



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 9

VARIANTE PARZIALE N. 38 AL P.R.G. VIGENTE, AI SENSI DELL'ART.17, C.5, DELLA
L.R. N. 56/1977 E S.M.I. - "MODIFICHE PUNTUALI AD AMBITI E TESSUTI PRODUTTIVI".
APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO.

La Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale l'adozione dell'allegato provvedimento deliberativo.

La votazione richiesta è a scrutinio palese

Su relazione dell'Assessore SPEDALE ALESSANDRO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del 7 luglio 2008 n. 40-9137;
- nella fase attuativa del Piano Regolatore Comunale sono emerse alcune situazioni che comportano la necessità di puntuali modifiche alle previsioni sia di tipo cartografico che normativo;

Considerato che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 22/07/2025 è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 38 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. - *"Modifiche puntuali ad ambiti e tessuti produttivi"*;
- la Variante Parziale n. 38 di cui trattasi è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Cuneo per la durata di trenta giorni consecutivi a decorrere dalla data del 31/07/2025 alla data del 30/08/2025;
- dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione (entro il 30/08/2025), non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante;
- ai sensi della legislazione vigente sono state espletate le necessarie formalità circa la comunicazione al pubblico dell'avvenuta adozione e pubblicazione;
- in data 01/08/2025 prot.64441 è stata trasmessa copia della deliberazione di adozione con i relativi elaborati alla Provincia di Cuneo – Settore Presidio del Territorio, ai fini del pronunciamento ai sensi dell'art.17, c.7 della L.R. n.56/1977 e s.m.i.;
- in data 01/08/2025 prot.64478 è stata trasmessa copia della deliberazione di adozione con i relativi elaborati alla all'ARPA Piemonte-Dipartimento Provinciale di Cuneo e all'A.S.L. CN1, e in data 01/08/2025 prot.64511 alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per l'espressione dei pareri di loro competenza, oggetto di valutazione da parte dell'organo tecnico nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità dalla Variante alla V.A.S.;
- l'Amministrazione Provinciale si è espressa in modo positivo con Determina Dirigenziale n. 1303 del 03/09/2025, in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 (art.17 L.R. 56/1977) e sulla compatibilità della variante con il P.T.P. e con i progetti sovracomunali approvati di cui è a conoscenza, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977; richiamando alcune osservazioni da parte del Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo e dell'Ufficio Pianificazione Territoriale;
- le osservazioni di cui sopra sono di seguito sintetizzate e opportunamente controdedotte dal Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità – Servizio Pianificazione Urbanistica. All'esito delle valutazioni, le controdeduzioni risultano espresse secondo lo schema seguente:
 - accoglibile: quando la proposta viene accolta poiché, a seguito di verifiche effettuate, risulta congruente rispetto all'impianto strutturale urbanistico ed alle scelte ed i criteri della variante;
 - parzialmente accoglibile: quando la proposta viene accolta solo in parte poiché la soluzione data, al fine di essere resa congrua rispetto alle scelte ed i criteri della variante, deve avere una soluzione parzialmente diversa rispetto a quella richiesta;
 - non accoglibile: la proposta non viene accolta poiché non congruente con l'impianto strutturale urbanistico e alle scelte ed i criteri della variante;

Rilevato, infine, che è stato predisposto specifico Progetto Definitivo della Variante Parziale n.38 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.17, c. 5, della L.R. 56/1977 e s.m.i. *"Modifiche puntuali ad ambiti e tessuti produttivi"*, a cura del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità, a firma del Dirigente del Settore – Ing. Massimiliano Galli in qualità di Tecnico Progettista, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. A1575;

Sentita in merito la Seconda Commissione Consiliare Permanente nella data del 06/10/2025;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'approvazione, ai sensi dell'art. 17, commi 5 e 7 della L.R. 56/1977 s.m.i., del suddetto Progetto Definitivo della Variante Parziale n. 38 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c. 5, della medesima L.R. 56/1977 e s.m.i. - *"Modifiche puntuali ad ambiti e tessuti produttivi"*;

Preso atto delle votazioni in merito all'esito delle osservazioni così come controdedotte dal Servizio Pianificazione Urbanistica:

OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA DI CUNEO (Determina n.1303 del 03/09/2025)

Settore Presidio del territorio – Ufficio Pianificazione Territoriale.

