

Comune di Cavallermaggiore (Cuneo)

Deliberazione della Giunta comunale n. 104 del 2 settembre 2019. Variante a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), in "Area di ristrutturazione urbanistica" in Via Roma-Vicolo San Giorgio - Via Leopardi (SUE "A" e SUE "B") denominato "LEOPARDI" – Approvazione - Provvedimenti.

La GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cavallermaggiore è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale adottato con D.C.C. n. 165/89 del 13 luglio 1989 (adozione Progetto Preliminare con D.C.C. n. 184 del 9 settembre 1988) e successivamente approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione n. 105-15567 in data 4 giugno 1992;
- sono state apportate allo stesso le seguenti varianti: - Variante n. 1 (I Strutturale) approvata con D.G.R. 36-19837 in data 9 giugno 1997; - Variante n. 2 (II Strutturale) approvata con D.G.R. 4-1520 in data 5 dicembre 2000; - Variante n. 3 (I Parziale) approvata con D.C.C. 54/2000 in data 20 settembre 2000; - Variante n. 4 (II Parziale) approvata con D.C.C. 1/2001 in data 7 febbraio 2001; - Variante n. 5 (III Parziale) approvata con D.C.C. 38/2001 in data 10 settembre 2001; - Variante n. 6 (IV Parziale) approvata con D.C.C. 14/2002 in data 19 aprile 2002; - Variante n. 7 (V Parziale) approvata con D.C.C. 10/2003 in data 26 febbraio 2003; - Variante n. 8 (VI Parziale) approvata con D.C.C. 42/2003 in data 16 luglio 2003; - Variante n. 9 (VII Parziale) approvata con D.C.C. 43/2003 in data 16 luglio 2003; - Variante n. 10 (VIII Parziale) approvata con D.C.C. n. 26/2004 in data 07 giugno 2004; - Variante n. 11 (IX Parziale) approvata con D.C.C. n. 11/2008 in data 25 febbraio 2008; - Variante n. 12 (X Parziale) approvata con D.C.C. n. 31/2009 in data 19 ottobre 2009; - Variante semplificata ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001, adottata con D.C.C. n. 13/2010 in data 11.05.2010 (disposizione di efficacia con D.C.C. n. 36 del 29.11.2010); - Variante n. 13 (XI Parziale) approvata con D.C.C. n. 35/2010 in data 29.11.2010; - Variante n. 14 (III Strutturale) approvata con D.C.C. n. 31/2012 in data 22.10.2012; - Variante n. 15 (XII Parziale) approvata con D.C.C. n. 32/2017 in data 12.07.2017; - Variante n. 16 (XIII Parziale) approvata con D.C.C. n. 11/2019 in data 11.03.2019;
- nel contempo sono state predisposte dal Comune alcune così dette “Varianti non varianti” di cui al comma 12, articolo 17 della L.U.R. e, su iniziativa privata, è stato applicato un permesso di costruire in deroga, inerente la zona “ex consorzio”, ai sensi della Legge 106/2011 mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 11.06.2013 e deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2014;
- in data 28.04.2014 con protocollo 4129, è stata inoltrata dal Signor MILANO Mauro, in proprio ed in qualità di Amministratore Unico della Società IMMOBILIARE SAN GIORGIO S.r.l., e dai Signori ALLASIA Maurizio, ALLASIA Alberto e MARTINI Daniela, istanza di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato denominato “Leopardi” approvato con D.C.C. n. 24 del 18.04.2006, da attuarsi in Via Roma- Vicolo San Giorgio-Via Leopardi di questo Comune sugli immobili censiti al N.C.T. al Foglio n. 31, mappali n. 584, 656, 574, 577, 3023 e 3364;

Atteso che il soggetto proponente risulta proprietario delle aree interessate dallo Strumento Urbanistico Esecutivo e/o in possesso di deleghe conferitegli a mezzo rogiti Notaio AMIANTO Paolo registrato a Saluzzo il 26.07.2016 al n. 2455 serie 1T (Rep. n. 23730, Rac. n. 12853) e Notaio Cappella Paola registrato a Cuneo il 28.06.2017 al n. 9570 serie 1T (Rep. n. 3816, Rac. n. 2919);

Ritenuto pertanto che il proponente risulta legittimato ad operare per l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato in argomento;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 18.04.2006 ad oggetto: “ *Piano esecutivo Convenzionato (P.E.C.) in “Area di ristrutturazione urbanistica” in Via Roma-Vicolo San Giorgio-Via Leopardi (SUE “A” e SUE “B”) denominato “LEOPARDI” – Approvazione – Provvedimenti*”;

Vista la convenzione stipulata in data 18.09.2006, rogito Notaio Fiorella BORRO di Cavallermaggiore, registrata a Savigliano il 28.09.2006 al n. 306 serie 1T e trascritta a Saluzzo il 29.09.2006 al n. 7847 di Reg. Gen. e n. 5636 di Reg. Part.;

Richiamati i contenuti della Delibera della Giunta comunale n. 87 del 24.06.2019 ad oggetto: “*Variante a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), in “Area di ristrutturazione urbanistica” in Via Roma - Vicolo San Giorgio - Via Leopardi (SUE “A” e SUE “B”) denominato “LEOPARDI” - Accoglimento ai sensi dell'art. 43, comma 3 e seguenti, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e contestuale accoglimento della documentazione preliminare per l'avvio della fase di verifica all'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) - Determinazioni in merito a concessione area in diritto di superficie - Provvedimenti.*”;

Visto il progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato redatto dai progettisti il Geom. BUSSI Giovanni (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2630) e l'Ing. GREGORINI Sandro (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 1251), composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 integrata: *estratti mappa e P.R.G.C.*;
- Tavola 2 integrata: *rilievo dell'esistente: piante, sezioni, prospetti*;
- Tavola 3 integrata: *progetto di PEC: destinazioni d'uso: planimetrie*;
- Tavola 4 integrata: *progetto di PEC: distacchi e confrontanze: planimetrie*;
- Tavola 5 integrata: *progetto opere di urbanizzazione: planimetria*;
- Tavola 6 integrata: *progetto opere di urbanizzazione: sezioni e particolari*;
- Tavola 7 integrata: *profili di prospetto*;
- Relazione tecnico illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Computo metrico estimativo ed Elenco dei prezzi;
- Schema di convenzione;

Visto altresì:

- la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico “Variante al PEC denominato Leopardi” - Relazione Tecnica, redatto dall'Ing. CHIAVAZZA Luigi (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 1488) in qualità di Tecnico Competente in Acustica Ambientale;
- la Relazione Geologico-Tecnica, redatta dal Geologo PANERO Francesco (iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione Piemonte al n. 751);
- il Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., redatto dall'Architetto CARITA' Raffaella (iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n. 1624);

Dato atto che in merito all'istanza di Variante al P.E.C. “Leopardi si è espressa la Commissione Consultiva Urbanistica in data 09.12.2015 con il seguente parere: “*FAVOREVOLE. In considerazione dello stato dei luoghi e dell'area in argomento e della sua recente evoluzione urbanistica che pare mettere in discussione le previsioni di Piano, per ciò che attiene alla viabilità, salvo le doverose valutazioni del Consiglio Comunale, si esprime parere favorevole a condizione che l'area oggetto di richiesta sia gestita nelle forme del diritto di superficie oneroso di durata*”

trentennale con clausola di restituzione a titolo gratuito, comprese le necessarie opere di ripristino, nel caso che le previsioni di Piano vigente trovino luogo in coerente progettazione. La Commissione prende atto del parere in merito alla viabilità del Comandante della Polizia Municipale, datato 04/12/2015.”;

Evidenziato che:

- l'art. “6-Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 – comma 1 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.” dello schema di convenzione cita testualmente: “Come previsto in seguito all'istanza di variante al P.E.C. n.ro 4129/2014 del 28 aprile 2014 il Comune potrà, in seguito all'acquisizione delle aree di cui sopra, cedere nella forma di diritto di superficie oneroso (prevista in euro _____) di durata trentennale con clausola di restituzione a titolo gratuito, con le necessarie opere di ripristino, l'area posta a confine tra il complesso immobiliare plurifamiliare all'interno del SUE B” ed il vicolo Leopardi per una larghezza di mt. 1,50 e di lunghezza pari all'intero complesso plurifamiliare per una superficie complessiva di mq. 40 circa, più precisamente evidenziata nelle tavole di progetto ed identificato presso l'Agenzia Entrate di Cuneo-servizi catastali territorio al mappale 3364 del foglio 31 del Comune di Cavallermaggiore.”;
- la “Tavola 4 integrata: progetto di PEC: distacchi e confrontanze: planimetrie” riporta, con specifico retino e relativa legenda, la su citata area oggetto di eventuale concessione in diritto di superficie;
- con la soprarichiamata deliberazione della Giunta Comunale n. 87 del 24.06.2019 si è quantificato il valore da corrisondersi alla soprarichiamata concessione del diritto di superficie oneroso, nell'importo, ritenuto congruo, di Euro 140,00 al mq (ciò con riferimento al 70% del valore dell'Area Fabbricabile “R3 - Area di ristrutturazione urbanistica ubicata in Via Roma angolo Vicolo S. Giorgio”, determinato dall'Amministrazione Comunale di Cavallermaggiore con D.G.C. n. 23 del 21.02.2011);

Dato atto che:

- la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato in argomento interessa un ambito per il quale non è stato svolto un precedente esame degli effetti ambientali in sede di compatibilità ambientale o valutazione del P.R.G.C. e che pertanto si è proceduto con un procedimento integrato come indicato nell'allegato 1, lettera I.3 della D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977; la presente variante allo strumento urbanistico esecutivo è stata pertanto assoggettata al procedimento di VAS svolgendo la fase di Verifica di Assoggettabilità, mediante la predisposizione del Rapporto Preliminare, contemporaneamente all'accoglimento della stessa così come precisato nella su citata D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016;
- il Comune di Cavallermaggiore ha individuato con D.G.C. n. 83 del 17.06.2019 nel Responsabile dell'Organo Tecnico del Comune di Savigliano, l'Organo Tecnico Comunale atto a svolgere gli adempimenti necessari ai fini V.A.S. inerenti la Variante al P.E.C. in oggetto;
- a seguito dell'accoglimento del progetto di Variante al P.E.C. “Leopardi”, con la su citata D.G.C. n. 87 del 24.06.2019, è stato richiesto, in data 05.07.2019, ai soggetti con competenza in materia ambientale (individuati nei seguenti Enti: Provincia di Cuneo-Settore Tutela Ambiente; A.S.L. CNI-Dipartimento di Prevenzione-Servizio igiene e sanità pubblica; A.R.P.A. Piemonte-Dipartimento di Cuneo-Attività istituzionale di produzione) il parere ambientale ai sensi del c.2, art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. al fine di verificare l'assoggettabilità della variante alla fase di Valutazione;
- con nota prot. n. 7724 del 12.07.2019, l'ASL CN 1-Dipartimento di prevenzione-Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha ritenuto di escludere dalla procedura di V.A.S. la variante in argomento;
- con nota prot. 8025 del 22.07.2019, la PROVINCIA di CUNEO-Settore Presidio del Territorio-Ufficio Pianificazione ha ritenuto di escludere dalla procedura di V.A.S. la variante in argomento;

- con provvedimento conclusivo di verifica assoggettamento alla V.A.S. in data 19.08.2019 (Allegato "A") l'Organo Tecnico, istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98, in conformità con i pareri resi dai soggetti Competenti in materia ambientale ha ritenuto di escludere dalla procedura di valutazione la presente variante al P.E.C., richiedendo che in fase di approvazione del S.U.E. siano recepite le seguenti indicazioni contenute nel su citato Provvedimento e qui di seguito testualmente riportate: *"- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile; - impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 LR 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i.; - non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite; - specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle terrazze, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e smi, non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione; - segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione"*;
- con nota datata 20.08.2019 (prot. n. 9094) si è provveduto a segnalare al privato Proponente l'esito della su citata verifica di assoggettamento alla V.A.S., invitandolo a recepire le suddette indicazioni contenute nel provvedimento conclusivo all'interno degli elaborati costituenti il progetto di variante al P.E.C.;
- con nota datata 21.08.2019 (prot. n. 9159) il privato Proponente ha provveduto a trasmettere una nuova versione dell'elaborato "Norme tecniche di attuazione", all'interno del quale sono state recepite le suddette indicazioni contenute nel provvedimento conclusivo;
- con nota prot. n. 9267 del 26.08.2019, (pervenuta fuori dai termini di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dell'allegato 1, lettera I.3 della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016), l'A.R.P.A. Piemonte -Dipartimento territoriale di Cuneo (Piemonte Sud Ovest) ha ritenuto di escludere dalla procedura di V.A.S. la variante in argomento;

Dato atto inoltre che:

- a seguito dell'accoglimento con D.G.C. n. 87 del 24.06.2019, il progetto di variante al P.E.C. denominato "LEOPARDI" ed il relativo schema di convenzione, sono stati esposti in pubblica visione, dandone pubblicità ed informazione sul sito informatico del Comune, per quindici giorni consecutivi decorrenti dal giorno 02.07.2019 al 17.07.2019 compreso;
- nei quindici giorni successivi (dal giorno 18.07.2019 al 01.08.2019 compreso) non sono pervenute osservazioni e proposte riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante al P.E.C.;
- non esistendo organi di decentramento amministrativo, non è stato possibile osservare quanto indicato dall'art. 43, comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., il quale prevede che il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione siano messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione della variante al P.E.C. sopraindicato e relativi allegati tecnici;

Preso atto dell'assenso rilasciato dai Signori TERNAVASIO Giulia e GENTA TERNAVASIO Enrico, per il tratto di fognatura bianca da realizzarsi fuori P.E.C. su area privata;

Visti:

- il P.R.G. vigente;
- la L.R. 56/77 e s. m.i.;
- la D.G.R. 29.02.2016, n. 25-2977;
- il D.Lgs 152/06 e 4/2008; la L.R. n. 40/98 e s.m.i.; la D.G.R. n. 12-8931 del 9.6.2008;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 circa la competenza della Giunta a deliberare in merito;

Assunto ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000, il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in esame, rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica nel testo allegato;

Ad unanimità di voti favorevoli, resi in forma palese;

DELIBERA

- 1) Di considerare le premesse come parte integrante e sostanziale della presente delibera.
- 2) Di prendere atto che: - non sono pervenute osservazioni e proposte riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante al P.E.C.; - sono state recepite, all'interno dell'elaborato "Norme tecniche di attuazione" le indicazioni formulate con il provvedimento conclusivo di verifica assoggettamento alla V.A.S. datato 19.08.2019.
- 3) Di approvare il progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato denominato "LEOPARDI" ed il relativo schema di convenzione, allegato a formare parte integrante e sostanziale del presente deliberato (Allegato "B"), presentato dal Signor MILANO Mauro, in proprio ed in qualità di Amministratore Unico della Società IMMOBILIARE SAN GIORGIO S.r.l., e dai Signori ALLASIA Maurizio, ALLASIA Alberto e MARTINI Daniela, da attuarsi in Via Roma- Vicolo San Giorgio-Via Leopardi di questo Comune (sugli immobili censiti al N.C.T. al Foglio n. 31, mappali n. 584, 656, 574, 577, 3023 e 3364), che si costituisce dei seguenti elaborati esistenti agli atti:
 - a firma dei progettisti il Geom. BUSSI Giovanni (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2630) e l'Ing. GREGORINI Sandro (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 1251):
 - Tavola 1 integrata: *estratti mappa e P.R.G.C.*;
 - Tavola 2 integrata: *rilievo dell'esistente: piante, sezioni, prospetti*;
 - Tavola 3 integrata: *progetto di PEC: destinazioni d'uso: planimetrie*;
 - Tavola 4 integrata: *progetto di PEC: distacchi e confrontanze: planimetrie*;
 - Tavola 5 integrata: *progetto opere di urbanizzazione: planimetria*;
 - Tavola 6 integrata: *progetto opere di urbanizzazione: sezioni e particolari*;
 - Tavola 7 integrata: *profili di prospetto*;
 - Relazione tecnico illustrativa;
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Computo metrico estimativo ed Elenco dei prezzi;
 - Schema di convenzione;
 - la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico "Variante al PEC denominato Leopardi"- Relazione Tecnica, redatto dall'Ing. CHIAVAZZA Luigi (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 1488) in qualità di Tecnico Competente in Acustica Ambientale;
 - la Relazione Geologico-Tecnica, redatta dal Geologo PANERO Francesco (iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione Piemonte al n. 751);
 - il Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., redatto dall'Architetto CARITA' Raffaella (iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n. 1624).
- 4) Di dichiarare, per il presente piano attuativo, la non sussistenza di precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da consentire l'applicabilità della

segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire prevista dalla lett. b) comma 1 dell'art. 23 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

5) Di dare atto che: - lo schema di convenzione approvato con il presente deliberato, 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; - con deliberazione della Giunta Comunale n. 87 del 24.06.2019 si è quantificato il valore da corrisondersi per la concessione del diritto di superficie oneroso, nell'importo, ritenuto congruo, di Euro 140,00 al mq per complessivi Euro 5.600,00 (ciò con riferimento al 70% del valore dell'Area Fabbricabile "R3 - Area di ristrutturazione urbanistica ubicata in Via Roma angolo Vicolo S. Giorgio", determinato dall'Amministrazione Comunale di Cavallermaggiore con D.G.C. n. 23 del 21.02.2011).

6) Di dare mandato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale-Servizio Urbanistica per la sottoscrizione della relativa convenzione disciplinante i rapporti fra le parti (di cui allo schema approvato con il presente deliberato) ed ad apportare, in sede di stipula, le eventuali correzioni di natura formale che si rendessero necessarie.

7) Di disporre la pubblicazione sul B.U.R. della presente deliberazione e del P.E.C. sul sito informatico del Comune.

Ad unanimità di voti favorevoli, resi in forma palese, la presente deliberazione viene dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.