Tit. 06 Cl. 03 Fasc. 033
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

PROVINCIA DI CUNEO

C O M U N E DI S A L U Z Z O

V E R B A L E

di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 189

OGGETTO: **Approvazione schema di atto d'obbligo urbanistico integrativo rispetto a quello in essere relativo al PEC delle aree normative 19ES01 – 19ET02 del PRGC dell'anno 1996 corrispondente a parte del comparto CS-11 del PRGC vigente, relativo a realizzazione di fabbricato commerciale per insediamento di media struttura di vendita di beni alimentari ed extralimentari**

L'anno DUEMILAVENTISEI il giorno QUATTRO del mese di NOVEMBRE alle ore 17:30 in una sala del Palazzo Civico, convocata nelle forme legali la Giunta Comunale, partecipano come di seguito indicato i componenti:

		Pre-sente	As-sente
DEMARIA P.I. FRANCO	**SINDACO**		**X**
NEBERTI AVV. FRANCESCA	**VICESINDACO**	**X**	
FALDA DOTT. ENRICO	**ASSESSORE COMUNALE**	**X**	
ROSSO AVV. FIAMMETTA	**ASSESSORE COMUNALE**	**X**	
GULLINO DR.SSA ATTILIA	**ASSESSORE COMUNALE**		**X**
BRAVO GEOM. GIANPIERO	**ASSESSORE COMUNALE**	**X**	

Partecipa alla seduta il Signor DEMARCHI EROS, pro Sindaco del Municipio di Castellar, ai sensi dell'art. 42 dello Statuto

Partecipa per la redazione del verbale il Segretario Generale Signor FLESIA CAPORGNO DOTT. PAOLO

Riconosciuta legale l'adunanza, la Signora NEBERTI AVV. FRANCESCA nella sua qualità di Vice Sindaca assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione della Vice Sindaca Neberti avv. Francesca;

Premesso:

- che i Sig.ri:
  1. omissis, in qualità di Comproprietario;
  2. omissis, in qualità di Comproprietaria;
  3. omissis, in qualità di Comproprietario;
  4. omissis, in qualità di Comproprietaria;
  5. omissis, in qualità di Comproprietario, in proprio e a nome e per conto della "Società BELVEDERE di Allione Rosa & C. s.a.s." con sede a Torino c.f. 03170750016,

  risultano proprietari delle particelle individuate a Catasto Terreni al Fg.45 map. 304-305-303-302-452-213-456-237-319, ricomprese nel PEC delle aree normative 19ES01 – 19ET02 del PRGC dell'anno 1996, Strumento Urbanistico Esecutivo corrispondente a parte del comparto CS-11 del PRGC vigente, disciplinato dalla Convenzione Rep. 26.572 del 18.12.2001, a rogito notaio Elio Quaglia di Saluzzo, di cui sono soggetti attuatori;
- che per l'insediamento di un nuovo fabbricato commerciale, su due lotti del PEC di cui sopra, corrispondenti catastalmente con parte dei mappali sopra definiti, risulta necessaria l'integrazione delle opere infrastrutturali-viabilistiche, già previste dal SUE, da realizzarsi su aree di proprietà pubblica Comunale ad uso viabilità, ricadenti al di fuori del comparto urbanistico richiamato;
- che per consentire l'attuazione della suddetta previsione edilizia:
  - con Deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 17.06.2026 ad oggetto: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALLE AREE NORMATIVE 19ES01-19ET02 (PRGC ANNO 1996) ORA CORRISPONDENTI AL COMPARTO CS-11 DEL PRGC VIGENTE- ZONA DI VIA MADONNA DEL CAMPO - VIA LUIGI BURGO – ASSENSO ALL'ACCORPAMENTO DI LOTTI CON MODIFICA DI SAGOMA E TRASFERIMENTO PARZIALE DI CUBATURA era stato autorizzato:
    1. L'accorpamento, con conseguente modifica di sagoma dei lotti commerciali (9-11) del PEC;

2. L’accorpamento, con conseguente modifica di sagoma dei lotti artigianali (7-8) del PEC;
3. Il trasferimento di quota pari al 50% e non superiore, della capacità edificatoria prevista dal SUE per il Lotto 14 verso il lotto 11, per il quale è stato richiesto l’accorpamento con il lotto 9;
4. L’utilizzo del Lotto 14 come area destinata a standards privati, con mantenimento della capacità edificatoria residua non trasferita;
5. L’aggiornamento dell’organizzazione dell’area a servizi pubblici e della viabilità interna, senza intaccare le quantità definite e vigenti in riferimento agli standards;
6. L’aggiornamento del cronoprogramma dell’attuazione delle aree a servizi, con previsione di abbinamento all’intervento commerciale riferito ai lotti 9-11-14, della realizzazione dell’area a standards, compresa tra l’attuale parcheggio “Penny Market” e via L.Burgo, oltre al marciapiede lungo la stessa strada fino alla rotatoria centrale del Comparto, con svolta lungo Via Madonna del Campo a raggiungere il piazzale del medesimo supermercato, oltre alla stesa di manto d’usura sul tratto di Via Madonna del Campo, compreso tra Rotatoria Centrale del comparto e la strada per Pinerolo;
7. La realizzazione di una nuova rotatoria, interamente fuori comparto urbanistico ed al di fuori della perimetrazione del PEC in oggetto, su proprietà pubblica, in corrispondenza dell’incrocio della strada per Pinerolo con Via Cervignasco, opera da assoggettare a nuovo convenzionamento integrativo e parallelo a quello dello Strumento Urbanistico;
8. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per la nuova edificazione prevista sui lotti sopra citati, in esubero rispetto alle ripartizioni e possibilità di scomputo già ammesse dal SUE per ciascun Lotto, al fine di consentire la realizzazione delle opere viabilistiche di cui al precedente punto;

