



PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SALUZZO
VERBALE
di Deliberazione del Consiglio Comunale

COPIA

N. 59

Approvazione variante parziale n. 12 al P.R.G.C. vigente ex art. 17 comma 5 della L.R.U. 56/77 e s.m.i relativa a:

- **recepimento della destinazione d'uso in essere "distribuzione carburanti" all'interno del comparto di intervento "cs-6";**
- **modifica della destinazione d'uso da viabilità a servizi privati per il verde "spv" in Via Bodoni – "villaggio S. Alberto"**

Convocato, mediante avvisi scritti, per le ore 18:00 del giorno ventotto del mese di settembre dell'anno duemiladiciassette, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, nel giorno di cui sopra, si è riunito nella solita sala del Palazzo Civico, ed i lavori, dopo che il Presidente Battisti geom. Paolo, riconosciuta legale l'adunanza, ha assunto la Presidenza, sono iniziati alle ore 18:15.

Sono stati convocati i Signori:

- 1) Calderoni Mauro, 2) Battisti geom. Paolo, 3) Rosso avv. Fiammetta, 4) Percoco prof.ssa Donatella, 5) Pertosa Fabio, 6) Ponso Giorgio, 7) Maccagno Giulia, 8) Terrigno geom. Aldo, 9) Cravero rag. Silvana, 10) Arnolfo avv. Gian Luca, 11) Bravo geom. Gianpiero, 12) Savio avv. Carlo, 13) Quaglia Stefano, 14) Andreis rag. Domenico, 15) Rinaudo rag. Danilo, 16) Contin avv. Daniela, 17) Miretti Dario

Sono assenti i Signori

Maccagno Giulia, Quaglia Stefano, Miretti Dario.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, lett. a) del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, il Segretario Generale Signora Salvai dott.ssa Silvia.

Sono stati invitati a partecipare alla seduta il Vicesindaco Demaria p.i. Franco e gli Assessori Comunali Pignatta avv. Roberto, Gullino dott.ssa Attilia, Neberti avv. Francesca, Momberto Andrea.

Sono assenti i Signori

=====

Il Signor Battisti geom. Paolo, nella sua qualità di PRESIDENTE, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

Il Presidente del Consiglio geom. Battisti cede la parola al Consigliere avv. Arnolfo per illustrare la deliberazione.

Il Consigliere avv. Arnolfo informa che con questa delibera si va a definire, almeno dal punto di vista consiliare e urbanistico una vicenda che ha una lunga storia. Si tratta dell'approvazione in via definitiva, dopo l'adozione, che è avvenuta il 2 maggio 2017, di una variante al Piano regolatore, che riguarda due oggetti.

Il primo oggetto riguarda un cambio di destinazione d'uso nel comparto di intervento CS-6, relativo al Villaggio S. Alberto, zona di Santa Caterina, sulla strada verso Manta: si propone il cambiamento di destinazione d'uso di una piccola porzione di terreno, attualmente destinata a servizi di viabilità, e quindi a parcheggio, a verde privato, sostanzialmente per consentirne l'utilizzo da parte dei privati, previa monetizzazione, in quanto dal punto di vista pubblico non aveva alcuna rilevanza né interesse.

L'altro oggetto è quello più importante e riguarda la vicenda di Vigna Ariaudo: quel bellissimo parco naturale, il cosiddetto "Giardino e Vigna del Marchese", il polmone verde che collega la parte bassa della città con la zona della Castiglia, che fino ad oggi non è stato fruibile dall'utenza pubblica, in quanto ancora di proprietà privata.

Evidenza che la possibilità di acquisire del patrimonio privato di pregio – come è questo terreno - per destinarlo alla fruibilità pubblica, è sempre stato uno degli obiettivi delle Amministrazioni che si sono susseguite nelle ultime legislature, proprio perché è un tassello importante nella qualificazione e nell'utilizzazione sia dal punto di vista pubblico per i saluzzesi, sia dal punto di vista turistico; l'acquisizione si inquadra quindi perfettamente nel percorso di valorizzazione del centro storico e nel progetto di valorizzazione turistica della città e del territorio. Questa acquisizione permetterà un collegamento, paesisticamente molto valido e interessante, fra la parte bassa e la parte alta della Città, perché questa vigna consente di accedere, con un percorso naturalistico molto affascinante, sia dal punto di vista storico sia ambientale, dalla Via Bodoni alla parte alta della città.

