



**DETERMINAZIONE N. 678 DEL 10/04/2026**  
**SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI**  
**E MOBILITÀ**

**OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO ATF2.RC2 COMPARTO A- LOC. ROATA CANALE.**

**IL DIRIGENTE**

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008 e successive varianti, alcuni Soggetti – di cui si omettono la denominazione sociale e le generalità per riservatezza dei dati personali, ex Regolamento UE n. 2016/679, hanno presentato una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa – ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni – relativo all'ambito ATF2.RC2 Comparto 2 (rif. prot. 85073 del 14/10/2025, prot. 12399 del 05/02/2026, prot. 17147 del 18/03/2026, prot. 32266 del 01/04/2026);
- con D.G.C. n. 30 del 05/03/2014, era stato approvato il Piano di Coordinamento dell'ambito ATF2.RC2 di Roata Canale, suddividendo l'intero ambito in due comparti (comparto A e comparto B);
- con D.G.C. n. 87 del 13/04/2017 era stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Comparto A dell'ambito ATF2.RC2 in Loc. Roata Canale, per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale;
- con Atto Dott. C. Parola Rep. n. 11783 del 03/07/2017 era stata stipulata la relativa convenzione urbanistico – edilizia;
- le aree necessarie per le urbanizzazioni erano state interamente cedute all'Amministrazione Comunale nell'ambito della convenzione suddetta e le opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione sono state completamente realizzate e collaudate;
- a seguito di atto notarile di compravendita, è variata la composizione dei soggetti proponenti;

- successivamente i proponenti del P.E.C. hanno presentato una proposta di Variante al succitato Piano Esecutivo Convenzionato, per variazione delle tipologie costruttive realizzabili e variazione di quanto previsto nelle Norme di Attuazione del P.E.C.;

Considerato che:

- la proposta di Variante al P.E.C. interessa il comparto A dell'ambito "ATF2.RC2" del P.R.G., sui terreni siti in Cuneo – Località Roata Canale, contraddistinti catastalmente al Foglio 137 mappali 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 701 - 703 - 710, nell'area che il vigente Piano Regolatore Generale classifica come: "Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)", con tipologia urbanistica "ATF2.RC2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso", disciplinati dagli artt. 48, 49 e 52 delle Norme di Attuazione;
- il progetto ha ottenuto parere favorevole, con osservazioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte – Settore Sismico, prot. 14364/2026 del 23/03/2026 (rif. prot. comunale 28589 del 23/03/2026);

Si ritiene, pertanto, necessario provvedere all'accoglimento della Variante al P.E.C., comprensivo degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione;

Sentita in merito la II<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 09/03/2026;

Esaminata la Variante al P.E.C. e i relativi allegati descritti in narrativa;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti urbanistiche;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente del Settore per il combinato disposto dell'articolo 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*», degli articoli 4,16 e 17 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 145 s.m.i. «*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*», dell'articolo 54 dello Statuto comunale e dell'articolo 30, Parte I, del vigente «Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi»

## **D E T E R M I N A**

- 1) di accogliere - alle condizioni sotto elencate – la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo all'ambito ATF2.RC2 Comparto A, descritta in premessa, consistente nella variazione delle tipologie costruttive realizzabili e di quanto previsto nelle Norme di Attuazione del P.E.C., nonché nella composizione dei soggetti proponenti, per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la suddetta zona urbanistica come ambito "ATF2.RC2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso", di cui all'art. 52 delle N.d.A. del vigente P.R.G.;
- 2) di dare atto che la Variante al P.E.C. è composta dai seguenti elaborati tecnici di progetto:
  - Allegato 3b Norme Tecniche di Attuazione (prot. 85073/2025)
  - Tav 15b Tipologie Edilizie (prot. 85073/2025)
  - Tav 16b Rendering (prot. 85073/2025)
  - Schema di convenzione (variante) (prot. 32266/2026)