- A) In riferimento alla modifica n.2: *"nel prendere atto della modifica prevista, subordinata al rispetto di un accordo procedimentale sottoscritto con codesto Comune e richiamato nelle Norme di Attuazione, considerate anche le diverse ipotesi prospettate nella relazione illustrativa riferite alle opere viabili "compensative", nel richiamare le considerazioni espresse dal Settore Viabilità provinciale, si suggerisce di valutare preventivamente con attenzione la distribuzione funzionale del lotto (accessibilità, dislocazione delle aree a servizio, parcheggi, ecc...) e di valutare il mantenimento dell'attuale modalità attuativa prevista per l'ambito (strumento urbanistico esecutivo) o l'assoggettamento dello stesso a permesso di costruire convenzionato. Considerato che il nuovo ambito produttivo individuato, risulta confinare con aree a prevalente destinazione residenziale (TC4), si evidenzia l'opportunità di valutarne preventivamente la compatibilità con il contesto circostante e le eventuali misure di mitigazione da porre in atto."*
- B) In riferimento alla modifica n.5: *"In assenza di perimetrazione del centro abitato determinata ai sensi dell'art. 12, comma 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i., ai fini delle verifiche in ordine al rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali all'art. 17, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. (aree interne o contigue a centri o nuclei edificati), si richiede al Comune attenta valutazione in merito, tenuto conto dei chiarimenti forniti e delle indicazioni procedurali per la definizione di centri o nuclei abitati contenute nel Comunicato Assessorile pubblicato sul B.U.R. Piemonte n. 44 del 31.10.2013, in quanto l'area individuata pare non essere contigua a centri o nuclei edificati. Si richiede pertanto al Comune di effettuare le ulteriori opportune valutazioni per la compatibilità della variante, ovvero di individuare, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto."*
- C) In riferimento alla modifica n.7: *"considerata la vicinanza di ambiti a destinazione residenziale e produttiva, si evidenzia l'opportunità di valutarne preventivamente la compatibilità e le eventuali misure di mitigazione da porre in atto."*

Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo

In riferimento alla modifica n.7: *"La richiesta di modificare la fascia di rispetto della SP 25. riducendola da 40 m a 20 m, non può essere accolta. Si ritiene, tuttavia, che possa essere ridotta a 30 m, come previsto all'art. 49 comma 15 delle N. di A."*

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è accoglibile, con le seguenti considerazioni.

Osservazioni del Settore Presidio del territorio – Ufficio Pianificazione Territoriale.

- A) Le opere di viabilità compensative sono indicate nell'Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990, stipulato in data 10/07/2025. Nel contesto di elaborazione di tale Accordo sono state effettuate valutazioni di ordine generale in merito all'assetto funzionale viabilistico e

della dotazione di aree a servizi in collaborazione con il Settore Lavori Pubblici di questo Comune e con i Servizi Tecnici della stessa Provincia.

Puntuali indicazioni ed approfondimenti di ordine tecnico funzionale (accessibilità, dislocazione, delle aree a servizio, parcheggi, etc.) ed ambientale (eventuali opere di mitigazione, permeabilità suoli, compatibilità con contesto circostante, etc...) saranno effettuati in sede di permesso di costruire convenzionato.

A tale proposito, in relazione alle modalità procedurali di intervento, vista la complessità ed articolazione di tempi e fasi di cui al citato Accordo Procedimentale, nonché l'Ente sovracomunale coinvolto, si ritiene che la modalità attuativa opportuna sia un permesso di costruire convenzionato.

Pertanto, si modifica il seguente disposto normativo all'art. 45.07 delle Norme di Attuazione del PRGC:

“L'attuazione dell'intervento sui mappali 94-177-179-347 del foglio di mappa 37 di ampliamento dell'attività produttiva già insediata alla data di approvazione della variante parziale n.38 sui mappali 325 e altri del foglio di mappa 36 è subordinata al rispetto dell'accordo procedimentale sottoscritto con l'Amministrazione Comunale in data 10.07.2025, ed è sottoposto all'obbligo di permesso di costruire convenzionato.”

- B) L'area oggetto di Variante Parziale è situata in località Confreria in contiguità al nucleo frazionale, in una porzione di territorio caratterizzata da un tessuto edificato diradato. Tale area è tuttavia caratterizzata dalla dotazione di opere di urbanizzazione primaria sia in merito alla viabilità, che alle aree di sosta, che alle opere di infrastrutturazione a rete (acquedotto, fognatura, rete elettrica, gas, pubblica illuminazione). Si rileva, ad ogni buon fine, che la relazione tecnica del progetto di Variante in argomento, già contiene tavola raffigurante le urbanizzazioni esistenti nell'area e altresì si rileva che, a completamento di quanto già illustrato, la previsione insediativa costituisce un ampliamento della destinazione d'uso in atto.

Pertanto, si ritiene che la Variante Parziale sia compatibile con le condizioni previste dall'art. 17 comma 6, della L.R. 56/1977.

In ogni caso, puntuali indicazioni di ordine tecnico funzionale in merito alla dotazione di opere di urbanizzazione ed ambientale, saranno sicuramente effettuate in sede di attuazione del permesso di costruire Convenzionato, come sotto specificato.

A tale proposito, in relazione alle modalità procedurali di intervento, si ritiene che la modalità attuativa opportuna sia quella del permesso di costruire convenzionato.

Sulla scorta di quanto evidenziato, si ritiene compatibile la previsione di Variante Parziale con le indicazioni fornite dalla Provincia.

Pertanto, anche in relazione alle misure compensative già previste in sede di progetto preliminare, si modifica il seguente disposto normativo all'art. 45.08 delle Norme di Attuazione del PRGC:

“L'attuazione dell'intervento sul mappale 147 del foglio di mappa 68 di ampliamento dell'attività produttiva già insediata alla data di approvazione della variante parziale n.38 sul mappale 209 del foglio di mappa 68 è subordinata alla realizzazione “extraoneri di urbanizzazione” di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera.

In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 96 posti auto – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore “Cp” vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica. Modalità attuativa degli interventi: Permesso di Costruire Convenzionato.”

- C) Considerato che l'attività non pone problematiche di interferenze sotto i diversi profili ambientali (emissioni, acustici, principalmente) e in relazione alla dotazione di servizi, si ritiene compatibile la previsione di Variante Parziale con le disposizioni vigenti. Eventuali misure mitigative saranno valutate in sede di attuazione dell'intervento.

Osservazione del Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo

In riferimento alla modifica n.7, si opera una modifica della cartografia di PRGC, in accoglimento alla suddetta Osservazione, riducendo da 40 m a 30 m la fascia di rispetto della SP 25, a modifica della previsione di Variante Parziale adottata.

Per l'incrocio esistente il relativo adeguamento potrà avvenire, in sede attuativa, quale prescrizione del titolo abilitativo sulla base delle indicazioni degli uffici provinciali.

Esaminata l'osservazione espressa dalla Provincia di Cuneo sopracitata e la proposta di controdeduzione tecnica;

DELIBERA

Di ACCOGLIERE / NON ACCOGLIERE l'osservazione sopra riportata per le motivazioni contenute nella controdeduzione predisposta dal Settore tecnico competente.

Dato atto che:

- in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi del D.Lgs 152/2006, della D.G.R. n.12-8931/2008 e della D.G.R. n.25-2977/2016, l'Organo Tecnico comunale - preso atto dei contributi tecnici pervenuti da parte della Provincia di Cuneo, dell'ASL CN1 - Servizio Igiene e Sanità Pubblica, dell'A.R.P.A. Piemonte, assunte le proprie valutazioni in merito - ha deciso l'esclusione della Variante in oggetto dalla procedura di V.A.S., in quanto essa non presenta influenze ambientali tali da richiederne l'assoggettabilità;
- con il provvedimento D.D. n. 1762 del 02/10/2025 si è concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi del D.Lgs 152/2006, della D.G.R. n.12-8931/2008 e della D.G.R. n.25-2977/2016;

Rilevato infine che, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. n.56/1977, è stato predisposto specifico Progetto Definitivo della Variante Parziale n.38 al P.R.G. vigente denominata "*Modifiche puntuali ad ambiti e tessuti produttivi*", predisposto dal Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità, a firma del Dirigente del Settore – Ing. Massimiliano Galli in qualità di Tecnico Progettista, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. A1575;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'approvazione, ai sensi dell'art. 17, commi 5 e 7 della L.R. 56/1977 s.m.i., del suddetto Progetto Definitivo della Variante Parziale n. 38 al PRG vigente, ai sensi dell'art.17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.i. - "*Modifiche puntuali ad ambiti e tessuti produttivi*";

Visto il progetto definitivo della Variante parziale n.38 al P.R.G.;

Vista la L.R. del 05.12.1977 n. 56 s.m.i.;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. n.267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità Ing. Massimiliano Galli, espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 "*Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali*";

DELIBERA

- 1) di considerare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di approvare il Progetto Definitivo della Variante Parziale n.38 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.17, c.5, della L.R. 56/1977 e s.m.i. *"Modifiche puntuali ad ambiti e tessuti produttivi"*, composto dai seguenti elaborati (allegati alla presente deliberazione per farne parte documentale):
 - Relazione tecnica
 - Relazione di controdeduzione all'osservazione pervenuta

Elaborati prescrittivi modificati dalla Variante:

- P1 - Norme di attuazione

P3 Assetto urbanistico in Variante - scala 1:10.000

- P3.1 - Nord
- P3.2 - Sud

P4 Assetto urbanistico in Variante - scala 1:5.000

- Tav.n. 3 Oltre Stura Località San Benigno
- Tav.n. 6 Oltre Stura Località Passatore- Roata Rossi
- Tav.n. 7 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo-Ronchi
- Tav.n. 11 Oltre Gesso Località Madonna delle Grazie -Bombonina
- Tav.n. 13 Oltre Stura-Altipiano Località Confreria-Altipiano
- Tav.n. 15 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale
- Tav.n. 17 Altipiano Località Altipiano

P5 Assetto urbanistico in Variante - scala 1:2.000

- Tav.n. 2 Oltre Stura Località San Benigno
- Tav.n. 6 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo
- Tav.n. 9 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo
- Tav.n. 10 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo
- Tav.n. 16 Oltre Gesso Località Madonna delle Grazie
- Tav.n. 18 Oltre Stura Località Confreria
- Tav.n. 19 Oltre Stura-Altipiano Località Martinetto-Altipiano Centro
- Tav.n. 22 Oltre Gesso Località Spinetta
- Tav.n. 29 Altipiano Gesso Località Porta Francia- Cuneo2
- Tav.n. 36 Altipiano Località San Rocco Castagnaretta – Ingresso all'Asse Rettore

P7 Assetto commerciale su base dell'Assetto urbanistico - scala 1:10.000

- P7.1 - Nord
- P7.2 - Sud

P8.7 Tavole di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica - scala 1:5.000

- Tav.n. 3 Oltre Stura Località San Benigno
- Tav.n. 6 Oltre Stura Località Passatore- Roata Rossi
- Tav.n. 7 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo-Ronchi
- Tav.n. 11 Oltre Gesso Località Madonna delle Grazie -Bombonina
- Tav.n. 13 Oltre Stura-Altipiano Località Confreria-Altipiano
- Tav.n. 15 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale
- Tav.n. 17 Altipiano Località Altipiano

predisposti dal Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità, a firma dal Dirigente del Settore Ing. Massimiliano Galli –in qualità di Tecnico Progettista, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. A1575;

- 3) di dare atto che l'Amministrazione Provinciale si è espressa positivamente in merito alle condizioni di classificazione della variante come parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 e sulla compatibilità della variante con il P.T.P. e con i progetti sovracomunali approvati di cui è a conoscenza, ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. n.56/1977, con Determina Dirigenziale n. 1303 del 03/09/2025;
- 4) di dare atto che, in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi del D.Lgs 152/2006, della D.G.R. n.12-8931/2008 e della D.G.R. n.25-2977/2016, l'Organo Tecnico comunale - preso atto dei pareri pervenuti della Provincia di Cuneo, dell'ASL CN1 (Servizio Igiene e Sanità Pubblica) e dell'ARPA Piemonte, e assunte le proprie valutazioni in merito - ha deciso l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di V.A.S., in quanto essa non presenta influenze ambientali tali da richiederne l'assoggettabilità, pertanto, con D.D. n. 1762 del 02/10/2025 si è concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
- 5) di dare atto che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo, non si è espressa nei termini di legge circa la coerenza della variante in oggetto con le indicazioni e prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato;
- 6) di dare atto che la presente deliberazione di approvazione del Progetto Definitivo sarà pubblicata per notizia all'Albo Pretorio online del Comune di Cuneo per la durata di trenta giorni;
- 7) di dare atto che la variante parziale sarà efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte;
- 8) di dare mandato al Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità di provvedere alla pubblicazione e di trasmetterne copia alla Provincia di Cuneo - Settore Gestione Risorse del Territorio e alla Regione Piemonte - Servizio Urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui al comma 7 dell'art.17 della L.R. n.56/1977;
- 9) di dare atto che il responsabile del procedimento del presente provvedimento, non oltre l'approvazione dello stesso, è il Responsabile del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica, Arch. Ivan Di Giambattista.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art.134, 4° comma, del Testo Unico 18 agosto 2000, n.267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere e di rendere attuabili le previsioni di Piano Regolatore;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, in relazione alle esigenze di provvedere all'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore.