL 07/02/2023
PARERE PREVENTIVO DI COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO DA PARTE DI RETE S.R.L. – PROT. N. 17810 DEL 06/03/2023

- 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 dare atto che lo schema di convenzione suddetto, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, deve intendersi di massima e pertanto 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;
- 4) 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;
- 5) di dare mandato al Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
- 6) 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 in merito;

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 VICESEGREARIO GENERALE Dott. BRUNO GIRAUDO
----------------------------------	--

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 VICESEGREARIO GENERALE
Dott. BRUNO GIRAUDO

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.