Con la variante urbanistica che si propone di approvare, viene recepito nel Piano regolatore il contenuto della bozza di Accordo procedimentale, che è stato stipulato il 12 settembre di quest'anno; si tratta di un piano speciale, che comporta una sorta di perequazione con l'area già residenziale vicino alla residenza Tapparelli; viene accolto, quindi, il cambio di destinazione d'uso, ad oggi residenziale, perché nel tempo le condizioni economiche di mercato

sono cambiate, e la destinazione residenziale viene sostituita con la destinazione a distribuzione carburanti, perché quell'area di fianco alla residenza Tapparelli, sostanzialmente, sarà poi destinata all'ampliamento e alla realizzazione della nuova area di servizio già esistente. In cambio, vengono mantenute le previsioni urbanistiche di viabilità pubblica, di servizi pubblici, quindi la previsione della realizzazione di parte della nuova rotonda su Via Cuneo. Viene inserita una piccola precisazione, una percorrenza carraia su Vigna Ariaudo, a fianco dell'attuale sedime di Via San Bernardino per poter permettere l'accesso alla proprietà che resterà della famiglia Ariaudo, perché altrimenti sarebbe rimasta interclusa a seguito della cessione al comune. In cambio di questo, i proprietari della vigna si obbligano a cederla gratuitamente in tempi anche precisi e rapidi – ovvero sei mesi dall'approvazione definitiva della variante. La variante prevede degli obblighi anche da parte della residenza Tapparelli D'Azeglio, che è proprietaria del sedime su Via Cuneo, che è oggetto di questa perequazione, a trasferire al Comune quello che sarà il sedime della futura rotonda su Via Cuneo.

Il soggetto attuatore, che è l'attuale proprietario del distributore su Via Cuneo, si obbliga, da parte sua, alla realizzazione di questo intervento, che per quanto riguarda il pubblico, si sostanzia nella realizzazione del Parco Vigna Ariaudo vero e proprio, con una tempistica molto stringente e molto precisa. Su questo aspetto l'Amministrazione ha insistito molto proprio perché crede che l'acquisizione e la fruibilità di Vigna Ariaudo sia un tassello importante per la città, per i saluzzesi e per i non saluzzesi. Crede che, sommando le tempistiche molto precise e molto stringenti, nel giro di due anni al massimo a partire da oggi, sarà completato l'iter amministrativo e burocratico e anche l'iter realizzativo.

Con la deliberazione in oggetto si conclude, dal punto di vista consiliare, una storia lunga, con l'acquisizione al patrimonio del Comune della Vigna Ariaudo: un tassello importante nella riqualificazione del centro storico, un tassello importante anche nelle politiche turistiche, oltre che un tassello fondamentale per i saluzzesi, come fruibilità di un bellissimo parco urbano in un'area fortemente storicizzata, con la presenza delle mura del '200, con una tempistica precisa per vedere, finalmente, la fine di questo percorso.

Termina annunciando il voto favorevole del gruppo di maggioranza con grande soddisfazione; spera che venga recepita anche dai gruppi di minoranza come un'ulteriore occasione per una Saluzzo sempre più bella da vivere e sempre più interessante da offrire anche all'esterno.

Il Presidente del Consiglio, visto che non ci sono richieste di intervento, pone in votazione lo

schema di deliberazione relativo al seguente punto all'ordine del giorno della seduta consiliare odierna, ad oggetto:

APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N°12 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I RELATIVA A:

- RECEPIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE "DISTRIBUZIONE CARBURANTI" ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI INTERVENTO "CS-6"
- MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DA VIABILITA' A SERVIZI PRIVATI PER IL VERDE "SPV" IN VIA BODONI –"VILLAGGIO S. ALBERTO"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate:

- la D.G.R. 29.05.2012 n. 16-3906, successivamente integrata e modificata con D.G.R. 10.09.2012 n. 3-4526, con la quale la Regione Piemonte ha approvato il nuovo P.R.G.C.;
- la deliberazione n. 22 assunta in data 02.05.2017, con la quale il Consiglio Comunale ha adottato ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., la variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale di pari oggetto della presente, relativa:
 - AL RECEPIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE "DISTRIBUZIONE CARBURANTI" ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI INTERVENTO "CS-6"
 - ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DA VIABILITA' A SERVIZI PRIVATI PER IL VERDE "SPV" IN VIA BODONI –"VILLAGGIO S. ALBERTO".

Dato atto che:

- La variante adottata, sopra richiamata, prevede:
 - o Per la lettera a), il recepimento sul PRGC dei contenuti della bozza di accordo procedimentale, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 22-02-2017, relativa al Comparto perequato "CS-6", (interessante l'area a verde denominata Vigna Ariaudo, localizzata lungo la Via S. Bernardino e l'area occupata in parte da impianto di distributore carburante contigua all'Istituto Tapparelli in Via Cuneo destinata all'edificazione residenziale), che si sostanzia:
 - da un lato:
 - nell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di una variante urbanistica che:

- stralci la destinazione d'uso "residenziale" e la relativa consistenza di 11.000 mc prevista in Via Cuneo, sostituita con la destinazione "distribuzione carburanti ed annessi servizi complementari" per una superficie utile lorda "SUL" di 1600 mq, con rapporto di copertura "Rc" del 50%;
- confermi le previsioni urbanistiche del Comparto in termini di dismissione e realizzazione di aree a servizi e viabilità;
- ammetta, sull'area di Via S. Bernardino, comunemente denominata "Vigna Ariaudo", la percorrenza carraia da realizzare a valle del muro di contenimento della via medesima, con raccordo alla stessa dal lato Villa "Barolo", per l'accesso all'area privata individuata sul PRGC con sigla SPv e 01RA20;
- nella predisposizione in capo al Comune delle procedure amministrative, per lo spostamento lungo Via Cuneo, in direzione Manta, almeno sino al limite Sud del comparo CS-6, della delimitazione del centro abitato del capoluogo, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 30-04-1992 n° 285;
- dall'altro lato nell'impegno:
 - dei sig.ri Ariaudo a cedere gratuitamente al Comune di Saluzzo, entro mesi 6 dall'approvazione definitiva della variante di cui sopra, le aree di loro proprietà, localizzate lungo la Via S. Bernardino, corrispondenti alla Vigna Ariaudo, della superficie di 26.438 mq;
 - della "Residenza Emanuele Tapparelli d'Azeglio", a cedere gratuitamente al Comune di Saluzzo, entro mesi 6 dall'approvazione della variante, le aree di sua proprietà, aventi una superficie complessiva di mq 400, corrispondenti al sedime della rotatoria di Via Cuneo;
 - della Società TRACTION GAS s.p.a, soggetto attuatore a:
 - corrispondere all'Amm.ne Comunale, entro mesi 6 dall'approvazione della variante di cui al precedente art. 3, la somma corrispondente al 50% del costo di costruzione della rotatoria di Via Cuneo,
 - depositare lo Strumento Urbanistico Esecutivo del Comparto CS-6 entro 6 mesi dall'approvazione della variante parziale,
 - adempiere alle richieste istruttorie nell'ambito del procedimento di for-

mazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo del Comparto CS-6, entro 60 giorni dalla relativa notifica,

- formalizzare la Convenzione Urbanistica relativa allo Strumento Urbanistico Esecutivo entro 60 giorni dall'approvazione,
 - depositare l'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione del Parco di "Vigna Ariaudo" entro mesi 4 dalla stipula della convenzione di SUE,
 - adempiere alle richieste istruttorie nell'ambito del procedimento di rilascio del successivo Permesso di Costruire, entro 60 giorni dalla relativa notifica,
 - realizzare e completare funzionalmente il Parco di "Vigna Ariaudo" entro mesi 6 dal rilascio del relativo Permesso di Costruire;
- Per la lettera b), la modifica della destinazione d'uso da viabilità, a servizi privati per il verde "SPv", di area posta in via Bodoni, all'interno del "villaggio S. Alberto", dove tale superficie risulta sovradimensionata e inutilizzata, con contestuale recepimento dei reali confini delineati dal precedente SUE;

Dato altresì atto che:

- L'accordo procedimentale, richiamato è stato formalmente stipulato con rogito Notaio Paola Cappella di Saluzzo in data 12-09-2017 repertorio n° 3973, raccolta n° 3033;
- La variante urbanistica come sopra adottata:
 - a) non incrementa la capacità insediativa residenziale teorica di PRGC, ma la diminuisce di 81 abitanti, a fronte della riduzione di 11.000 mc di consistenza fabbricativa;
 - b) risulta classificata quale variante parziale di cui al 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - c) è costituita dai seguenti elaborati datati aprile 2017:
 - A, Fascicolo unico contenente:
 - 1. Relazione illustrativa
 - 2. Tabella progressivo varianti
 - 3. Estratti catastali
 - 4. Documentazione fotografica
 - 5. Estratto delibera esclusione procedura VAS
 - B, Estratto norme di attuazione-stato attuale e stato variato,
 - C, Tavole di Piano
 - Tavola illustrativa (P2.a) stato attuale contenente l'evidenziazione degli oggetti di variante scala 1:10.000,
 - Tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti nell'ambito oggetto di variante scala 1:10.000,

- TAV. P1 – Inquadramento territoriale scala 1:25.000-stato attuale
- TAV. P1 – Inquadramento territoriale scala 1:25.000-stato variato
- TAV. P2.a - Assetto generale del piano e vincoli territoriali scala 1:10.000-stato attuale
- TAV. P2.a - Assetto generale del piano e vincoli territoriali scala 1:10.000-stato variato
- TAV. P3.a- Assetto del piano e vincoli idrogeologici scala 1:10.000-stato attuale
- TAV. P3.a- Assetto del piano e vincoli idrogeologici scala 1:10.000-stato variato
- TAV. P3.c - Assetto del piano e vincoli idrogeologici scala 1:5.000-stato attuale
- TAV. P3.c - Assetto del piano e vincoli idrogeologici scala 1:5.000 -stato variato
- TAV. P4.a - Assetto delle aree urbanizzate scala 1:2.000 -stato attuale
- TAV. P4.a - Assetto delle aree urbanizzate scala 1:2.000 -stato variato
- TAV. P5 – Identificazione delle zone territoriali omogenee ai sensi del DM1444/68 scala 1:20.000 e 1/7500-stato attuale
- TAV. P5 – Identificazione delle zone territoriali omogenee ai sensi del DM1444/68 scala 1:20.000 e 1/7500-stato variato

d) è stata depositata presso gli Uffici Comunali per trenta giorni consecutivi, dal 15.06.2017 al 15.07.2017 con pubblicazione dell'Avviso come segue:

- all'Albo Pretorio del Comune di Saluzzo,
- sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 24 del 15.06.2017,
- mediante manifesti murali esposti nei luoghi di pubblico transito;

e) è stata ricevuta in copia in data 14.07.2017 dalla Provincia di Cuneo per l'assunzione del parere di competenza,

f) è stata oggetto della Determinazione Dirigenziale Provinciale n. 2498 del 18.08.2017 con la quale:

- è stato espresso parere di compatibilità della Variante con il Piano Territoriale Provinciale approvato con DCR n° 241-8817 del 24.02.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di conoscenza della Provincia,
- è stato dato atto del rispetto delle condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a,b,c,d,e,f,g,h, del c. 5 dell'art. 17 della LR 56/1977 e s.m.i.;

Reso noto che:

- sino alla data odierna non sono state presentate osservazioni e proposte;
- la variante in approvazione, non avendo subito modifiche nel suo iter, risulta costituita dagli stessi elaborati di cui alla variante adottata, come sopra riportati, ad esclusione del documento "Fascicolo unico" che presentava un mero errore compilativo, nel capitolo "verifica dei limiti di cui al comma 5) dell'art. 17 della L.R. 56/77.." alla pag. 15 e di riflesso nella "tabella riassuntiva completa di resoconto delle verifiche di PRGC", relativo al recepimento della consistenza residenziale in diminuzione e di riflesso della capacità insediativa residenziale, anch'essa in diminuzione, pertanto è stato emendato;

- in merito alla “valutazione ambientale strategica” si è proceduto in conformità al D.Lgs. 152/2006 agli adempimenti in materia e, nello specifico, alla prevista preventiva fase di verifica di assoggettabilità, secondo le procedure aggiornate di cui alla DGR 25-2967 del 29-02-2016, che si è conclusa con l’approvazione con Deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 26.04.2017, del parere conclusivo dell’Organo Tecnico Comunale che ha disposto l’esclusione dalla Procedura di VAS per la variante parziale in oggetto;
- l’istituto del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) del comma 4 dell’art. 16 del Dpr 380/2001, recepito dalla Regione Piemonte con DGR n° 22-2974 del 29-02-2016, e dal Ns. Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale in pari data della presente:
 - è da applicarsi al primo punto della presente variante, prevedendo lo stesso modifica di destinazione d’uso, ma in quanto risultante dai parametri di calcolo un minor valore di trasformazione di immobili con la nuova destinazione rispetto alla previgente, non è dovuto il contributo straordinario in argomento.

[SUL0 (SUL iniziale) = 3666 mq – SUL0 (SUL iniziale) rettif= 4215,9 mq
 SUL1 (SUL dopo la variante) = 1600 mq - SUL1 rettif= 1680 mq
 VM0 (valore di mercato iniziale - val OMI) dest residenziale =1600€/mq
 VM1 (valore di mercato dopo la variante - val OMI) dest terziaria =900€/mq
 Kt0 (costo di costruzione iniziale) dest residenziale 1322,13€/mq
 Kt1 (costo di costruzione dopo la variante) dest terziaria 808,05€/mq];
 - è da applicarsi al secondo punto della presente variante, prevedendo lo stesso modifica di destinazione d’uso di Superficie attualmente destinata dal PRGC a viabilità, e dal SUE dell’area a servizi/viabilità, in area destinata Servizi Privati (verde), ma in quanto risultante dai parametri unitari un minor valore di trasformazione di immobili con la nuova destinazione rispetto alla previgente, non è dovuto il contributo straordinario in argomento, fermo restando che dovrà essere corrisposto all’Amm.ne ai fini della cancellazione del predetto vincolo il valore di monetizzazione.

[Sup destinata a viabilità dal PRGC, a servizi/viabilità dal SUE della zona trasformata in servizi privati = mq 502,
 Valore di monetizzazione aree destinate a Servizi Privati DCC36-2011 = 60,40 €/mq,
 Valore aree destinate a servizi pubblici: valore IMU 70 €/mq, valore di monetizzazione 84 €/mq,
 Risultando nella generalità dei casi il valore di monetizzazione corrispondere al valore IMU maggiorato del 20% deriva:
 Valore IMU per le aree destinate a Servizi Privati = 48,32 €/mq (60,40 €/mq x 0,80) < di 70 €/mq Valore aree destinate a servizi pubblici];
- L’istruttoria del presente documento è stata svolta dall’arch. Adriano Rossi, responsabile del procedimento;

Vista la L.R. 56/77 e s.m.i. ed in particolare l'art. 17, comma 7 della stessa legge che disciplina la procedura per l'approvazione delle varianti parziali al P.R.G.C.;

Visto l'art. 42, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 (attribuzioni del Consiglio);

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente Settore Sviluppo Compatibile del Territorio in ordine alla regolarità tecnica in data 21.09.2017;

Con voti favorevoli 14 su 14 presenti e n. 14 votanti, espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

- 1) Di approvare, ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., la VARIANTE PARZIALE N. 12 AL P.R.G.C. ex art. 17 comma 7 della L.R.U. 56/77 e s.m.i., relativa a:

- RECEPIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE "DISTRIBUZIONE CARBURANTI" ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI INTERVENTO "CS-6"
- MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DA VIABILITÀ A SERVIZI PRIVATI PER IL VERDE "SPV" IN VIA BODONI - "VILLAGGIO S. ALBERTO"

costituita dagli elaborati elencati in premessa e depositati presso il Settore Sviluppo compatibile del Territorio.

- 2) Di dare atto che:

- non essendo pervenute osservazioni a seguito del periodo di deposito e pubblicazione, gli elaborati in approvazione, risultano gli stessi di cui alla variante adottata, come riportati in premessa, ad esclusione del documento "Fascicolo unico" che presentava un mero errore compilativo, nel capitolo "verifica dei limiti di cui al comma 5) dell'art. 17 della L.R. 56/77.." alla pag. 15 e di riflesso nella "tabella riassuntiva completa di resoconto delle verifiche di PRGC", relativo al recepimento della consistenza residenziale in diminuzione e di riflesso della capacità insediativa residenziale, pertanto è stato emendato;
- è pervenuta la Determinazione Dirigenziale Provinciale n. 2498 del 18.08.2017 con la quale:

- è stato espresso parere di compatibilità della Variante con il Piano Territoriale Provinciale approvato con DCR n. 241-8817 del 24.02.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di conoscenza della Provincia,
- è stato dato atto del rispetto delle condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a,b,c,d,e,f,g,h, del c. 5 dell'art. 17 della LR 56/1977 e s.m.i.;
- in merito agli aspetti in materia ambientale di cui alla L.R. 40/1998 ed al titolo II D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 come modificato dal D.Lgs. 4/2008, sono state esperite le procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica "VAS" secondo le procedure aggiornate di cui alla DGR 25-2967 del 29-02-2016 che ne hanno determinato l'esclusione dall'assoggettamento.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE
F.to Battisti geom. Paolo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Salvai dott.ssa Silvia

Relazione di Pubblicazione

Una copia in formato elettronico del presente verbale è stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico, sul sito internet comunale ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii. e vi è rimasta per quindici giorni consecutivi e cioè dal 16.10.2017 al 31.10.2017

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Salvai dott.ssa Silvia

Estremi di esecutività

Divenuto esecutivo per decorrenza di termini il 26.10.2017 ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs 267/2000 nel combinato disposto con l'art. 32 della Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii..

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Saluzzo, li

L'Istruttore Ufficio Segreteria
