



DETERMINAZIONE N. 1674 DEL 11/08/2026
SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI
E MOBILITÀ

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO API1.4 - COMPARTO A – LOC. ALTIPIANO, VIA CASCINA COLOMBARO.

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, un soggetto giuridico – di cui si omettono la denominazione sociale e le generalità per riservatezza dei dati personali, ex Regolamento UE n. 2016/679, ha 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 API1.4 "Comparto A" del P.R.G. (rif. prot. n. 85758 del 16/10/2025, prot. n. 25149 del 12/03/2026 e prot. n. 63225 del 07/07/2026);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 14/12/2010 era stato approvato il Progetto di Piano di Coordinamento relativo all'ambito "API1.4" e la suddivisione in tre Comparti funzionali autonomi;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 261 del 27/12/2011, esecutiva il 16 ottobre 2011, era stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa relativo al Comparto "A" del predetto ambito di PRG con allegato il relativo schema di convenzione;
- in data 26/07/2012, con atto a rogito Segretario Comunale Dott. Pandiani, repertorio n. 11461 venne stipulata la relativa convenzione urbanistico-edilizia;
- le aree destinate a viabilità e servizi, previste all'interno del Comparto "A", furono cedute all'Amministrazione Comunale nell'ambito della suddetta convenzione e in esse sono state completamente realizzate e collaudate le relative opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- il Comune di Cuneo, con D.C.C. n. 109 del 18/12/2023, ha approvato la Variante Parziale n. 35 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.17, comma 5, della L.R. 56/77 s.m.i., la quale ha interessato anche il Comparto "A" dell'ambito API1.4, stabilendo in particolare:

- il trasferimento della SUL di edilizia residenziale pubblica di mq. 1200, prevista all'interno del P.E.C. nel lotto di Edilizia Residenziale Pubblica in esso localizzato, su altra area ubicata in tessuto consolidato "TC2b", con conseguente eliminazione del vincolo a destinazione ERP di detto terreno già acquisito al patrimonio del Comune;
 - la trasformazione dell'ex lotto ERP in area a parcheggio pubblico, ai fini del reperimento degli standard a parcheggio pubblico al servizio degli interventi privati previsti nel suddetto ambito urbanistico "API 1.4 - Comparto A;
 - la localizzazione di mq 2000 aggiuntivi di SUL nel P.E.C. API1.4 – Comparto "A", quali diritti edificatori derivanti da una precedente cessione di terreni a favore del Comune di Cuneo, da parte dell'operatore del P.E.C.;
- con atto a rogito del Segretario Comunale Dr. G. Musso Repertorio n. 12268 del 22/03/2024 è stato inoltre sottoscritto un accordo integrativo di procedimento amministrativo ex art. 11 della L. 241/90 tra il Comune di Cuneo e l'operatore, con la finalità di garantire il miglior perseguimento dei risultati di pubblico interesse attinenti ai contenuti della stessa Variante al P.R.G., mediante una sistematica e ordinata organizzazione delle successive fasi procedurali, da disciplinarsi nella nuova convenzione edilizia;
- successivamente l'operatore del P.E.C., al fine di adeguare il precedente progetto alle nuove previsioni urbanistiche e all'accordo integrativo procedimentale di cui sopra, ha presentato una proposta di Variante al succitato Piano Esecutivo Convenzionato;

Considerato che:

- la proposta di Variante al P.E.C. interessa il "Comparto A" dell'ambito "API1.4" del P.R.G., sui terreni siti in Cuneo – Località Altipiano, Via Cascina Colombaro, contraddistinti catastalmente al Foglio Foglio 83 mappali 734, 431, 513, 511, 722, 723, 726, 727, 728, 515, 516, 518, 510, 507, per una superficie territoriale complessiva di mq. 15.271, nell'area che il vigente Piano Regolatore Generale classifica come: "*Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)*", con tipologia urbanistica "API1.4 - *Ambiti polifunzionali integrati urbani*", disciplinati dagli artt. 48, 49 e 53 delle Norme di Attuazione;
- il Settore Lavori Pubblici, con nota prot. n. 32430 del 02/04/2026, ha rilasciato il proprio Nulla Osta, con prescrizioni, al prosieguo dell'iter di approvazione della Variante al P.E.C.;
- il progetto ha altresì ottenuto parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte – Settore Sismico (rif. prot. comunale n. 24094 del 10/03/2026);

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^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 29/04/2026;

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 API1.4 “Comparto A”, descritta in premessa, che, in base a quanto pattuito nell' accordo integrativo di procedimento amministrativo ex art. 11 della L. 241/90 sottoscritto tra il Comune e il proponente in data 22/03/2024, consente di adeguare il progetto di P.E.C. e la relativa convenzione edilizia alle nuove previsioni urbanistiche indotte dalla Variante urbanistica n. 35 al P.R.G. vigente;
- 2) di dare atto che la Variante al P.E.C. è composta dai seguenti elaborati tecnici di progetto:
 - TAVOLA 1: ESTRATTO DI PRG E CATASTALE (PROT. N. 85758 DEL 16/10/2025);
 - TAVOLA 2: PLANIMETRIA GENERALE DI PIANO APPROVATA (PROT. N. 85758 DEL 16/10/2025);
 - TAVOLA 3: PLANIMETRIA DI PIANO IN VARIANTE – VERIFICA DISMISSIONI – PARCHEGGI PUBBLICI -INDICE DI PERMEABILITA' (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - TAVOLA 4: VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI E VERDE PRIVATO (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - TAVOLA 5: PLANIMETRIA OPERE STRADALI IN PROGETTO (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - TAVOLA 6: PLANIMETRIA GENERALE DELLE SOVRAPPOSIZIONI CON LE LINEE IN PROGETTO (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - TAVOLA 7: SEZIONI IN PROGETTO (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - TAVOLA 8: PLANIMETRIA GENERALE SCARICO ACQUE BIANCHE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - TAVOLA 9: PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - TAVOLA 10: PLANIMETRIA GENERALE AREE VERDI IN PROGETTO (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - TAVOLA 11: PLANIMETRIA GENERALE – IMPIANTO DI IRRIGAZIONE AREE (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026)
 - ALLEGATO 1: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - ALLEGATO 2.: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E ANALISI PREZZI (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - ALLEGATO 2.1: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLA SICUREZZA (PROT. N. 25149 DEL 12/03/2026);
 - ALLEGATO 3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (PROT. N. 85758 DEL 16/10/2025);
 - ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (PROT. N. 85758 DEL 16/10/2025);
 - ALLEGATO 5: RELAZIONE ILLUMINOTECNICA (PROT. N. 85758 DEL 16/10/2025);
 - SCHEMA DI CONVENZIONE (PROT. N. 63225 DEL 07/07/2026);

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- a) poiché l'ambito urbanistico in oggetto ricade in area vincolata ai sensi del D.M. 1° agosto 1985 (vincolo "Galassino"), in sede di presentazione dei titoli abilitativi, occorrerà rispettare le prescrizioni contenute nel parere espresso in merito dalla Commissione Regionale dei Beni Ambientali in data 23 maggio 2012, con Determina n. 249, oltre a eventuali ulteriori prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Paesaggistica, da richiedersi prima dell'approvazione del P.E.C.;
 - b) in sede di presentazione dei titoli abilitativi dovrà essere prodotta tutta la documentazione adeguata alle prescrizioni contenute e citate 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, con le modalità stabilite nello schema di convenzione allegato alla presente;
 - d) gli interventi del P.E.C. (fabbricati ed opere di urbanizzazione) siano completati entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, come stabilito nello schema di convenzione;
 - 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. originali;
 - 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