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- a) in sede di presentazione dei titoli abilitativi, occorrerà rispettare le osservazioni contenute nel parere rilasciato dalla Regione Piemonte – Settore Sismico, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, prot. 14364/2026 del 23/03/2026 (rif. prot. comunale 28589 del 23/03/2026), che si riporta di seguito:  
*“si esprime pertanto, con esclusivo riguardo - in forza di quanto stabilito dalla D.D. 410/A1800A del 26.02.2024 - ai profili di ordine sismico e con l'esplicita esclusione di ogni verifica di natura geomorfologica o idraulica già sottesa alla classe di idoneità urbanistica rilevata e non oggetto di riesame da parte dello scrivente Settore, parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, in ordine allo strumento urbanistico in oggetto, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:*
- *il piano di posa delle fondazioni dovrà essere posizionato al di sotto della coltre superficiale di terreno vegetale, ad almeno 1 m di profondità dal piano campagna, possibilmente all'interno dei depositi alluvionali costituiti da ghiaie e sabbie ciottolose, la cui presenza è stata riscontrata nel corso delle indagini effettuate a profondità comprese tra i 2,4 e 3,6 m dal p.c.;*
  - *ferme restando le prescrizioni contenute nella Relazione Geologica a firma del Dott. Geol. \*\* \*\* inerenti alla fase di progettazione esecutiva e alla gestione del cantiere, dovranno essere prodotte le verifiche di capacità portante, elaborate sulla scorta dei parametri geotecnici specifici definitivi e dei dati reali di progetto (tipologia e geometria delle fondazioni), tenendo conto anche dell'inclinazione e dell'eccentricità dei carichi derivanti dalle azioni sismiche, in conformità ai criteri tecnici vigenti (D.M. 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle «Norme Tecniche per le Costruzioni»”);*
  - *qualora, durante l'esecuzione degli scavi, venissero riscontrate situazioni significativamente diverse rispetto al quadro di riferimento ed al modello geotecnico e sismico adottato e si rendesse necessaria l'esecuzione di ulteriori approfondimenti, le relative informazioni dovranno essere contenute nella documentazione soggetta a deposito ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.”*
- b) in sede di presentazione dei titoli abilitativi dovrà essere prodotta tutta la documentazione adeguata alle prescrizioni contenute nel presente provvedimento;
- c) siano comunque corrisposti gli oneri di urbanizzazione, determinati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, qualora eccedenti il costo delle opere realizzate a scomputo, secondo le modalità da stabilirsi in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio del Permesso di costruire; in ogni caso i maggiori costi intrapresi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (extraoneri) non potranno essere conteggiati in detrazione dei contributi concessori compreso il costo di costruzione (CUC);
- d) gli interventi del P.E.C. (fabbricati ed opere di urbanizzazione) siano completati entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del P.E.C., fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori previste da leggi in vigore;
- e) per le costruzioni previste siano osservate distanze e distacchi dalle strade pubbliche e le normative del Nuovo Codice della Strada, fatte salve eventuali deroghe riconosciute in sede di convenzione urbanistico-edilizia;
- f) sia curata la sistemazione delle aree verdi pubbliche e private al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento;
- g) sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;

- 3) di dare atto che la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato è esclusa, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dall'art. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i., e dalla D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977, dalla Verifica preliminare e dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G. sottoposto ad Analisi di Compatibilità Ambientale;
- 4) è fatta salva ogni valutazione dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione della Variante al P.E.C., in merito in particolare, alle clausole di Convenzione;
- 5) gli elaborati allegati alla proposta di Variante andranno a sostituire gli elaborati di P.E.C.;
- 6) di dare atto che il progetto sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line di questo Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione. Entro i 15 giorni successivi chiunque potrà presentare osservazioni e proposte scritte, nel pubblico interesse, secondo le disposizioni della L.R. n. 56/77;
- 7) di dare atto che il progetto di piano esecutivo convenzionato e relativo schema di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

**IL DIRIGENTE**  
**Dott. MASSIMILIANO GALLI**

*Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Cuneo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005*