- che i proponenti, hanno depositato allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Saluzzo, in data 16/07/2026 istanza di Titolo Unico codice SU26/85 contenente tra l’altro i seguenti endoprocedimenti edilizi:
    1. Domanda di Permesso di costruire per “la realizzazione di nuovo fabbricato commerciale” Codice Pratica 2026/89;
    2. Domanda di Permesso di costruire per Realizzazione delle opere di urbanizzazione già previste dal PEC delle Aree normative 19ES01 – 19ET02

del PRGC anno 1996 – corrispondente a parte del comparto CS-11 del PRGC anno 2012, ed a completamento di quelle già realizzate, integrata con cronoprogramma relativo all'attuazione, Codice Pratica 2026/90;

3. Domanda di Permesso di costruire per Realizzazione di nuova rotatoria - opera di urbanizzazione funzionale a fabbricato commerciale per insediamento di media struttura di vendita di beni alimentari ed extralimentari- integrativa rispetto a quelle previste dal PEC delle Aree 19ES01 – 19ET02 del PRGC anno 1996 - comparto CS-11 del PRGC anno 2012, Codice Pratica 2026/91;

- che il suddetto terzo endoprocedimento prevede la realizzazione di nuova intersezione a rotatoria tra la ex SS 589 dei Laghi di Avigliana, all'altezza del cimitero capoluogo con la direttrice per Cervignasco, infrastruttura che prevede accesso diretto al piazzale destinato a parcheggio pubblico del nuovo insedimento commerciale;
- che la realizzazione della nuova rotatoria come esplicitato dalla richiamata DGC, necessita di nuovo obbligo urbanistico, integrativo e parallelo a quello dello Strumento Urbanistico approvato, che si inquadra coerentemente nelle previsioni del vigente P.R.G.C. e PEC approvato;
- che il Progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra richiamato è costituito dai seguenti elaborati:

- Computo metrico (File: omissis-16072026-1634.003.PDF.P7M del prot.)

- Documentazione fotografica dello stato di fattoTAV. 2 (File: omissis-07072026-1004.008.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)

- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - Parte 11- TAV. 9 (File: omissis-07072026-1004.019.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)

- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - Parte 6- TAV. 13 (File: omissis-07072026-1004.014.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)

- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - TAV. 00 (File: omissis-07072026-1004.021.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)

- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - TAV. 11 (File: omissis-07072026-1004.016.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)

- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - TAV. 12 (File: omissis-07072026-1004.017.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)

- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - TAV. 14. (File: omissis-07072026-1004.023.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)

- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - TAV. 17 (File: omissis-07072026-1004.011.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)

- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - TAV. 18 (File: omissis-07072026-1004.012.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)
- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - TAV. 3 omissis-07072026-1004.025.PDF.P7M (File: omissis-07072026-1004.025.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)
- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - TAV. 7 (File: omissis-07072026-1004.010.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)
- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi - TAV. 8 (File: omissis-07072026-1004.018.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)
- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi TAV. 05 (File: omissis-07072026-1004.009.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)
- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi -TAV. 10 (File: omissis-07072026-1004.015.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)
- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi -TAV. 19 (File: omissis-07072026-1004.013.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)
- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi -TAV. 20 (File: omissis-07072026-1004.022.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)
- Quadro Economico TAV. 16 (File: omissis-16072026-1634.004.PDF.P7M del prot.)
- Relazione generale TAV. 01 (File: omissis-16072026-1634.001.PDF.P7M del prot.)
- Relazione geologica geotecnica omissis-07072026-1004.026.PDF.P7M TAV. 04 (File: omissis-07072026-1004.026.PDF.P7M del 16/07/2026 prot. 2026/29603)
- Verifica archeologica (File: omissis-16072026-1634.002.PDF.P7M del prot.)

Vista la bozza di obbligo urbanistico, predisposta dal professionista incaricato dalla proprietà e verificato dall'Ufficio Urbanistica che sinteticamente prevede:

- la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria tra la ex SS 589 dei Laghi di Avigliana, all'altezza del cimitero capoluogo e la direttrice per Cervignasco, SP 274, nuova infrastruttura insistente sulla tratta interna al centro abitato del capoluogo, sulla base della perimetrazione vigente, predisposta secondo l'art. 4 del D.Lgs 30.04.1992 n. 285, con accesso diretto al piazzale destinato a parcheggio pubblico a servizio del PEC delle Aree 19ES01 – 19ET02 del PRGC dell'anno 1996, corrispondente con parte del comparto CS-11 del PRGC dell'anno 2012, i cui costi di realizzazione ammontano in base al computo metrico estimativo a € 210.055,97 oltre oneri fiscali,
- la monetizzazione dell'area non più fruibile a servizi pubblici a fronte della realizzazione dell'accesso diretto tra rotatoria in progetto e piazzale destinato a parcheggio pubblico a servizio del PEC delle Aree 19ES01 – 19ET02 del PRGC, della superficie di 82,60 mq per un importo unitario di € 26,57/mq e pertanto per complessivi € 2194,68,
- lo scomputo, a fronte della realizzazione della nuova rotatoria, degli oneri di

urbanizzazione primaria, dovuti per la nuova edificazione privata, in esubero rispetto alle ripartizioni e possibilità di scomputo già ammesse dal SUE per ciascun Lotto,

- l'assunzione di adeguate garanzie per il completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti,
- la definizione delle modalità attuative e dei termini di esecuzione.

Rilevato che l'art. 49 della L.R. 56/1977 al comma 4 recita:

4. Il permesso di costruire relativo ad interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree, può essere subordinato alla stipula di una convenzione il cui schema è approvato dalla giunta comunale o alla produzione di un atto di impegno unilaterale del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Dato atto che per il progetto delle Opere di Urbanizzazione in argomento:

1. la Seconda Commissione Consigliare con competenze in materia di Urbanistica, nella seduta del 25-02-2026 si è espressa favorevolmente;
2. il Comando Polizia M.le, si è espresso con parere favorevole condizionato al rispetto dei dettami del nuovo CDS, prot. 8314 del 26-02-2026;
3. il parere del Settore Governo del Territorio, Ufficio Lavori Pubblici, a fronte di specifica richiesta prot. 8956 del 03-03-2026, integrata da ultimo il 04-05-2026 si è formato per silenzio assenso, con applicazione ai fini dell'obbligo integrativo del ribasso del 17% come esplicitato nella relativa richiesta;

Rilevato che in base a quanto sopra esplicitato occorre:

1. approvare lo schema di obbligo urbanistico per la successiva formalizzazione notarile,
2. autorizzare la parte proponente ad intervenire sulle aree in proprietà al Comune, per la realizzazione delle OO.UU oggetto del presente obbligo urbanistico.

Reso noto che ha svolto le mansioni di Responsabile del Procedimento l'Arch. Adriano Rossi;

Vista la L.R. 56/77 ed in particolare l'art. 49 della stessa legge;

Visto l'art. 48 D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. medesimo citato, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio in ordine alla regolarità tecnica in data 03.11.2026;

Ad unanimità

D E L I B E R A

1. Di approvare, in ogni sua parte, l'allegato schema di atto d'Obbligo Urbanistico integrativo rispetto a quello in essere, relativo al PEC delle aree normative 19ES01 – 19ET02 del PRGC dell'anno 1996, corrispondente a parte del comparto CS-11 del PRGC Vigente, relativo a realizzazione di fabbricato commerciale per insediamento di media struttura di vendita di beni alimentari ed extralimentari, necessitante di realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria tra la ex SS 589 dei Laghi di Avigliana, all'altezza del cimitero capoluogo e la direttrice per Cervignasco, SP 274, nuova infrastruttura insistente sulla tratta interna al centro abitato del capoluogo, sulla base della perimetrazione vigente, predisposta secondo l'art. 4 del D.lgs 30.04.1992 n. 285;
2. Di dare atto che la nuova rotatoria, prevede accesso diretto dalla stessa al piazzale destinato a parcheggio pubblico a servizio del PEC delle aree sopra richiamate, con conseguente monetizzazione dell'area a servizi pubblici prevista dal SUE medesimo, interessata dall'ingombro, pertanto non più fruibile, avente superficie di 82,60 mq per un importo unitario di € 26,57/mq e pertanto per complessivi € 2194,68, per la quale viene rilasciato il necessario assenso;
3. Di autorizzare i proponenti l'atto d'obbligo approvato al precedente primo punto, ad intervenire sulle aree in proprietà del Comune, per la realizzazione delle OO.UU in progetto;
4. Di dare altresì atto che, la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste nell'atto d'Obbligo Urbanistico in argomento avverrà a scomputo, dagli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per la nuova edificazione privata, in esubero rispetto alle ripartizioni e possibilità di scomputo già ammesse dal SUE per ciascun Lotto, come dettagliato in premessa;
5. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, al fine di consentire in tempi celeri la definizione delle pratiche edilizie richiamate.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
Neberti avv. Francesca	Flesia Caporgno dott. Paolo **

** Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000 n. 445, del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa