

Comune di Borgo San Dalmazzo (Cuneo)

Delibera di giunta n. 76 del 06/04/2021 - approvazione piano particolareggiato "Ex caserma Mario Fiore"

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 76 del 06/04/2021

A relazione del Sindaco

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Borgo San Dalmazzo è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°80 – 36496 in data 01/08/1984 entrata in vigore il 05/09/1984 (rettificata dalla D.G.R. n°19 – 40447 del 22/01/1985) e successivamente modificato con varianti regolarmente approvate;
- In ultimo il P.R.G.C. è stato variato con le Varianti Parziali n° 22/2018 approvata con D.C.C. n° 3 in data 22/03/2019 e n° 23/2019 approvata con D.C.C. n° 4 in data 12/02/2020;
- Questo Comune acquisì - a titolo gratuito - con Decreto del Direttore Regionale dell’Agenzia del Demanio in data **10/09/2015, la proprietà del compendio immobiliare denominato “Ex Caserma Mario Fiore”**, ubicato in via Cuneo 32, nell’ambito del procedimento previsto dal cosiddetto “Federalismo Demaniale” ai sensi del D.lgs. 28/05/2010 n.85 e relativi decreti attuativi;
- L’Agenzia del Demanio, nel **novembre del 2016** - al fine di valorizzare alcuni immobili significativi trasferiti agli enti locali con il federalismo demaniale - avviò le procedure di gara per l’elaborazione di specifici studi di fattibilità atti a valorizzare importanti ambiti territoriali del nostro Paese e tra i beni immobili prescelti risultò esservi anche l’ex Caserma Mario Fiore;
- L’attuazione del “*Progetto 3*” dell’Agenzia del Demanio portò alla stesura, da parte della **Società Scenari Immobiliari S.r.l.**, individuata dalla stessa Agenzia (a seguito di gara pubblica), dello **Studio di fattibilità** - trasmesso al Comune in data 27 marzo 2018 e registrato al protocollo n. 05539 ed approvato dalla Giunta Comunale con **deliberazione n. 103 in data 08/05/2018**;
- Il piano delle alienazioni – approvato con propria deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 in data 13/12/2017, aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale n. 148 in data 17/7/2018 e confermato con deliberazione consiliare n°49 del 13.12.2018 (Allegato alla Nota di Aggiornamento del DUP 2019-2021) intese modificare la vigente destinazione urbanistica (“E12 Caserma Alpini”), consentendo una valorizzazione del patrimonio comunale, mediante l’identificazione dell’area nel suo complesso con una pluralità di destinazioni;
- La Società Scenari Immobiliari S.r.l. fece pervenire al Comune in data 25/07/2018 la documentazione relativa sia alla Variante N. 22 al P.R.G.C. che il Rapporto Preliminare relativo alle procedure di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. da sottoporre alle procedure previste dall’art. 16 bis L. R. 56/77 e s.m.i.;
- Il **Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C.** venne approvato con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 31/7/2018**, e successivamente venne pubblicato sul sito internet comunale avviso di deposito unitamente a tutti gli elaborati, con scadenza all’8 settembre 2018, per presentare eventuali osservazioni, come previsto dal comma 3 dell’art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Successivamente venne convocata dal Servizio competente (con lettera del 9/08/2018) per il giorno **6 settembre 2018**, la prima riunione della **Conferenza dei Servizi**, la quale, convocata ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990 n. 241, sospendeva all’unanimità la seduta in considerazione della segnalazione della Regione Piemonte inerente la mancanza di una piena linearità nel procedimento di variante rispetto ai disposti della D.G.R. 25-2977 del 19.02.2016, per ciò che concerneva la procedura di VAS che avrebbe dovuto essere avviata e conclusa prima dell’adozione del Progetto Preliminare;

- **La Variante n. 22 fu assoggettata alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 e con provvedimento datato 10/1/2019 l'Organo Tecnico Comunale di V.A.S. determinò che la stessa non dovesse essere sottoposta alla fase di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);**
- La Società Scenari Immobiliari S.r.l. in data **15/03/2019** prot. n. 5082 fece pervenire una **revisione del progetto preliminare di variante**, adeguata alle prescrizioni e indicazioni dell'Organo Tecnico Comunale e della Regione Piemonte espresse in sede di prima riunione di Conferenza dei servizi;
- **Il Progetto Preliminare della Variante n. 22 al P.R.G.C.** così rielaborato venne esaminato nella Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 19/03/2019 e **riadottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 03 in data 22/03/2019;**
- Con nota **prot. n. 6256 del 02/04/2019** il Servizio competente trasmise ai sensi dell'articolo 16bis, 2° comma e successivi L.R. 56/77 e s. m. i. la deliberazione di riadozione della Variante n. 22/2018 e la relativa completa documentazione (compreso il provvedimento di esclusione della VAS) alla Regione, alla Provincia, nonché ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri alle Amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, provvedendo a **convocare la Conferenza di Servizi sempre in prima seduta (quale continuazione della prima seduta svoltasi in data 06/09/2018) per il giorno 09 maggio 2019;**
- Solo dopo la chiusura dei lavori della prima seduta della Conferenza, il Progetto Preliminare della Variante n. 22/2018 ai sensi del comma 2 art. 16 bis L.R. 56/77 venne depositato e pubblicato (sia alla Segreteria dell'Ufficio Urbanistica che sul sito internet comunale che all'albo pretorio on-line) per 15 giorni consecutivi e nei successivi 15 giorni non pervennero osservazioni;
- Conseguentemente alla fase di pubblicazione, il Servizio competente convocò con lettera prot. n. 11931 del 14/06/2019 per il giorno 01 agosto 2019 – ore 11.30 la seconda riunione decisoria della Conferenza dei Servizi invitando tutti gli Enti coinvolti nel procedimento di co-pianificazione;
- A seguito della formale convocazione della seconda riunione della C.d.S. pervennero al protocollo comunale i seguenti pareri:
 - o **PARERE FAVOREVOLE** dell'A.S.L. CN 1 espresso con protocollo n. 0074126 del 19/06/2019 registrato al prot. Comunale n.12377 del 20/06/2019;
 - o **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO** della Provincia di Cuneo espresso con Determinazione Dirigenziale n. 1265/2019 del 22/07/2019, trasmessa al Servizio Urbanistica del Comune di Borgo San Dalmazzo con nota protocollo n. 47926 del 22/07/2019, registrata al prot. Comunale n. 14372 del 22/07/2019;
 - o **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO** della Regione Piemonte – direzione Ambiente Governo e Tutela del Territorio – Settore co-pianificazione Urbanistica Area Sud – Ovest espresso con nota prot. n.20154 del 31/07/2019, trasmessa al Servizio Urbanistica del Comune di Borgo San Dalmazzo, registrata al prot. Comunale n. 14918 del 01/08/2019;
- l'Amministrazione comunale, attraverso la rielaborazione del Progetto Preliminare della Variante n. 22/2018 “riadottato” dal Consiglio Comunale e riesaminato della Conferenza dei Servizi (seduta del 09/05/2019) rispose alle richieste della Regione Piemonte espresse in prima seduta di C.d.S.;
- In sede di seconda riunione (**01.08.2019**) **la Conferenza espresse all'unanimità parere favorevole** fatte salve le richieste di modifica dei rispettivi Pareri sopra richiamati;
- **Il Progetto Definitivo di Variante al P.R.G.C. fu consegnato dalla Società Scenari Immobiliari S.r.l. in data 24/09/2019 e registrato al prot. n. 0018988** adeguato ai pareri definitivi espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e dell'Organo Tecnico Comunale di V.A.S. e alle indicazioni espresse dalla Conferenza dei Servizi di co-pianificazione;
- Con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30/09/2019** venne approvato il Progetto Definitivo di Variante semplificata n. 22;

ACCLARATO CHE

in ordine al procedimento di verifica V.A.S.:

- La Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. ed in particolare la disposizione che al comma 7 dell'art. 40 recita *“Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di P.R.G. che non sono stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi delle Legge Regionale 14 dicembre 1998 n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*;

- Il documento tecnico di verifica (Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.) comprensivo dei contenuti essenziali della variante venne adottato dal Comune mediante deliberazione consiliare n. 27 in data 31/7/2018;

- Con propria deliberazione della Giunta Comunale n. 158 del 01/08/2018 venne individuato l'Organo Tecnico Comunale atto a svolgere gli adempimenti necessari ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, inerenti alla Variante n. 22/2018;

- il Rapporto Preliminare ambientale corredato della documentazione urbanistica, venne trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale (Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente; Arpa Piemonte dipartimento di Cuneo- Attività istituzionale di produzione; A.S.L. CN 1, Dipartimento di Prevenzione, Servizio igiene e sanità pubblica; Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio), i quali, consultati fecero pervenire i propri contributi confermando tutti la **non assoggettabilità alla procedura di V.A.S.** e precisamente:

o A.S.L. CN 1 protocollo comunale n.15181 del 04/09/2018;

o Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio protocollo comunale n.15317 del 06/09/2018;

o Provincia di Cuneo protocollo comunale n. 16609 del 11/09/2018 con precisazioni e indicazioni;

o Regione Piemonte direzione ambiente, governo e tutela del territorio prot. c.le n. 17008 del 18/09/2018 con precisazioni e indicazioni;

o A.R.P.A. Piemonte nota prot. 74202 del 24/08/2018 con precisazioni e indicazioni;

- Con avviso pubblicato all'albo pretorio on line del Comune dal 9/8/2018 al 8/9/2018 venne reso noto che gli elaborati erano stati depositati presso l'Ufficio Urbanistica e contemporaneamente inseriti sul sito internet comunale: termine entro il quale (8 settembre 2018) non pervennero Osservazioni;

- **l'Organo Tecnico Comunale a conclusione della procedura di “Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.”, con provvedimento in data 10/1/2019 e reso pubblico sul sito informatico comunale, determinò che la Variante in esame “non debba essere sottoposta alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.)” recependo tutti quanti i contributi, motivazioni e prescrizioni contenuti nei pareri di tutti gli Enti preposti e sopraindicati;**

Visto il Piano Regolatore vigente ed in particolare **l'art. 24 AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore** che recita:

“La previsione, connessa alla valorizzazione dell'area occupata dalla ex Caserma Mario Fiore, è finalizzata alla creazione di un polo innovativo di interesse sovracomunale. L'area militare dismessa, in relazione alla sua dimensione rispetto al tessuto urbano consolidato, fornisce opportunità di insediamento per nuove funzioni in grado di innescare processi di cambiamento e coniugare attività quotidiane con usi ad esse complementari capaci di generare nuovi flussi e opportunità di relazione. Gli usi e le strutture ammesse comprendono: - attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato, ricerca, direzionali (co – working, fab lab, ciclo - officina); - esercizi di vicinato, bar, ristoranti ed esercizi similari; - attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale; - attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la gioventù, campeggi (area di sosta e parcheggio temporaneo autocaravan assoggettata all'uso pubblico in concomitanza di eventi caratterizzati da consistenti flussi di

*visitatori attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione); - attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione (polo fieristico multifunzionale assoggettato all'uso pubblico in concomitanza di determinati eventi attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione); - servizi pubblici e di interesse pubblico (verde pubblico attrezzato, aree per la sosta veicolare, deposito comunale). L'ambito sarà aperto alla città e ai suoi abitanti, privilegiando l'insediamento al piano terreno dei nuovi edifici di attività commerciali (strettamente connesse alle successive attività artigianali compatibili e per una superficie di vendita massima complessiva pari a 250 mq), servizi di ristorazione, spazi dedicati ad attività artigianali compatibili, tra cui una ciclo-officina e attività orientate alla produzione artistica [...] **Le previsioni sono subordinate a S.U.E. unitario** che dovrà in particolare, mediante apposita relazione geologico - tecnica, definire gli interventi per assicurare piena idoneità all'area utilizzabile per l'edificazione, individuata topograficamente nelle tavole di P.R.G.C., e le caratteristiche edificatorie in relazione alla natura dei terreni da utilizzare. In sede di S.U.E. dovranno inoltre essere condotte specifiche verifiche ed adottati coerenti accorgimenti progettuali per l'inserimento ambientale del costruito, nonché definite le tipologie di impianto urbanistico orientate alla realizzazione di un organismo unitario ed omogeneo evitando per quanto possibile il frazionamento e la dispersione delle costruzioni. In relazione alla disomogeneità del contesto e alla commistione tra zone residenziali di recente edificazione ed estese zone produttive e commerciali sarà utile individuare, tra le "Buone pratiche per la pianificazione locale e la progettazione edilizia" degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, una soluzione tipologico – compositiva univoca in grado di conferire organicità e uniformità ai futuri interventi di trasformazione urbanistico – edilizia [...]"*.

VERIFICATO CHE:

- Ai sensi degli artt. 32, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., così come stabilito dall'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, è stato redatto dalla Società Scenari Immobiliari S.r.l. Strumento urbanistico esecutivo – Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica;
- Il **Progetto di Piano Particolareggiato** è stato presentato **in data 21/12/2020 – prot. 23842** dalla Società Scenari Immobiliari S.r.l.;
- Il Progetto è stato esaminato in data 22/12/2020 dalla Commissione Urbanistica il cui verbale è agli atti dell'Ufficio Tecnico Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica;
- Il Progetto è stato esaminato in data 28/01/2021 dalla Commissione edilizia di Questo Comune – ottenendone il parere favorevole, il cui verbale è agli atti dell'Ufficio Tecnico Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica;
- **In data 02.02.2021 il Progetto è stato adottato con D.G.C. n. 28** e pubblicato sul sito di Questo Comune, nella sezione "amministrazione trasparente / pianificazione e governo del territorio / strumenti urbanistici esecutivi / piani particolareggiati ex art. 38-39-40 L.R. 56/77 e s.m.i. / piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "ex caserma Mario Fiore", così come previsto dall'Art. 39, comma 1, lett. a) del D.lgs. 33/2013 – "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio" ("Le pubbliche amministrazioni pubblicano: gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti");

CONSTATATO CHE:

- sono trascorsi i termini previsti dall'art. 40 della L.R. 56/77 di pubblicazione sul sito informatico del comune (trenta giorni consecutivi DAL 03/02/2021 AL 05/03/2021), durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare (entro i successivi trenta giorni DAL 05/03/2021 - AL 04/04/2021) osservazioni nel pubblico interesse e ai fini della VAS ove prevista;
- non sono pervenute osservazioni;

VISTA la Legge Regionale 5 Dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

VISTO il D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

VISTO l'art. 12 del D. Lgs. 4/2008;

VISTO l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

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

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta, espresso, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, dal Dirigente del Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica, Ambiente;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1. Di assumere le premesse come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di approvare ai sensi di quanto disposto dall'art. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i., il Progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica redatto dalla Società Scenari Immobiliari e presentato in data 21/12/2020 – prot. 23842, relativo all'intervento di riqualificazione dell'Area denominata "Ex Caserma Mario Fiore";
3. Di dare esplicitamente atto che il Progetto di Piano Particolareggiato è composto dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante della presente Deliberazione:
 - Relazione illustrativa;
 - Elenco Particelle Catastali;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano;
 - Tavola 1 – planimetria di piano su base catastale;
 - Tavola 2 – opere di urbanizzazione ed allacciamenti;
 - Tavola 3a – planimetria su base P.R.G.C. scala 1/2000;
 - Tavola 3b – planimetria su base P.R.G.C. scala 1/5000;

Tutti conservati in originale agli atti dell'UTC Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica;

4. Di dare atto che il Piano Particolareggiato risulta essere conforme al P.R.G.C. vigente;
5. Di dare atto che le eventuali varianti al Piano Particolareggiato saranno approvate con il procedimento previsto per il piano particolareggiato (ex art. 40 c. 6, L.R. 56/77 e s.m.i.);
6. Di dare altresì atto che l'approvazione del Piano Particolareggiato conferisce allo stesso il carattere di pubblica utilità, ai sensi e per gli effetti del comma 4 dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
7. Di dare atto che ai sensi e per gli effetti della Legge 241/90 il responsabile del procedimento è individuato nel responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di

Borgo San Dalmazzo nella persona dell'Arch. MARTINENGO Giorgia, alla quale si demandano i successivi adempimenti;

8. Di dare atto che il piano particolareggiato assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge, pertanto si dà mandato agli Uffici di procedere in tal senso.

Successivamente, con separata votazione e ad unanimità di voti espressi nei modi di legge, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.