

# REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO

# COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 50-10773 DEL 27/01/1987)

### **VARIANTE PARZIALE N. 12**

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

### **RELAZIONE**

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON RIADOTTATO CON	D.C. NR. D.C. NR.	4 24	DEL 22/02/2016 DEL 26/04/2017
PARERE DELLA PROVINCIA PARERE DELLA PROVINCIA	D.D. NR. D.D. NR.	1447 1674	DEL 08/02/2016 DEL 12/06/2017
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	32	DEL 12/07/2017

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

### **PROGETTO**

**Direttore tecnico** Arch. Arianna BERNABEI **Progettista**Arch. Fabio GALLO



# INDICE

### PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PRE	MESSApag.	3
2.	SITU	AZIONE URBANISTICApag.	4
3.	OBIE	ETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE pag.	6
	3.1	Riduzione della capacità edificatoria mediante ridefinizione delle perimetrazioni urbanistiche e stralcio area residenziale	7
	3.2	Ridefinizione della capacità edificatoria mediante variazione delle perimetrazioni urbanistiche pag.	9
	3.3	Ridefinizione di ambiti urbanistici con trasferimento di volumetria	12
	3.4	Riduzione di aree produttive	15
	3.5.	Eliminazione area terziaria T1.1Epag.	
	3.6.	Aggiornamenti documentazione di P.R.Gpag.	
4.	VERI	IFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE pag.	18
5.		IFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI SSIFICAZIONE ACUSTICA	36 36 36 37 37
6.		IFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SIN- pag.	41
		SECONDA: AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE	
1.	IL QU	UADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTOpag.	43
	1.1	Le norme comunitarie e dello Statopag.	43
	1.2	Le norme regionalipag.	

	1.3	Il procedimento della verifica preventiva pag.	44
2.	LE IN	NFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA pag.	45
	2.1	Riferimento normativopag.	45
	2.2	Generalitàpag.	45
	2.3	Analisi delle modifiche previstepag.	46
	2.4	Caratteristiche del piano	86
	2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessatepag.	88
	2.6	Misure di mitigazione	89
	RTE TI FERM	ERZA: INAZIONI IN MERITO ALLA VASpag.	90
	•	UARTA: DEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTEpag.	94
ALI	EGAT	`Ipag.I	106

## PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

\_\_\_\_\_

### 1. PREMESSA

Il Comune di Cavallermaggiore, dotato di Piano Regolatore Comunale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune necessità legate prioritariamente al settore residenziale o ad esso connesse. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5,6,7,8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R. : si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, preliminarmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

### 2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cavallermaggiore è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale ed approvato con D.G.R. n. 195-15567 del 04/06/1992.

L'Amministrazione Comunale formò una prima variante al P.R.G., la quale fu approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 36-19837 del 09/06/1997.

Sulla base dell'esperienza gestionale acquisita e delle esigenze maturate, l'Amministrazione Comunale adottò con d.c. n. 7/99 del 23/02/1999, una seconda variante, la quale fu approvata dalla Regione con D.G.R. nr. 4-1520 del 5/12/2000.

Nel frattempo, come è logico attendersi, sono emersi problemi di carattere specifico che, con l'entrata in vigore della L.R. 41/97, il Comune ha potuto risolvere celermente mediante le procedure semplificate previste dalla succitata legge regionale.

Il Comune di Cavallermaggiore, proprio ricorrendo a questa nuova disciplina di legge, ha formato diverse varianti parziali e precisamente:

- Variante parziale n. 1, approvata con d.c. n. 54/2000 del 20/09/2000;
- Variante parziale n. 2, approvata con d.c. n. 1/2001 del 07/02/2001;
- Variante parziale n. 3, approvata con d.c. n. 38/2001 del 10/09/2001;
- Variante parziale n. 4, approvata con d.c. n. 14/2002 del 19/04/2002;
- Variante parziale n. 5, approvata con d.c. n. 10/2003 del 26/02/2003;
- Variante parziale n. 6, approvata con d.c. n. 42/2003 del 16/07/2003;
- Variante parziale n. 7, approvata con d.c. n. 43/2003 del 16/07/2003;
- Variante parziale n. 8, approvata con d.c. n. 26/2004 del 07/06/2004;
- Variante parziale n. 9, approvata con d.c. n. 11 del 25/02/2008;
- Variante parziale n. 10, approvata con d.c. n. 31 del 19/10/2009;
- Variante parziale n. 11, approvata con d.c. n. 35 del 29/11/2010.

Nel contempo è stata avviata una nuova variante strutturale denominata "Variante Strutturale 3/2008" avente per obiettivi principali l'adeguamento dello Strumento Urbanistico al cosiddetto P.A.I. ed alle più recenti disposizioni regionali sul commercio (approvate con D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006) e nel contempo la revisione delle previsioni urbanistiche con l'intento di farle corrispondere alle esigenze maturate nel tempo. Per quanto riguarda l'iter, che ha seguito la procedura di cui alla L.R. 1/2007 mediante l'istituto delle Conferenze di Pianificazione, la Variante è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 22/10/2012.

Parallelamente alla Variante strutturale si è reso necessario predisporre un'ulteriore procedura di variante allo strumento urbanistico al fine di provvedere in merito alla con-

formità urbanistica della viabilità denominata "Variante sud-est dell'abitato di Cavaller-maggiore per il collegamento della S.R. 20 con la S.P. 48", in quanto il progetto preliminare (approvato con D.C.R. 241 - 8817 del 24/02/09) di tale opera, che pur essendo inserita in tempo nel P.R.G., risulta lievemente modificato ed il vincolo preordinato all'esproprio apposto dal Piano, è ormai decaduto essendo trascorso un periodo ultraquin-quennale. La procedura che il Comune ha deciso di seguire è quella prevista all'articolo 19 del D.P.R. 327/01 e s.m. ritenuta maggiormente idonea per i contenuti di variante e per la garanzia di una tempistica certa e ridotta, conclusasi con disposizione dell'efficacia mediante D.C.C. n. 36 del 29/11/2010.

Successivamente a questi due procedimenti il Comune ha predisposto due "varianti non Varianti" di cui al comma 12, art. 17 della L.U.R. mediante deliberazione di C.C. n. 17 del 11/06/2013 e deliberazione di C.C. n. 20 del 09/06/2014.

Nel contempo, 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 C.C. n. 18 del 11/06/2013 e deliberazione di C.C. n. 3 del 29/01/2014.

In ultimo il Comune si è dotato della perimetrazione dei centri /nuclei abitati ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5 bis della L.U.R. con approvazione mediante deliberazione di C.C. n. 26 del 29/9/2014.

Attualmente nuove esigenze, di carattere specifico, hanno indotto l'Amministrazione a formare la presente variante parziale n. 12.

### 3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano alcuni settori puntualmente individuabili ed in modo preponderante quello residenziale. Come si vedrà in seguito non tutte le previsioni di variante comportano rilocalizzazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) ma che allo stesso modo possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esem-

pio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

Essendo l'ultima variante parziale (la n° 11) stata adottata preliminarmente prima dell'entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 ha potuto ancora seguire i dettami della "vecchia" disciplina. Pertanto la presente variante è la prima che il Comune di Cavallermaggiore predispone successivamente alle consistenti modificazioni a livello regionale intervenute in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. Ciò significa che si dovranno produrre alcuni elaborati integrativi o diversi da quelli che si era abituati a redigere e valutare per le varianti afferenti alla presente tipologia. Si vedrà successivamente nel dettaglio che occorre prevedere puntuali verifiche atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

### 3.1 Riduzione della capacità edificatoria mediante ridefinizione delle perimetrazioni urbanistiche e stralcio area residenziale (estratti 1, 3 e 10)

Come anticipato sin da subito, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico e preponderante il settore residenziale. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato una discreta quantità di segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni abitativi locali o ad essi afferenti e dunque con previsioni quantitativamente e dimensionalmente modeste.

La possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alle possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che si provvederanno a descrivere di seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute

all'Amministrazione Comunale alcune richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano inerenti alcune aree, per le quali le singole proprietà, per una diversità di motivazioni proprie e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritengono più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie. Operativamente si provvede ad intervenire in diverse zone degli abitati ricadenti nel capoluogo. Una riduzione è però connessa ad una contestuale rilocalizzazione della capacità edificatoria in quanto legata ad un'operazione economica più complessa; pertanto si provvede a descriverla unitariamente in uno dei punti successivi.

Le modifiche previste consistono, entrando maggiormente nell'operatività tecnica dell'intervento urbanistico vero e proprio, nell'eliminare la capacità edificatoria assegnata ad alcune aree di piano riconvertendo la superficie fondiaria in ambiti inedificabili posti all'interno del tessuto residenziale esistente o prevedendone la riclassificazione in zona agricola anch'essa eventualmente con particolari limitazioni d'intervento dato lo stretto rapporto con i tessuti residenziali. Ciò risulta possibile imponendo, sui mappali oggetto di richiesta che permangono in ambiti residenziali, il vincolo di verde privato inedificabile e dunque mediante individuazione di una zona priva di capacità edificatoria. Infatti le aree interessate attualmente posseggono tutte un indice edificatorio applicabile sia sulla superficie territoriale in quanto classificate come ambiti R6 "aree di nuovo impianto", sia sulla superficie fondiaria in quanto zone R5 "aree di completamento" non assoggettate a S.U.E..

Gli interventi, numericamente corrispondenti a tre, sono dunque tutti analoghi per tipologia operativa distinguendosi pertanto esclusivamente per la localizzazione territoriale e per le superfici oggetto di modifica con gli annessi parametri costruttivi (indici di edificabilità, rapporto d copertura, etc.) desumibili dalle tabelle di zona.

Il primo caso interessa la zona di nuovo impianto identificata con sigla R6.4, per la quale si prevede una riduzione della perimetrazione dell'ambito escludendo una porzione in direzione nord riclassificando i terreni interessati quali zona agricola E1 "di salvaguardia ambientale". Come anticipato precedentemente, questo intervento è però strettamente connesso ad un altro in quanto si prevede di mettere in atto un trasferimento di volumetria; pertanto si procede a fornire ulteriori dati unitamente alla descrizione di tale operazione.

Nel secondo caso invece si provvede a dare seguito ad una "semplice" richiesta di eliminazione di un'area residenziale di completamento individuata all'interno del tessuto residenziale di recente impianto (R4) mediante apposita perimetrazione e riconosciuta con sigla R5.8. La zona è caratterizzata da una superficie medio piccola (mq. 1.478) che ben si prestava alla trasformazione in quanto non presentante particolari valenze di carattere agricolo – paesaggistico e soprattutto risulta essere dotata delle necessarie urbanizzazioni, alle quali si potevano effettuare direttamente gli allacci, così come dalle infrastrutture viarie. Ciò detto, però, è stato manifestato all'Amministrazione comunale il non interesse a dare seguito, almeno per la porzione corrispondente alla suddivisione catastale con maggiore estensione, alla trasformazione del sito, continuandolo a mantenere come pertinenza di un fabbricato abitativo adiacente ad uso giardino – orto privato. Secondo gli obiettivi

pianificatori precedentemente illustrati, si è dunque provveduto ad eliminare completamente la zona R5 descritta venendo così a ricomprendere i terreni nell'ampia area R4 che la circonda completamente. Poiché la necessità delle due proprietà costituenti la zona di completamento risultano differenti, si provvede a riconoscere un'ampia superficie (mq. 1.166) quale verde privato, dunque sito privo di capacità edificatoria di carattere residenziale, e la restante parte (mg. 312) continua ad assumere la valenza di superficie fondiaria ma in ambito R4. A tale proposito si deve evidenziare che vi è una differenza di indice edificatorio in previsione tra le zone R4 (1,25 mc/mq.) e R5 (1,00 mc./mq.) della quale occorre tenerne in debito conto per fare si che non vengano a determinarsi incrementi di C.I.R.. Questa possibilità viene ovviata impiegando parte del volume oggetto di effettiva riduzione mediante imposizione di vincolo V.P.I., a compensazione della quota aggiuntiva. Quantitativamente si ha una riduzione di mc. 1166 derivante dalla zona a verde privato, che viene parzialmente ridotta di mc. 78 (312 mq. x 0,25 differenza tra indice delle aree R4 – R5); determinando dunque una "contrazione" finale di mc. 1.088. Tale dotazione di volumetria residenziale in recupero diviene nuovamente in disponibilità così da poter essere reimpiegata secondo quanto detto precedentemente. Relativamente ai calcoli volumetrici si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

Il terzo caso interessa invece la zona di nuovo impianto identificata con sigla R6.1, per la quale si prevede lo stralcio dell'area riclassificando i terreni interessati quali zona agricola E1 "di salvaguardia ambientale". L'area era individuata con destinazione produttiva nel precedente piano, ed era stata riclassificata quale area residenziale in occasione della variante 2008. Attualmente la proprietà dei terreni non è più intenzionata a mantenere tale vincolo e quindi ha richiesto lo stralcio dell'area e la riclassificazione della stessa in area E1, determinando una riduzione di cubatura che rimarrà a disposizione per le varianti successive.

# 3.2 Ridefinizione della capacità edificatoria mediante variazione delle perimetrazioni urbanistiche (estratti 2, 5)

Sempre rimanendo in tema di modifiche attinenti il settore residenziale, in particolare le riduzioni – ridefinizioni volumetriche, si deve evidenziare un'altra tipologia di interventi connessa direttamente con la definizione spaziale di alcune aree così come individuate sulla cartografia di piano. Si tratta infatti di rivedere la perimetrazione di alcuni ambiti in determinate porzioni territoriali a seguito di puntuali segnalazioni, ciò al fine di ricercare la più consona, veritiera ed ottimale corrispondenza tra quanto rappresentato nel P.R.G.C. vigente e lo stato in essere, raffrontando le proprietà catastali, la destinazione in atto e lo stato di attuazione delle previsioni.

Con le modifiche di seguito descritte si ricerca pertanto di mantenere il piano regolatore, per quanto possibile e per gli scopi ad esso afferenti, ad un soddisfacente grado di aggiornamento cartografico. Dei casi presi in esame si possono riconoscere due tipologie di sottocategorie di modifiche che si differenziano sostanzialmente per alcuni aspetti operativi e ricadute urbanistiche, oltre che per i presupposti o necessità che ne hanno portato

alla predisposizione.

Per la prima tipologia, infatti, le motivazioni che sono alla base delle richieste presentate all'Amministrazione sono riconducibili alla necessità di raffigurare in modo corretto quello che è effettivamente lo stato in essere riconoscibile in una determinata situazione. Si può notare che essenzialmente per un'imprecisione della cartografia del P.R.G., e conseguentemente delle tabelle di zona con annessa normativa, dovuta a variazioni catastali e/o il mutamento dei limiti di confine delle proprietà, dei lotti facenti parte di un unico insieme ben riconoscibile sul posto ricadano in una zonizzazione differente rispetto alla totalità dell'area. Questa situazione genera alcune problematiche gestionali in quanto, essendovi discipline differenti specifiche per ogni ambito urbanistico, le proprietà si trovano in difficoltà qualora debbano effettuare anche delle semplici operazioni di interventi edilizi, senza contare il fatto che sovente anche la trattazione ai fini delle imposte risulta essere diversificata generando ulteriori complicazioni foriere talvolta di involontarie erronee azioni.

Per entrare maggiormente nel dettaglio si prevede di ricondurre alcuni terreni facenti parte di un unico mappale e dunque in capo ad un unico soggetto, all'interno dell'ambito R2, che caratterizza la porzione di tessuto edilizio posta a nord del centro storico lungo Via Sommariva del Bosco. Attualmente lo strumento urbanistico vigente delimita la zonizzazione dell'ambito R2 "aree di ristrutturazione", in corrispondenza degli Uffici Postali a separazione dell'area R4 "area di recente impianto", non seguendo in modo coerente i limiti catastali di un agglomerato che presenta una sua organicità ben riconoscibile; dunque determinando un'effettiva incongruenza tra la pianificazione e lo stato dei luoghi. Pare essere pertanto opportuno e urbanisticamente giustificato procedere nella rettifica del limite di separazione tra le zonizzazioni di piano regolatore ricalcolando quei confini e limiti dettati dal Catasto. Evidentemente questa operazione determina delle ricadute pratiche che permettono una migliore gestione dell'area qualora si debba intervenire sotto il profilo edilizio; caso concreto che risulta essere negli intenti di possessori delle strutture ivi presenti. Pertanto appurata l'effettiva necessità e fondatezza della previsione, anche se sarebbe più proprio impiegare il termine adeguamento, si debbano valutare le "ricadute" di carattere prettamente tecnico-operative date anche dalla scelta di iter di variante con il quale si è inteso procedere. Come primo aspetto, secondo quanto già descritto nel punto precedente, il passaggio da un ambito all'altro può comportare una differenza di capacità edificatoria realizzabile determinata dall'applicazione di due differenti indici o addirittura di tipologia di indici (esempio territoriale piuttosto che fondiario). Dato che sull'area R2 è prevista, per interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione, l'applicazione di un indice fondiario massimo di 1,75 mc./mq. (oltre al quale non è ammesso andare se non recuperando il volume esistente) e nella zona R4 un medesimo parametro edificatorio ma di 1,25 mc./mq., si prevede nelle verifiche a tenere conto di tale eventuale possibilità di incremento (quantificabile in mc. 201). Si è detto eventuale poiché tale incremento viene sfruttabile solo qualora la cubatura esistente non superi, come detto, tale limite; ma non avendo attualmente delle quantificazioni in tale direzione si è ritenuto corretto adottare un atteggiamento cautelativo che non determini errori di valutazione. Pertanto nelle verifiche

di cui al successivo punto quattro si conteggerà anche questo valore per confermare il non incremento di C.I.R. con la presente variante. Altra verifica necessaria è determinata dall'attuale individuazione di zona destinata a servizi pubblici che grava in parte sulla superficie oggetto di trasformazione d'ambito (mq. 155) poiché identificata come l'attigua struttura delle Poste. Pertanto l'eliminazione di tale vincolo, facente parte della dotazione di piano regolatore di cui all'art. 21 della L.U.R., deve essere accuratamente valutata per dimostrare il rispetto dei limiti quantitativi imposti ex lege.

A tal proposito risulta indispensabile, dato il procedimento di variante urbanistica prescelto "Varianti Parziali", ricordare che per le modificazioni introdotte ai sensi del comma 5, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. esistono delle specifiche limitazioni che occorre rispettare in modo rigoroso e delle quali è dovuto darne espressamente atto all'interno della documentazione di variante ed ancora nell'atto deliberativo di adozione ed approvazione della variante stessa. In particolare, per gli interventi che interessano le aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.U.R, non è ammesso produrre variazioni, sia in incremento che in diminuzione, che eccedono il valore di 0,5 mq. per abitante (con riferimento alla Capacità Insediativa Residenziale) e comunque sempre nel rispetto dei valori minimi fissati. Questa condizione è da sempre presente nel testo legislativo che regolamenta le varianti parziali (anno 1997), e non ha subito particolari modificazioni, si può parlare di precisazioni nello scorso anno 2013, ove, come già ricordato, sono stati introdotti profondi cambiamenti e variazioni al testo della Legge Regionale n. 56/77.

In ultimo, sempre legato al presente intervento, si prevede di introdurre un vincolo connesso all'ampliamento della viabilità di Via dei Mille nel tratto finale di intersezione su Via Sommariva Bosco. Infatti attualmente questo innesto risulta essere particolarmente problematico in quanto fortemente limitato dai fabbricati posti proprio a ridosso delle viabilità comunali arrivando a concedere un'ampiezza della carreggiata di circa 4 mt. e creando degli ostacoli alla visibilità. L'Amministrazione Comunale ha così ritenuto di mettere in atto un accorgimento che possa migliorare tale situazione risultando praticamente e realisticamente perseguibile. Infatti se è pur vero che un maggiore arretramento dell'edificio dell'area R2 oggetto di modifica consentirebbe di addivenire ad una soluzione ottimale, si determinerebbe un vincolo eccessivamente limitativo per la struttura comportando oneri che diverrebbero difficilmente sostenibili anche in considerazione della eventuale competenza del Comune.

La seconda modifica risulta essere estremamente più semplice in quanto comporta una mera e limitata ridefinizione del perimetro introdotto in sede della Variante Strutturale 3/2008 per riconoscere all'interno di un'area R4 una di quelle zone ex agricole in zona impropria. Trattasi dell'area R4F di Frazione Foresto a sud della strada vicinale degli Assolotti e ricompresa tra la strada "Reale" e la strada comunale del Foresto. In particolare per questi sub-ambiti agricoli in zona impropria il piano prevede, ovviamente quando venga meno la destinazione agricola in atto che si intende confermata, il mutamento d'uso, a mezzo di S.U.E. esteso all'intera superficie del nucleo aziendale per le destinazioni compatibili nell'area in cui ricadono; nel presente caso residenziali e compatibili (zona R4). Nel caso specifico si rende necessario ridefinire questo perimetro, coincidente

con la delimitazione dell'area assoggettata a S.U.E., al fine di eliminare un'incongruenza dettata da impropria suddivisione di un fabbricato esistente parzialmente escluso dall'ambito di strumento attuativo. In primo luogo quindi occorre definire questo limite non "tranciando" in due l'edificio senza seguire particolari suddivisioni dettate da limiti e/o elementi che ne giustifichino la scelta; pertanto o se ne prevede l'intera esclusione o il completo interessamento. Evidenziato questo primo aspetto che è in sostanza una correzione di un'errata individuazione grafica, occorre stabilire dove far ricadere l'immobile. La scelta, propria, è stata quella di porlo al di fuori dell'ambito di S.U.E. per diversi aspetti: in primo luogo si deve riconoscere che questa struttura è parte di un unico mappale, sul quale è presente un altro edificio, di ampia superficie esclusa in buona parte dal perimetro richiamato; in seconda battuta si deve ancora tenere in considerazione che il fabbricato è da decenni (1951) identificato come urbano e pertanto non presentante alcun carattere di ruralità, tant'è che è stato recentemente oggetto di interventi edilizi in tal senso e dunque senza modificarne la destinazione. Assunte queste considerazioni si rende inequivocabile la scelta condotta di escludere il fabbricato dell'area di trasformazione poiché evidentemente privo dei requisiti che lo configurino in tal senso. Inoltre si può ancora ravvisare che con ogni probabilità si sarebbe potuto percorrere la medesima modifica secondo l'istituto delle varianti non varianti di cui al c. 12, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

# 3.3 Ridefinizione di ambiti urbanistici con trasferimento di volumetria (estratti 1, 2)

L'intervento qui descritto deriva da precedenti impegni e relativi atti che sono intervenuti tra il Comune di Cavallermaggiore ed una società privata aventi differenti oggetti opportunamente regolamentati all'interno di un apposito accordo stipulato ai sensi dell'ex art. 11 della Legge 241/90 (rep. n. 2413 del 12.07.2013). Riassumendo solo i punti principali di questo accordo si è convenuto che le aree oggetto di trattativa risultano essere due ("A" - Area ex Consorzio e "B" Area via Antiche Mura); nell'area "A" si prevede l'applicazione del "permesso di costruire in deroga" ai sensi della Legge 106/2011 (art. 5 comma 9) per consentire un intervento di recupero e cambio di destinazione d'uso sui fabbricati in essere al fine di realizzare delle strutture con fini commerciali, residenziali e con destinazione di magazzini comunali, nonché la realizzazione del tratto di viabilità pubblica di collegamento tra via San Pietro e Via dei Templari; nell'area B si prevede, mediante variante allo strumento urbanistico, di consentire la trasformazione dell'area R2 posta tra via Roma e via Antiche Mura (Casa Osella) e delle due strutture pubbliche destinate attualmente a magazzini comunali con annessa area pertinenziale (individuate dal P.R.G. come standard pubblico) per fini residenziali e commerciali con incremento della capacità edificatoria. Queste trasformazioni determinano dei trasferimenti di aree ed immobili tra il soggetto privato ed il Comune, pertanto sono state oggetto di una puntuale e specifica valutazione economica che ha supportato la scelta dell'Amministrazione Comunale al fine di determinare la concreta sostenibilità economica dell'operazione nel suo complesso (sono previsti nell'accordo anche opere edili, pertanto per maggiore chiarezza si rimanda al compromesso stesso). Anche sotto il profilo del pubblico interesse

l'operazione ricopre un importante ruolo poiché permette di razionalizzare e rifunzionalizzare delle strutture pubbliche ottenendo importanti vantaggi di carattere gestionale delle attrezzature in disponibilità con interventi economicamente sostenibili data la disponibilità delle casse pubbliche; ed ancora portando a compimento delle opere pubbliche di infrastrutturazione molto importanti per le aree interessate. A tal proposito si ricorda infatti che la cessione della parte centrale del lotto dell'area "ex Consorzio" consente finalmente di dare attuazione ad una previsione urbanistica ultraventennale mediante il prolungamento di Via San Pietro a collegamento di via dei Templari, dunque creando quella diretta connessione tra la zona nord est del concentrico di Cavallermaggiore (fortemente edificata con strutture sia più datate che con recenti lottizzazioni) con la zona più settentrionale dove sono localizzate diverse strutture pubbliche ed in particolare il "polo scolastico" e quello sportivo. Altra importante soluzione viene data per il magazzino cantonieri, poiché attualmente il Comune, per fare fronte alle esigenze di ricovero delle differenti e svariate attrezzature nonché di materiali ed elementi necessari alla segnaletica stradale, è obbligato ad utilizzare differenti edifici tra i quali anche le strutture precedentemente richiamate oggetto di accordo in località via Antiche Mura. Questa situazione risulta essere difficilmente gestibile ed antieconomica, oltre ovviamente a sottrarre locali a fabbricati aventi funzioni differenti e "prestati" come ripiego provvisorio; pertanto la possibilità che si determina dall'operazione, ovvero di disporre di un unico edificio in una parte dell'area "A" atto a soddisfare tutte le necessità degli operai comunali (si deve anche tenere conto dell'adiacenza con l'area pubblica dell'ex bocciodromo attualmente non utilizzata), risulta essere ottimale e risolutiva dell'annoso problema. Altro elemento importante è sicuramente quello concernente aspetti di carattere ambientale, poiché l'insieme delle scelte permette di mettere in moto azioni che sono volte a conseguire la riqualificazione di due ambiti edificati esistenti del capoluogo, attualmente caratterizzati da un sostanziale inutilizzo e presentanti elementi di incongruità con il contesto nel quale ricadono ed in buona parte privi di particolare pregio urbanistico edilizio. Per quanto concerne gli interventi nell'ambito "A" (zona ex Consorzio) sono già state affrontate tutte le necessarie operazioni atte a soddisfare gli impegni fissati nell'accordo richiamato e pertanto non sono oggetto della presente variante (la trasformazione dell'area risulta essere già avviata ed ad un buon grado di avanzamento dei lavori), la quale recepirà negli elaborati di piano le modificazioni allo strumento urbanistico che sono intervenute quale mero aggiornamento; evidentemente si interverrà solo nell'ambito "B". Come previsto nel più volte richiamato accordo stipulato tra il Comune e l'operatore privato, l'Ente, per assolvere ad uno dei suoi adempimenti, deve procedere nel trasformare la zona ricompresa tra via Roma, via Antiche Mura e la Bealera del Priocco, al fine di consentire un intervento edilizio che consenta la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione mista residenziale – commerciale; ovvero secondo quanto assentito dal P.R.G.C. vigente per le aree aventi destinazione residenziale.

Urbanisticamente l'area oggetto di intervento ricade parte in zona R2 "Aree di Ristrutturazione", ricomprendendo i terreni sui quali insistono delle strutture di differente tipologia e destinazione già attualmente recuperabili per gli utilizzi in richiesta, ed in parte in zona R4 "Aree di recente impianto" con destinazione di spazi pubblici quali magazzini

comunali (1.4/b2/01es) ed area verde(1.4/c1/02/es). Nella trasformazione richiamata è previsto l'utilizzo delle volumetrie in previsione, già attualmente impiegabili per i fini richiesti (consistenti in quella determinante della perimetrazione in area R2) e quantificabili in mc 985 circa, con un incremento di mc. 2.465 derivante da un trasferimento di capacità edificatoria, determinando in tal modo un'edificabilità complessiva di mc. 3.450 secondo quanto concordato e sancito nell'accordo (art. 4). Evidentemente per far si che quanto descritto sia realizzabile in sede di variante parziale occorre porre alcune attenzioni. Infatti la nuova zona urbanistica che si viene a riconoscere (area R4) assumerà un'estensione che ricomprende per intero la ex zona R2, la superficie a servizi dei magazzini comunali ed una minima quota dell'area a verde pubblico avente profondità di circa mt. 5,00 parallela al lato sud del capannone posto proprio a confine tra le due aree pubbliche così da prevedere un'area pertinenziale. Come detto nei precedenti punti, mediante l'impiego delle cosiddette varianti parziali non è ammesso, salvo casi particolari nel quale sicuramente non si ricade, l'incremento della capacità insediativa residenziale. Per questa ragione il maggior volume assentito deriva da una contestuale riduzione dell'area R6.4 mediante la quale si ottiene la quota necessaria per lasciare invariata la dotazione complessiva di piano. Infatti mediante intervento sulla perimetrazione di tale zona si riduce la superficie territoriale di mg. 5.954 che corrisponde ad una volumetria di mc. 4.465,5 (applicazione di un indice territoriale di 0,75 mc./mq.). Di questa cubatura si prevede di impiegarne mc. 2.000 per il fabbricato esistente che viene scorporato dalla zona di completamento urbano e lasciato in ambito E1, poiché in sede di attuazione dell'area residenziale se ne sarebbe dovuto tener conto; pertanto con il suo scorporo e dunque con possibilità di recupero non si vuole creare un maggiore volume. A al proposito per tale edificio, si prevede di consentire, oltre agli utilizzi previsti in piano per il recupero, anche la possibilità di insediare un'attività di somministrazione alimenti e bevande in quanto ritenuta compatibile con le altre funzioni assentite; ferme restando le normative di settore e le altre prescrizioni previste sull'area. Dimostrato dunque che la capacità residenziale non viene ad essere incrementata, occorre effettuare delle valutazioni sugli spazi per servizi pubblici. Per queste aree la L.U.R., in sede di varianti di cui al comma 5, dell'art. 17, non ammette variazioni che determinino incrementi /riduzioni oltre al limite di 0,5 mq./ab. con riferimento alla C.I.R.. Pertanto con la previsione si viene a determinare un'inevitabile riduzione degli standard pari a mq. 610 che, come dimostrato al successivo punto quattro, rientra nei limiti di legge; ovviamente in considerazione del totale delle modifiche di settore affrontate con variante parziale.

La nuova zona, scaturendo da una procedura specifica, necessita di una disposizione atta a dettare delle puntuali prescrizioni che possono non trovare riscontro nella norma generale che regolamenta la zona urbanistica nella quale è stata classificata, quali ad esempio l'ottenimento del titolo edilizio mediante permesso di costruire convenzionato o l'obbligatorietà di cedere / asservire ad uso pubblico una fascia di terreno pari a mt. 5,00 lungo la bealera del Priocco (così da realizzare un percorso pedonale di collegamento tra Piazza Filippi, la zona centrale del tessuto storico e la zona di verde pubblico che si protrae sono a Via Fiume). Questa fascia potrà permettere di mettere in atto azioni di natura-lizzazione di un tratto del corso d'acqua oggi completamente antropizzato e privo di elementi di connettività ecologica perseguendo un importante azione di sostenibilità ecologi-

ca.

Con le previsioni descritte l'Amministrazione Comunale porta a compimento, almeno in riferimento alle procedure amministrative, i propri impegni che ha sottoscritto nel più volte richiamato accordo; dunque mettendo il soggetto privato in condizione di intervenire materialmente sulle due aree urbane individuate perseguendo gli obiettivi pubblici prefissati ed in particolare la loro riqualificazione.

### 3.4 Riduzione di aree produttive. (estratti 4 e 9)

Per quanto attiene il settore produttivo si interviene su due ambiti specifici apportando modifiche consistenti esclusivamente delle riduzioni di aree in previsione non completamente attuate.

Quale prima modifica, si prevede di intervenire sull'area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento "classificata con la sigla P1.1M.P. localizzata lungo la strada vicinale dei Colombani e più precisamente a nord-est dell'abitato di Madonna del Pilone in direzione Motturone. Trattasi di un ambito non particolarmente caratterizzato dalla destinazione in previsione del Piano Regolatore ancorché risulti essere uno degli insediamenti "storici" del territorio comunale (unico per l'abitato di Madonna del Pilone), data anche la sua posizione strategica poiché servita dalle principali arterie di collegamento stradale, con valenza anche extra comunale, di connessione con i comuni contermini.

Il terreno oggetto di modifica è quello posto proprio all'estremo margine settentrionale di confine con l'adiacente zona agricola a monte di alcune strutture ex rurali identificato a Catasto al foglio 57 partic. 357 (parte) e per il quale sino ad oggi non si sia ancora dato seguito ad alcuna previsione.

Ciò detto, entrando nel vivo della modifica qui apportata, si prevede, sempre in ragione dell'attuale periodo economico-finanziario che caratterizza l'attuale decennio ed in particolar modo i settori produttivi, di dare seguito alla richiesta formulata dalla proprietà del terreno indicato con la quale è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie. Pertanto si è deciso di dare corso a tale esigenza privata senza però mettere in alcun modo in discussione la restante superficie, di media estensione in parte già trasformata ma con possibilità di residui completamenti. Ciò si determina ridefinendo il perimetro della zona P1.1 escludendo i terreni oggetto di istanza riconducendoli alla destinazione agricola attribuita ai suoli contermini, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione ed ultimazione del complesso previsto. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene mantenuta in disponibilità (superficie territoriale stralciata pari a mq. 1.320) assieme agli altri residui

oggetto di procedimenti analoghi effettuati con precedenti varianti parziali, ai quali è possibile ancora aggiungere gli incrementi assentiti ex lege, per soddisfare nuove esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale.

Con i medesimi presupposti precedentemente dichiarati si prevede, in stretta analogia, nuovamente di intervenire sulla delimitazione di un'area produttiva esistente andando a ridefinire il perimetro nella porzione nord interessante un mappale sul quale non si è realizzata alcuna struttura e che non ha "contribuito" nel calcolo degli indici edificatori utilizzati per la realizzazione dei fabbricati esistenti sulla restante parte della zona urbanistica. Trattasi pertanto di ridurre la zona identificata con sigla P1.5E localizzata nei pressi di Cascina Bianca e Cascina Generale lungo la strada vicinale del Pasco, stralciando una superficie pari a mq. 6.854 che vengono riclassificati in ambito agricolo E.

Evidentemente non occorre effettuare altri approfondimenti del caso dato che trattasi di semplici operazioni di riduzione di due aree produttive con recupero di capacità edificatoria secondo le quantificazioni dimensionali precisate nel punto dedicato alle verifiche. Anche le valutazioni ambientali, oggetto della parte seconda del presente documento, risultano essere evidentemente positive connesse alla conservazione di suolo destinato all'agricoltura.

A seguito del periodo di pubblicazione sono pervenute alcune osservazioni: in particolare due di esse modificano le superfici delle due aree produttive oggetto di variante.
Una prima modifica riguarda l'area P1.1MP i cui proprietari chiedono che la superficie
dell'area venga riportata alla situazione vigente, ripristinando la superficie stralciata con la
variante in corso, mentre la seconda osservazione riguarda l'area P1.5E, per la quale viene
richiesto lo stralcio completo dell'area. Queste ulteriori modifiche comportano un aggiornamento dei valori della variante, che vengono pertanto di seguito evidenziati.

Area P1.5E: stralcio completo dell'area pari a mq. 17.083 di Superficie Territoriale.

### 3.5 Eliminazione area terziaria T1.1E (Estratto 6)

Quale unica modifica apportata con la presente variate interessante le aree con destinazione per attività del tempo libero, si prevede di effettuare una semplice eliminazione di un'area con destinazione turistica sportiva identificata con sigla T1.1E. Trattasi di un'area ancora completamente da attuare localizzata a sud-est del concentrico accessibile dalla viabilità comunale che da questo conduce alla frazione di Madonna del Pilone (strada provinciale n. 48) prima di intersecare la S.P. n. 165. Su tale zona, avente un'estensione di ragguardevoli dimensioni (mq. 19.181) ma con un indice edificatorio fondiario a bassa densità (0,06 mc./mq.), è ammessa l'attività per attrezzature sportive connesse per l'attività di maneggio e correlate così come definita all'art. 16, comma III delle Norme di Attuazione. Per varie vicissitudini la trasformazione dell'area non ha mai concretamente preso forma, nemmeno nella preliminare fase progettuale necessaria a conseguire il P.C.C., alla quale era subordinata, mantenendo pertanto intonsa l'attuale destinazione agricola. Visto poi l'attuale momento di difficoltà economica di cui più volte si è

già fatto cenno nella presente variante, le proprietà in modo assolutamente concorde hanno manifestato all'Amministrazione Comunale la propria volontà a rinunciare alle possibilità edificatorie concesse dal P.R.G. per continuare ad utilizzare i fondi per scopi agricoli.

Non vedendo possibilità di sviluppo imminente il Comune ha dunque ritenuto opportuno assecondare le richieste formalizzate e procedere nell'eliminare completamente l'ambito di piano sancendo la vocazione agricola dei terreni. La capacità edificatoria recuperata in tal modo, in stretta analogia a quanto precedentemente fatto per il settore produttivo, rientra in disponibilità per sopperire a future esigenze di settore nei modi e secondo i vincoli imposti dal procedimento di variante parziale. Per i dati quantitativi si rimanda nuovamente al successivo punto quattro del presente documento ed agli atti deliberativi formulati dal Consiglio Comunale di adozione ed approvazione.

### 3.6 Aggiornamenti documentazione di P.R.G. (Estratto 8)

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede di individuare alcune infrastrutture realizzate (viabilità) alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano.

In tal modo si cerca di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale che sono emersi in sede di applicazione del P.R.G.C.. Questa modifica consente di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche. Con il medesimo principio di semplificazione del lavoro dell'U.T. comunale, nonché dei professionisti che operano sul territorio, si è provveduto a recepire due "varianti non varianti" che il Comune ha redatto ai sensi del comma 12, dell'art.17 della L.U.R. (trattasi specificatamente della deliberazione di C.C. n. 17 del 11/06/2013 consistente nella limitata modica della localizzazione di un'infrastruttura nel Capoluogo e della deliberazione n. 20 del 09/06/2014 di correzione di un errore materiale derivante dalla mancata indicazione del tipo d'intervento per alcuni fabbricati rappresentati in cartografia). Così come il riconoscimento dell'area "ex Consorzio" oggetto di un intervento ex Lege 106/11, dunque quali atti vigenti a tutti gli effetti che debbono "solo" essere recepiti nella documentazione generale di piano poiché formati da semplici estratti allegati agli atti deliberativi.

Con il medesimo principio di semplificazione del lavoro dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dei professionisti che operano sul territorio, si è provveduto a recepire sia cartograficamente che normativamente i vincoli paesaggistici recentemente imposti nel Comune inerenti i Tenimenti Mauriziani gravanti su alcuni terreni appositamente riconosciuti sulle tavole di Piano Regolatore.

Gli aggiornamenti previsti non determinano ricadute o variazioni per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedurale.

### 4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo ri-

lievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevedono modifiche delle aree residenziali che vengono a determinare delle riduzioni di volumetrie le cui eccedenze vengono mantenute in disponibilità per soddisfare future esigenze di settore e pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata, si provvede ad aggiornare la situazione degli spazi pubblici adeguandola alla situazione attuale con rilocalizzazioni, stralci e previsioni nuove; medesima considerazione vale anche per le altre modifiche apportate (precisazioni o integrazioni normative) che hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 7.477 ab. (6.716+761).

Per le aree residenziali si precisa che, con gli interventi previsti ai punti 3.1, 3.2, 3.3 precedenti si prevede una serie di modifiche alle aree residenziali che nel complesso producono una riduzione di cubatura che viene mantenuta in disponibilità per le future varianti. Nel dettaglio le modifiche possono essere ordinate secondo l'impatto che producono sulla variante in termini di cubatura. Tralasciando le modifiche che non comportano aumento/riduzione di cubatura in quanto trattasi di lotti privi di capacità edificatoria, si provvede ad elencare le aree residenziali che producono una riduzione di cubatura, ed infine le aree che determinano un incremento di cubatura.

Vengono di seguito riportati i calcoli necessari ed eseguire la verifica:

### Aree ridotte/stralciate

R5.8 Capoluogo
R2 Capoluogo
R6.1 Capoluogo
<u>R6.4 Capoluogo</u>
Totale cubatura in riduzione
Aree incrementate/nuove
R4 Capoluogomc. 390,0
R2 Capoluogomc. 201,0
R4.1 Capoluogo
Cubatura aggiuntiva su Edificio in zona Emc. 2.000,0
Totale cubatura in incrementomc. 6.041,0

Si provvede a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale dalla quale emergono i seguenti dati:

Riduzione volume mc - 18.799,7
 Incremento volume mc + 6.041,0 mc - 12.758,7

Si precisa ancora che dalle precedenti varianti parziali non si è mai modificata la quantità di volumetria.

Pertanto dai calcoli e dati precedentemente riportati si evidenzia che permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc 12.758,7 mediante l'utilizzo delle varianti parziali.

Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si operano alcune modifiche interessanti tali ambiti e pertanto si deve far riferimento a quanto intervenuto con i precedenti procedimenti di variante parziale aggiornandone i dati di riferimento con le modifiche introdotte della presente variante. A tal proposito si richiama l'ultima variante con la quale si è intervenuto sulle aree a standard: Variante Parziale n° 6 dalla quale emerge che complessivamente con tale tipologia di variante si è venuta a determinare un aumento complessivo pari a mq 1.108.

Con la presente variante si sono eliminate e/o ridotte aree per servizi che eccedevano gli standard di legge, si è provveduto a riconoscere aree di proprietà comunale o in disponibilità da destinare a verde nella zona del campo sportivo per adeguare il piano alla situazione attuale:

Aree per servizi

R4 Capoluogomq.	- 155
R6.4 Capoluogomq.	- 610
Totale mq.	- 765

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 7.477 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

abit. 7.477 x (
$$\pm$$
 0,5) mq/ab =  $\pm$  3.738,5 mq da poter sfruttare

Da tali dati si è dimostrato di aver operato nel complessivo delle varianti parziali formulate compresa la presente una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. + 343 (1.108 – 765) e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$mq. + 343 \le 3.738,5 mq.$$

Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si apporta una riduzione di Superficie Territ. pari a mq. 8.174 (1.320 P1.1MP + 6.854 P1.5E).

Pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Con le precedenti varianti parziali si era già completamente esaurita la possibilità di incremento delle Superfici Territoriali, ma con la variante 2008 si incrementa la S.T. di mq. 57.765 che determina quindi una nuova possibilità di incremento pari a mq. 3.466. Con questa variante si produce una riduzione di mq. 8.174, portando un saldo complessivo fino alla presente variante di mq. 11.640 (3.466 + 8.174).

Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si elimina completamente l'area P1.5E, determinando un decremento di Superficie Territoriale pari a mq. 17.083. Pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Con le precedenti varianti parziali si era già completamente esaurita la possibilità di incremento delle Superfici Territoriali, ma con la variante 2008 si incrementa la S.T. di mq. 57.765 che determina quindi una nuova possibilità di incremento pari a mq. 3.466. Con questa variante si produce una riduzione di mq. 17.083, portando un saldo complessivo fino alla presente variante di mq. 20.549 (3.466 + 17.083).

Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante si apporta una riduzione di Superficie Territoriale pari a mq. 19.181, con indice fondiario pari a 0,06 mc/mq, che porta a una quantità di SUL pari a mq. 1.046.

Con le varianti parziali dalla 1 alla 11 risultavano ancora da sfruttare mq. 577 di Superficie Territoriale, con questa variante rimangono a disposizione ancora 1.046 mq. di SUL.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

# TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5

VAR PARZ. 1 (\*)

. ,	_				
PRG		CIR	AREE PRODUTTI RIE	VE E TERZIA-	
PRG 1989		6.257	354.970	178.720	
VAR 1995		43	27.724		
VAR 1998		416	91.150	13.500	

489.752

169.643

, ,		S.T. aree produttive e terziarie	
6.716 Variazione servizi (art. 21 L.U.R.)		659.395	
+/- 0,5	Incremento 4%	0,06	
3.358	mc	39.564	

	aree servizi	aree residenziali	S.T. aree produt	tive e terziarie	
Varianti parziali	mq.	тс.	o. r. aree produc	tive e terziarie	
VP1					
VP2	493				
VP3			85.975	-50.623	
VP4					
VP5					
VP6	615				
VP7			-16.730		
VP8					
VP9			20.365		
VP10					
VP11					
	1.108		38.9	87	
INCREMENTO CON VAR 2008	761		57.765		
Nuovi valori di riferimento	7.477		57.765		
	+/- 0,5		0,06	0,06	
	3.739		3.466	577	
VP12	-765	-12.758,7	-17.083	0	Area T1.1E S.T. mq. 19.181; SUL mq. 1.046
TOTALE MODIFICHE	343	-12.758,7	-17.083	0	S.T. mq. 19.181; SUL mq. 1.046
RESIDUO A	-4.082	12.758,7 mc	20.549	577	S.T. mq. 19.181; SUL mq. 1.046
DISPOSIZIONE	3.396				

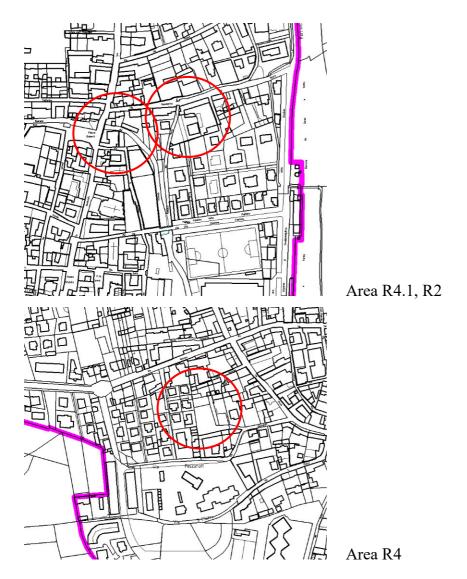
- \* Con la variante parziale n. 1 si è provveduto esclusivamente a informatizzare il Piano Regolatore e ricalcolare le superfici che vengono prese come superfici di riferimento per i calcoli delle varianti successive.
- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree; nei restanti casi si propongono riduzioni di aree edificabili ancora da attuarsi o interventi per i quali non occorre tale verifica.

### ESTRATTO URBANIZZAZIONI

# Rete idrica comunale Rete fognaria comunale Rete illuminazione pubblica Rete gas

➤ Viste le modifiche di nuove previsioni o incrementi di capacità edificatorie di aree residenziali (descritte ai punto 3.4-3.5-3.6 precedenti) si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal comune in cui sono state individuate le perimetrazioni dei

centri e nuclei abitati ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità alle perimetrazioni richiamate.



Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.

### REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO URBANISTICA

IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA COMPOSTA DA Nº \_\_\_\_\_\_ FOGLI E'





Torino li ...

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

# GIUNTA REGIONALE DEL PIEMO

Verbale n. 122

Adunanza 4 giugno 1992

L'anno millenovecentonovantadue il giorno 4 del mese di giugno alle ore 15,30 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale, con l'intervento di Gian Paolo BRIZIO Presidente, Bianca VETRINO Vice Presidente e degli Assessori Emilia BERGOGLIO, Daniele CANTORE, Mario CARLETTO, Giuseppe CERCHIO, Giuseppe FULCHERI, Pier Luigi GALLARINI, Marcello GARINO, Emilio LOMBARDI, Eugenio MACCART, Enrico NERVIANI, Luciano PANELLA, con l'assistenza di Laura BERTINO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti il Vice Presidente VETRINO e gli Assessori: LOMBARDI, MACCARI.

(Omissis)

D.G.R. n. 105 - 15568

OGGETTO:

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di CAVALLERMAGGIORE (CN). Approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

A relazione dell'Assessore Carletto:

Premesso che il Comune di Cavallermaggiore, già provvisto di un Piano Regolatore Generale approvato ai sensi della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, nel rispetto dei disposti fissati dall'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a:

- predisporre, con deliberazioni consiliari n. 128 in data 18.7.1983 e n. 184 in data 9.9.1988, entrambe munite degli estremi di esecutività, rispettivamente, gli indirizzi programmatici ed il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;

COMMISSARIATO DEL GOVERNO NELLA REGIONE PIEMONTE
COMMISSIONE DI CONTROLLO

C.C.Prot. n. 3983 Torino, 2361U, 1992

SI CONSENTE L'ULTERIORE CORSO

controdedurre, con deliberazione consiliare n. 148 in data 27.6.1989, munita degli estremi di esecutività, alle osservazioni presentate da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale; adottare, con deliberazione consiliare n. 165 in data 13.7.1989, munita degli estremi di esecutività, il progetto definitivo del Piano Regolatore Generale Comunale;

A STATE

constatato che il Comune di Cavallermaggiore, con deliberazione consiliare n. 78 in data 20.3.1990, munita degli estremi di esecutività, provvedeva ad integrare la documentazione a corredo del Piano, di cui al precedente atto deliberativo n. 165 in data 13.7.1989, mediante l'adozione della Relazione geologico-tecnica quale elaborato costitutivo del P.R.G.C.;

rilevato che:

- il Comitato Urbanistico Regionale, con parere n. 1/3 in data
- il Comitato Urbanistico Regionale, con parere n. 1/3 in data
14.2.1991, si esprimeva favorevolmente in merito all'approvazione
del Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore,
adottato e successivamente integrato con deliberazioni consiliari n.
165 in data 13.7.1989 e n. 78 in data 20.3.1990 a condizione che
1'Amministrazione Comunale interessata provvedesse - nel rispetto
delle proceudre fissate dal 12½ comma dell'art. 15 della L.R.
5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni - a controdedurre alle
proposte di modifica ed integrazioni formulate;

proposte di modifica ed integrazioni con atto deliberativo n.

- la Giunta Regionale del Piemonte, con atto deliberativo n.

56-4917 in data 25.3.1991, ha preso formalmente atto del parere del
Comitato Urbanistico Regionale in data 14.2.1991, delegando nel
contempo l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione
Urbanistica, sia alla trasmissione dei suddetti provvedimenti, che
alla specificazione dei tempi per le controdeduzioni comunali e del
vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

- l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica, con conseguente nota n. 6864 in data 10.6.1991 ha provveduto a trasmettere al Comune di Cavallermaggiore la D.G.R. in data 25.3.1991 ed il relativo parere del Comitato Urbanistico Regionale in data 14.2.1991;

considerato che il Comune di Cavallermaggiore procedeva pertanto

a:
- controdedurre, con deliberazione consiliare n. 108 in data 28.11.1991, munita degli estremi di esecutività, alle osservazioni formulate dal Comitato Urbanistico Regionale, predisponendo nel contempo alcuni elaborati tecnici opportunamente modificati in conseguenza dei rilievi accolti;

rettificare, con deliberazione consiliare n. 4 in data 4.2.1992, munita degli estremi di esecutività, il precedente atto deliberativo n. 108 in data 28.11.1991, per emendare un errore materiale riscontrato nell'elencazione numerica delle tavole di piano;

dato atto che, sulla base del precedente parere del Comitato Urbanistico Regionale n. 1/3 in data 14.2.1991 e delle valutazioni espresse dal Responsabile di Area del Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, territorialmente competente, nella relazione in data 27.3.1992, si ritiene meritevole di approvazione il Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore adottato e successivamente integrato e modificato con deliberazioni consiliari n.

- 8 LUG. 1992

165 in data 13.7.1989, n. 78 in data 20.3.1990, n. 108 in data 28.11.1991 e n. 4 in data 4.2.1992;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la certificazione presentata dal Sindaco del Comune di Cavallermaggiore, in data 15.9.1989, relativa all'iter di formazione del Piano Regolatore Generale in argomento, a norma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in conformità alle disposizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989;

vista la documentazione relativa allo Strumento Urbanistico Generale in questione che si compone degli atti ed elaborati specificati nel successivo art. 2 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

### delibera

Di approvare, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore (CN), adottato e successivamente integrato e modificato con deliberazioni consiliari n. 165 in data 13.7.1989, n. 78 in data 20.3.1990, n. 108 in data 28.11.1991 e n. 4 in data 4.2.1992.

ART. 2

La documentazione relativa al Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 165 in data 13.7.1989 successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 78 in data 20.3.1990, entrambe munite degli estremi di esecutività - con REGIONE PIEMONTE Relazione illustrativa ASSESSORATO URBANISTICA

  - . Norme Tecniche di Attuazione, comprensive di Talsentescrimen interta CHE LA PRESENTE COPIA COMPOSTA DA Nº \_\_\_\_\_ FOGLI E gative dati CONFORME ALL'ORIGINALE
  - . Scheda quantitativa dei dati urbani
  - . Allegato A Relazione geomorfologica
  - . Allegato B Relazione agronomica
  - . Allegato C Relazione sui beni culturali ed ambientali
  - . Allegato D Relazione geologico-tecnica (D.C. n. 718 FUNZIONADE) RESPONSABILE Arch. Ing. Ufb. Federico Esposito 20.3.90)

### Tavole di analisi

- . Tav. 1.1/1 Carta geologica, in scala 1:10000
- . Tav. 1.2/2 Carta morfologica ed idrologica, in scala 1:10000
- . Tav. 2.1/3 Carta d'uso del suolo in atto, in scala 1:10000
- . Tav. 2.2/4 Carta dei centri aziendali agricoli ed extra agri
- coli, in scala 1:10000 . Tav. 2.3/5 Carta dei centri aziendali agricoli, in scala 1:2000
- . Tav. 3.1/6 Stato di fatto degli insediamenti esistenti, in

- scala 1:10000
- . Tav. 3.2/7 Stato di fatto degli insediamenti esistenti, in scala 1:5000
- . Tav. 3.3/8 Sviluppo storico delle aree urbane, in scala 1:5000
- . Tav. 3.4/9 Distribuzione territoriale delle abitazioni, in scala 1:2000
- . Tav. 3.5/10- Condizioni abitative, in scala 1:2000
- . Tav. 4.0/11- Carta delle cellule edilizie, in scala 1:2000
- . Tav. 5.1/12- Attrezzature impianti e servizi pubblici, in scala 1:10000
- . Tav. 5.2/13- Attrezzature impianti e servizi pubblici, in scala 1:2000
- . Tav. 5.3/14- Infrastrutture tecniche, in scala 1:10000
- . Tav. 5.4/15- Infrastrutture tecniche, in scala 1:5000
- . Tav. 5.5/16- Infrastrutture tecniche, in scala 1:2000
- . Tav. 6.1/17- Attività ed attrezzature produttive commerciali e terziarie, in scala 1:10000
- . Tav. 6.2/18- Attività ed attrezzature produttive, in scala 1:2000
- . Tav. 6.3/19- Attività ed attrezzature commerciali e terziarie, in scala 1:2000

### Tavole di Piano:

- . Tav. 7.0/20- Inquadramento territoriale (planimetria sintetica), in scala 1:50000
- . Tav. 8.0/21- Mosaico degli strumenti urbanistici vigenti, in scala 1:25000
- . Tav. 9.1/22- Progetto definitivo (intero territorio), in scala 1:10000
- . Tav. 9.2.1/23 Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2000
- . Tav. 9.2.2/24 Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2000
- . Tav. 9.2.3/25 Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2000
- . Tav. 9.2.4/26 Progetto definitivo (sviluppo relativo alla frazione Madonna del Pilone), in scala 1:2000
- . Tav. 9.2.5/27 Progetto definitivo (sviluppo relativo alla frazione Foresto), in scala 1:2000
- . Tav. 9.3.1/28 Progetto definitivo (sviluppo relativo al centro storico) Classificazione degli edifici, in scala 1:500
- . Tav. 9.3.2/29 Progetto definitivo (sviluppo relativo al centro storico) Destinazione d'uso delle aree, in scala 1:500
- deliberazione consiliare n. 108 in data 28.11.1991 successivamente rettificata mediante deliberazione consiliare n. 4 in data 4.2.1992, entrambe munite degli estremi di esecutività - con allegato:
  - . Fascicolo contenente Controdeduzioni comunali al parere del C.U.R.
    - . Norme Tecniche di Attuazione, comprensive di Tabelle riepiloga tive dati
    - . Relazione geologico-tecnica (Allegato D)

### Tavole di Piano:

- . Tav. 9.1/22- Progetto definitivo (intero territorio), in scala 1:10000
- . Tav. 9.2.1/23 Progetto definitivo (sviluppo relativo al con-

centrico), in scala 1:2000 (D.C. n.4 del 4.2.92)

- . Tav. 9.2.2/24 Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2000
- . Tav. 9.2.3/25 Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2000
- . Tav. 9.2.4/26 Progetto definitivo (sviluppo relativo alla frazione Madonna del Pilone), in scala 1:2000
- . Tav. 9.2.5/27 Progetto definitivo (sviluppo relativo alla frazione Foresto), in scala 1:2000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto.

(Omissis)

Il Presidente della Giunta Regionale Gian Paolo Brizio

Il Segretario della Giunta f.f.
Laura BERTINO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 4 giugno 1992.

ms/Gl

### REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO URBANISTICA
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE
COPIA COMPOSTA DA Nº 3 FOGLI E'
CONFORME ALL'ORIGINALE

- 8 LUG. 1992

Torino li .....

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

REGIONE PIEMONTE ASSESSORATO URBANISTICA Il sottoscritto attesta che la presente copia composta da n. . . fogli è conforme all'originale



Torino li, 1 1 LUG. 1997

IL FUNZIONARIO PESPONSABILE Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

# GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

Verbale n. 166

Adunanza 9 giugno 1997

L'anno millenovecentonovantasette il giorno 9 del mese di giugno alle ore 15,45 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale, con l'intervento di Enzo GHIGO Presidente, Gaetano MAJORINO Vice Presidente e degli Assessori Antonello ANGELERI, Giovanni BODO, Franco Maria BOTTA, Angelo BURZI, Ugo CAVALLERA, Antonio D'AMBROSIO, Giuseppe GOGLIO, Giampiero LEO, Antonino MASARACCHIO, Gilberto PICHETTO FRATIN, Roberto VAGLIO, con l'assistenza di Giuliana BOTTERO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

E' assente l'Assessore CAVALLERA.

(Omissis)

D.G.R. n. 36 - 19837

### OGGETTO:

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di CAVALLERMAGGIORE (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.

### A relazione dell'Assessore Botta:

Premesso che il Comune di Cavallermaggiore - dotato di Piano Regolatore Generale regolarmente approvato - nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a predisporre due varianti al Piano Regolatore Generale vigente e precisamente:

- con deliberazione consiliare n. 55/94 in data 6.10.1994, esecutiva ai sensi di legge, adottava in forma preliminare, la variante normativa, riguardante alcuni articoli delle norme di attuazione;

- con deliberazione consiliare n. 71/94 in data 15.11.1994, esecutiva ai sensi di legge, adottava in forma preliminare, la variante cartografica, concernente, in sintesi, una parziale revisione delle previsioni insediative e la modifica di alcuni vincoli del piano vigente;

constatato che il Comune di Cavallermaggiore, in ottemperanza a quanto stabilito dal 7 comma dell'art. 15 della succitata L.R. 56/77 e s.m.i, procedeva pertanto:

- con deliberazione consiliare n. 2/95 in data 17.1.1995, esecutiva ai sensi di legge, a controdedurre alle osservazioni presentate da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare e con deliberazione consiliare n. 3/95 in data 17.1.1995, esecutiva ai sensi di legge, ad adottare, nella stesura definitiva la variante normativa;
- con deliberazione consiliare n. 8/95 in data 1.3.1995, esecutiva ai sensi di legge, a controdedurre alle osservazioni presentate da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare e con deliberazione consiliare n. 9/95 in data 1.3.1995, esecutiva ai sensi di legge, ad adottare, nella stesura definitiva la variante cartografica;

rilevato che:

- il Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, con relazione prot. n. 6112-6140 in data 12.4.1996, esaminava congiuntamente le due varianti al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cavallermaggiore e si esprimeva favorevolmente in merito all'approvazione delle varianti stesse, adottate con deliberazioni consiliari n. 3/95 in data 17.1.1995 e n. 9/95 in data 1.3.1995, a condizione che l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse a controdedurre nel rispetto delle procedure fissate dal 13 comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni alle proposte di modifica ed integrazione formulate;
- l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica con conseguente nota n. 6112/95-6140/95 in data 9.5.1996, nel condividere la succitata relazione del Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici provvedeva a trasmettere la medesima al Comune di Cavallermaggiore, specificando nel contempo i tempi per le controdeduzioni ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

atteso che il Comune di Cavallermaggiore, con deliberazione consiliare n. 42 in data 16.7.1996, esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dal Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, predisponendo una unica documentazione tecnica, relativa ad entrambe le varianti, opportunamente modificata in conseguenza dei rilievi accolti;

dato atto che, sulla base del precedente parere del Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici e delle definitive valutazioni espresse dal medesimo Settore Regionale, con relazione in data 4.4.1997 prot. n. 8372, a firma del responsabile di area territorialmente competente, che si condivide, si ritengono meritevoli di approvazione le varianti al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cavallermaggiore, adottate con deliberazioni consiliari n. 3/95 in data 17.1.1995 e n. 9/95 in data 1.3.1995, con le modifiche e le integrazioni apportate in sede di deliberazione consiliare n. 42 in data 16.7.1996, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento A in data 4.4.1997, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, finalizzate alla puntualizzazione ed all'adeguamento delle prescrizioni proposte a norme inoltre precisare Si ritiene utile vigenti. all'Amministrazione Comunale di Cavallermaggiore, l'opportunità, per quanto attiene le limitazioni di intervento derivanti dal torrente Macra, di rispettare per i settori spondali interessati, il vincolo di inedificabilità imposto dall'Autorità di Bacino del fiume Po in data

successiva all'adozione delle proposte varianti al Piano Regolatore Generale (c.f.r. deliberazione di istituzione n. 10 del 10.5.1995 e Piano Stralcio Fasce Fluviali adottato con deliberazione n. 1 in data 5.2.1996);

preso atto delle Certificazioni del Segretario Comunale e del Sindaco del Comune di Cavallermaggiore, in data 15.6.1995, circa l'iter di formazione delle varianti al Piano Regolatore Generale vigente, a norma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in conformità alle disposizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989, nonchè dell'attestazione a firma del Sindaco in data 22.5.1997;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la D.G.R. n. 105-15568 in data 4.6.1992, con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore;

viste le note in data 19.6.1995, in data 6.9.1996 ed in data 29.10.1996, con le quali il Sindaco del Comune di Cavallermaggiore ha trasmesso, per quanto di competenza, le varianti in questione;

vista la documentazione relativa alla variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente che si compone degli atti ed elaborati specificati al successivo art. 2 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

### delibera

ART. 1
Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17
della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, le
varianti al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di
Cavallermaggiore, in provincia di Cuneo, adottate con deliberazioni
consiliari n. 3/95 in data 17.1.1995 e n. 9/95 in data 1.3.1995, con le
modifiche e le integrazioni apportate in sede di deliberazione
consiliare n. 42 in data 16.7.1996, con le precisazioni di cui in
premessa, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli
elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente
riportate nell'allegato documento A in data 4.4.1997 che costituisce
parte integrante al presente provvedimento, fatte comunque salve le
prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e
del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e
successive modificazioni.

ART. 2 La documentazione relativa alle varianti al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cavallermaggiore, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 3/95 in data 17.1.1995, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - . Relazione modifiche da apportare al testo delle norme di attuazione
- deliberazione consiliare n. 9/95 in data 1.3.1995, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - . Relazione
  - . Tav. 9.1/22 Intero territorio, in scala 1:10000
  - . Tav. 9.2.1/23 Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.2/24 Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.3/25 Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.4/26 Sviluppo relativo alla frazione Madonna del Pilone, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.5/27 Sviluppo relativo alla frazione Foresto, in scala 1:2000
- deliberazione consiliare n. 42 in data 16.7.1996, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - . Elab. Norme Tecniche di Attuazione (testo coordinato delle proposte assunte con DD.CC. 3/95 e 9/95 e di controdeduzioni)
  - . Elab. Relazione Geologico Tecnica
  - . Tav. 9.1/22 Intero territorio, in scala 1:10000
  - . Tav. 9.2.1/23 Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.2/24 Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.4/26 Sviluppo relativo alla frazione Madonna del Pilone, in scala 1:2000

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte a norma dell'art. 65 dello Statuto.

(Omissis)

Il Presidente della Giunta Regionale Enzo Ghigo

> Segreteria della Giunta Il funzionario verbalizzante Giuliana BOTTERO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 9 giugno 1997.

pa/ St

REGIONE PIEMONTE ASSESSORATO URBANISTICA Il sottoscritto attesta che la presente copia composta da n. . . . . . fogli è conforme all'originale

Torine li, 1 1 LUG. 1997

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Ingl. Urb Federico Esposito
MM.



### REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO URBANISTICA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELL'AREA METROPOLITANA, EDILIZIA RESIDENZIALE

Settore Approvazione Strumenti Urbanistici

		250
Torico	1;	4.4.1997
I Calli.C.	11	

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 36-19837 in data 9-697

OGGETTO: Comune di CAVALLERMAGGIORE Varianti al P.R.G.C. L.R. 56/77 e s.m.i.

£LENCO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO".

- Cartografia: la Tavola n. 9.2.3/25, adottata dal Comune con la D.C. n. 9/95, è da intendersi modificata ed adeguata ai contenuti della Tavola n. 9.2.2/24 di controdeduzione per le parti in cui le previsioni dei due elaborati si sovrappongono;
- Scheda n. 12 di controdeduzione (v. fascicolo schede allegato al dispositivo della D.C. n. 42/96): le parole "un massimo di cm. 50" sono da intendersi sostituite con "un minimo di cm. 50".

Il Dirigente Incaricato (arch. Giovanni FUSO)

Il Resonsabile d'Area del Settore arch. Bernardo SARA

10122 Torino - Corso Boizano, 44 - Tel. (011) 432,11



Allegato

Elenco delle modifiche introdotte "ex officio" Modifiche normative:

- Art. 17 - P3 - Aree per impianti produttivi di nuovo impianto -

- 2º comma: tra le parole "\_\_\_ industriali e commerciali" e le parole "e relative attrezzature" si intendono inserite le parole "con esclusione comunque di minimercati, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali e simili,".

- Art. 17 bis - Aree per Attrezzature Turistiche -

- 2º comma: Caratteristiche edificatorie - al secondo puntino, dopo le parole "seminterrato o interrato" il testo si intende integrato inserendo le terrato" il testo si intende integrato inserendo le parole: "di superficie utile lorda non superiore a quella indicata nel punto precedente".

- Ultimo punto: Modalità di intervento - Dopo le parole "sono soggetti a concessione diretta" il testo si intende integrato inserendo le parole "nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologico - tecnica integrativa allegata alla presente Va-

Deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2000, n. 4 - 1520

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Cavallermaggiore (CN). Seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente. Approvazione

(omissis)

### LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

### delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente, così come adottata dal Comune di Cavallermaggiore (CN) con deliberazioni consiliari n. 7 in data 23.2.1999 e n. 38 in data 29.5.2000, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione relativa alla seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cavallermaggiore, debitamente vistata, si compone

- deliberazione consiliare n. 7 in data 23.2.1999, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - Elab. Relazione Illustrativa del Progetto
  - Elab. Norme tecniche di attuazione
- Tay. Localizzazione delle proposte. Allegato alla relazione illustrativa
  - Tav. 1 Progetto definitivo, in scala 1:10.000
  - Tav. 2 Progetto definitivo, in scala 1:2.000
  - Tav. 3 Progetto definitivo, in scala 1:2.000
  - Tav. 4 Progetto definitivo, in scala 1:2.000
  - Tav. 5 Progetto definitivo, in scala 1:2.000 - Tav. 6 - Progetto definitivo, in scala 1:2.000

  - Elab. Relazione geologico-tecnica
- deliberazione consiliare n. 38 in data 29.5.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. Controdeduzioni alle osservazioni dell'Assessorato all'Urbanistica Regionale
- Elab. Nota integrativa alla relazione geologi-
- Elab. Schede per le controdeduzioni alle osservazioni dell'Assessorato all'Urbanistica Regionale.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2000, n. 5 - 1521

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Orio Canavese (TO). Piano Regolatore Generale Comunale. Approvazione

(omissis)

### LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

### delibera

Di approvare, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Piano Regolatore Generale del Comune di Orio Canavese, in provincia di Torino, adottato con deliberazioni consiliari n. 6 in data 28.2.1995 e n. 12 in data 29.4.1996, con le modifiche e le integrazioni apportate in sede di deliberazione consiliare n. 5 in data 31.1.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali di Piano, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 26.10.2000, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del Regolamento approvato con 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione relativa al Piano Regolatore Generale del Comune di Orio Canavese, debitamente vistata, si compone di:

deliberazioni consiliari n. 6 in data 28.2.1995 e n. 12 in data 29.4.1996, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Relazione Illustrativa

- Elab. Norme tecniche di attuazione
- Elab. Relazione Geologica
- Tav. 1AT Territorio extraurbano Uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali, in scala
- Tav. 2AT Territorio urbanizzato Stato di fatto e destinazione d'uso, in scala 1:1000
- Tav. 3AT Territorio comunale Vincoli, in scala 1:5000
- Tav. 4AT Territorio urbanizzato Infrastrutture per urbanizzazioni, in scala 1:5000
- Tav. 1L Territorio urbanizzato Localizzazione osservazioni, in scala 1:5000
- Tav. 1P Tavola di Piano illustrativa Planimetria sintetica di Piano rappresentativa delle fasce marginali dei comuni contermini, in scala 1:10000
- Tav. 2P Tavola di Piano illustrativa territorio extraurbano - Aree normative e destinazioni d'uso, in scala 1:5000

# 5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSI-FICAZIONE ACUSTICA

#### 5.1 Premessa

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Cavallermaggiore con il piano di classificazione acustica.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

#### 5.2 Criteri della zonizzazione acustica

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

# 5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

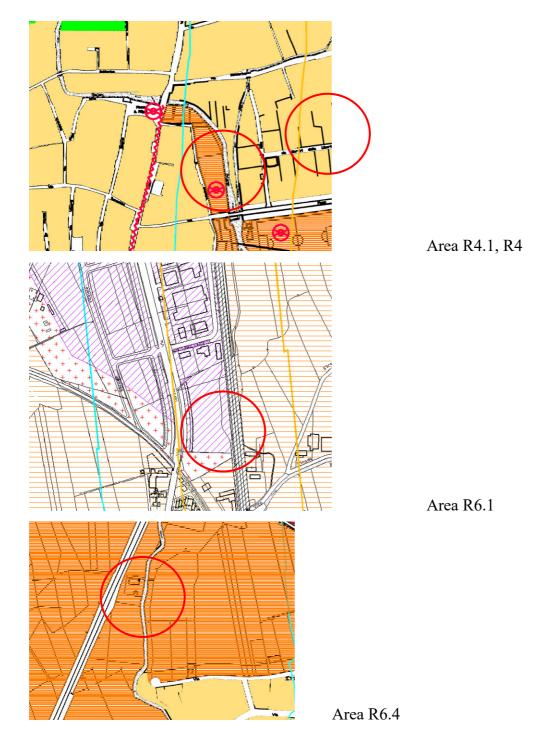
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

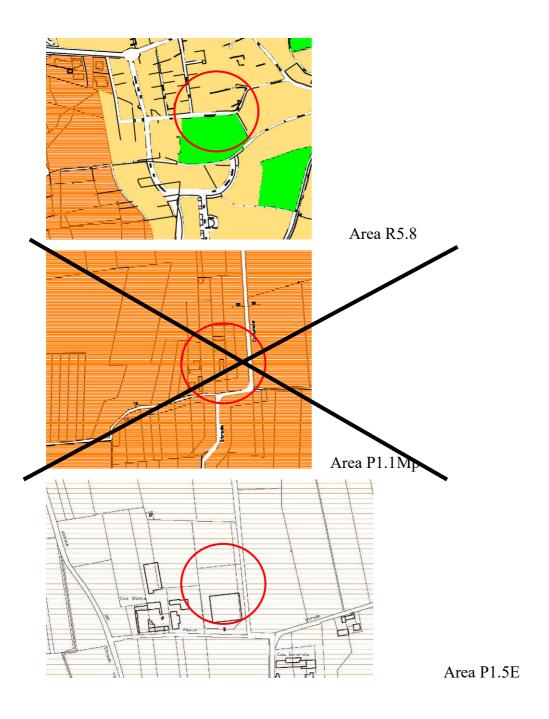
Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

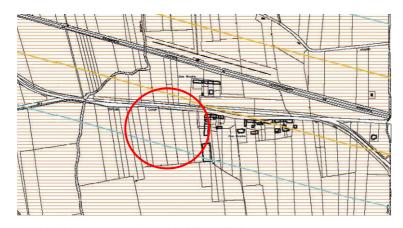
Zone urbanisti- che previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
R4.1	III	II - III	NO	NO
R4	II	II	NO	NO
R6.1	IV - V	V – IV - III	NO	SI
R6.4	III	III	NO	NO
R5.8	II	I - II	NO	NO
P1.1 MP	<del>III</del>	<del>III</del>	NO	<del>NO</del>
P1.5E	III	III	NO	NO
T1.1E	III	III	NO	NO

## 5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, pertanto non risulta essere necessaria alcuna modifica.







Area T1.1

VALORI LIMITE ASSOLUTI DI EMISSIONE, IMMISSIONE E QUALITA' (DPCM 14-11-97)

CL	DEFINIZIONE	TEMPLOL KIFERIMENTO EMISSIONE		TEMPT DE RIFERIMENTO IMMISSIONE		QUALITA'		RETINO	COLORE
		06:00-2200	22:00-06:00	06:00-2200	22:00-06:00	06:00-22:00	2200-0600	LR \$2/2000	LR. \$2/2000
I	AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE	45 DB(A)	35 DB(A)	SO DB(A)	40 DB(A)	47 DB(A)	37 DB(A)		VERDE
II	AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	50 DB(A)	40 DB(A)	55 DB(A)	45 DB(A)	52 DB(A)	42 DB(A)		GIALLO
Ш	AREE DI TIPO MISTO	55 DB(A)	45 DB(A)	60 DB(A)	50 DB(A)	57 DB(A)	47 DB(A)		ARANCION
ľV	AREE DI INTENSA ATTIVITÀ UMANA	60 DB(A)	50 D3(A)	65 DB(A)	SS DB(A)	62 D3(A)	52 DB(A)	<b>XXXXX</b>	ROSSO
V	AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI	65 DB(A)	55 DB(A)	70 DB(A)	60 DB(A)	67 DB(A)	57 D8(A)		VIOLA
VI	AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI	65 DB(A)	65 DB(A)	70 DB(A)	70 DB(A)	70 DB(A)	70 DB(A)		BLU



# 6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Cavallermaggiore è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

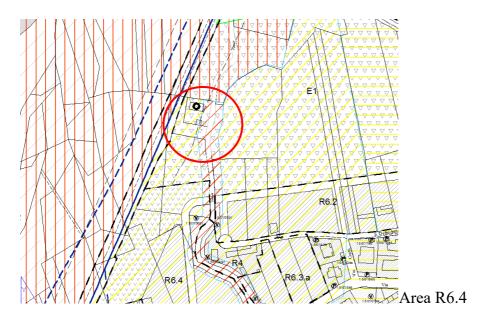
Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona
R4.1 Cap.	residenziale	2.1 - 3a2
R4 Cap.	residenziale	2.1 - 3a2
R6.4 Cap.	residenziale	2.2 – 3a2



Area R4.1 e R4



LEGENDA

CLASSEI

CLASSE II.1

CLASSE II.2

CLASSE II.3

CLASSE II.4

CLASSE IIIa

CLASSE IIIa. 1

CLASSE IIIa.2

CLASSE IIIb. 2A

CLASSE IIIb. 2B

CLASSE IIIb. 2C

EbA Area EbA

Em A Area EmA

# PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

# 1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

#### 1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE "La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato Italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 "Norme in materia ambientale" che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06" entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L'articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l'adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

# 1.2 Le norme regionali

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione" che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l'articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

E' quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l'articolo 20 della L.R 40/'98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente, si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante infatti come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

# 1.3 Il procedimento della verifica preventiva

L'Amministrazione comunale in sede di formazione del progetto preliminare di variante, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D. Lgs. n. 4/2008 correttivo del D. Lgs. 152/2006, predispone una relazione tecnica, indispensabile per l'adozione della Variante Parziale, contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano. Tale elaborato (Rapporto Preliminare), unito al progetto di variante, è inviato alla Provincia e agli altri soggetti competenti in materia ambientale ritenuti opportuni (escluso l'Organo Tecnico Regionale) che, nei tempi previsti per legge, trasmettono il loro parere ambientale.

L'Amministrazione comunale sulla base dei pareri pervenuti decide, nel termine massimo di novanta giorni, circa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale la variante.

In caso di esclusione dalla Valutazione Ambientale, l'Amministrazione Comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

Nel caso di esclusione dal processo valutativo, è necessario che il provvedimento di adozione preliminare e di approvazione definitiva della variante di piano dia atto della determinazione di esclusione dalla Valutazione Ambientale.

# 2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

#### 2.1 Riferimento normativo

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

#### 2.2 Generalità

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifichi il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto preliminare di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il "peso" della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:

- 1) riduzione della capacità edificatoria mediante ridefinizione o stralcio delle perimetrazioni urbanistiche residenziali;
- 2) ridefinizione della capacità edificatoria mediante variazione delle perimetrazioni

urbanistiche;

- 3) ridefinizione di ambiti urbanistici con trasferimento di volumetria;
- 4) riduzione aree produttive;
- 5) eliminazione area terziaria;
- 6) aggiornamenti documentazione P.R.G.

# 2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 12 del Comune di Cavallermaggiore, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano ritrovare un'ampia tipologia di modifiche da apportare. Ovviamente è possibile accumunare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario. I settori per i quali lo strumento urbanistico è suddiviso secondo destinazione d'uso dalle aree sono praticamente tutti, chi in modo maggiore chi minore, coinvolti: servizi pubblici, residenza, produttivo-artigianale, terziario-agricolo. Come si vedrà nel prosieguo gli ambiti, tra quelli enunciati, ove si hanno maggiori modifiche quello residenziale.

# 1) Riduzione della capacità edificatoria mediante ridefinizione o stralcio delle perimetrazioni urbanistiche residenziali

Proposta di variante

Oggetto: stralcio area residenziale R5.8 (1)



#### Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: concentrico (via Pescatori)

Identificativi catastali: Fg. 31 mapp. 505, 798

Destinazione vigente: area residenziale di completamento fondiario (R5.8)

Destinazione in variante: area residenziale di recente impianto (R4) con parziale vincolo di V.P.I.

<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> conservazione dello stato naturale con utilizzi agricoli e similari in V.P.I. completamento residenziale su superficie fondiaria

Classificazione geologica: Classe II.2 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

# Proposta di variante

Oggetto: stralcio area residenziale R6.1 (1)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: concentrico zona nord (via Torino)

Identificativi catastali: Fg. 34 mapp. 324, 325, 327, 513

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto (R6.1)

Destinazione in variante: area di salvaguardia ambientale (E1)

<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> conservazione dello stato naturale con utilizzi agricoli e similari

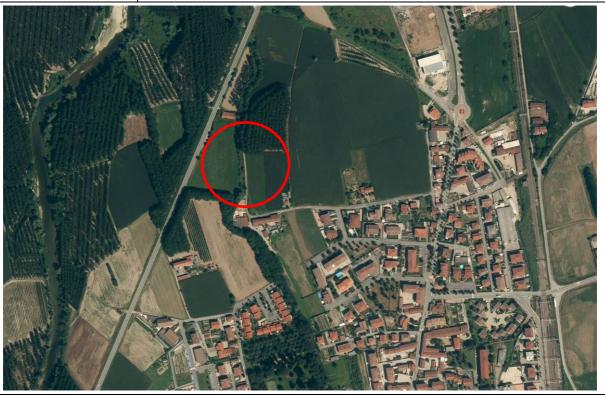
Classificazione geologica: Classe II.1 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe IV e V

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

# Proposta di variante

**Oggetto:** riduzione area residenziale R6.4 (3)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona nord-ovest del Concentrico (via De Gasperi, Via Priocco)

Identificativi catastali: Fg. 16 mapp. 340p., 342, 344p., 2549

Destinazione vigente: area residenziale di completamento urbano (R6.4)

Destinazione in variante: area di salvaguardia ambientale (E1)

<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> conservazione dello stato naturale con utilizzi agricoli e similari

Classificazione geologica: Classe II-2; IIIa2 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Le modifiche riunite in questo primo punto trattano tutte riduzioni più o meno consistenti di aree residenziali di completamento fondiario o urbano, inattuate e dunque che sprigionano una capacità edificatoria ancora inutilizzata e che pertanto viene meno con la modifica rientrando così nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale che può nuovamente gestirla. Nelle schede si sono descritte tutte le zone sulle quali si è intervenuti suddividendole per localizzazione geografica. Ovviamente le riduzioni sono possibili in quanto le singole proprietà hanno espresso esplicita richiesta di rinuncia alla volumetria assegnata. Le motivazioni, ricordate accuratamente nella parte prima, sono diverse e connesse alle singole situazioni personali dei soggetti ma tutte con un denominatore comune: la mancata prospettiva di uno sviluppo futuro dalle tempistiche medio-corte e soprattutto l'incertezza che avvenga effettivamente la trasformazione. Pertanto è comprensibile che alcuni operatori che si ritrovano un'area fabbricabile, soprattutto se di dimensioni consistenti con una visione molto incerta di attuare il piano e soggetta ad una forte pressione fiscale, preferiscono rinunciare alla possibilità di mantenere in capo la capacità di piano per i propri terreni o come nel caso della zona R6 decidano di ripartire parte della volumetria anche su altre zone ove i presupposti di attuazione risultino essere ben differenti.

Ovviamente, come più volte ripetuto, ciò è determinato dall'attuale periodo di ristagno economico, forse di vera e propria recessione, che si manifesta in modo evidente nel settore edile.

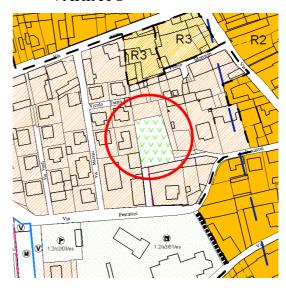
Sotto l'aspetto prettamente ambientale e paesaggistico tutti gli interventi (R5.8, R6.1 e R6.4) determinano ricadute esclusivamente positive in quanto i terreni vengono riclassificati o come aree residenziali ma con vincolo di verde privato o ancora direttamente ricondotti in zona agricola (nel caso delle aree R6.1 e R6.4 in area E1 "di salvaguardia ambientale").

Ciò fa sì che si preservino questi ambiti dalla trasformazione edilizia a destinazione residenziale con tutte le conseguenze direttamente o indirettamente connesse. Inoltre si segnala che operando con procedimento di variante parziale non è possibile incrementare la capacità insediativa di piano. Ciò vuol dire che con l'iter di variante parziale si opera sempre, o quasi sempre, con azioni di compensazione perché i trasferimenti di volumetria si basano su tale principio. Ovviamente non sempre vi è una diretta corrispondenza di superficie, in quanto le zone hanno indici edificatori differenti, che comunque non si scostano molto, ma sicuramente il saldo volumetrico deve essere in pareggio o al massimo con volumi negativi il che implica "avanzi" di cubatura non ridistribuita. Questi casi di rilocalizzazione si vedranno in alcuni punti successivi.

# ESTRATTI P.R.G. VIGENTE

# 

# VARIATO









MATRICE IMPATTI:			
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione	
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative	
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative	
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative	
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative	
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe	
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti	
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti	
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative	
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

# foto



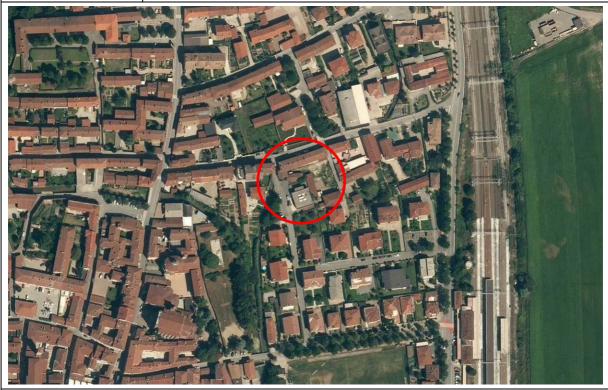




# 2) Ridefinizione della capacità edificatoria mediante revisione delle perimetrazioni urbanistiche

Proposta di variante

*Oggetto:* modifica perimetro area residenziale di ristrutturazione e area di recente impianto (2)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Capoluogo (via Sommariva del Bosco)

Identificativi catastali: Fg. 31 mapp. 349

Destinazione vigente: area residenziale di ristrutturazione (R2) e di recente impianto (R4)

Destinazione in variante: area residenziale di ristrutturazione (R2)

<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> recupero edificato esistente e riqualificazione urbana

Classificazione geologica: Classe II-1; IIIa-2 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe II

<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

# Proposta di variante

Oggetto: modifica perimetrazione area soggetta a S.U.E. (2)



# Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Frazione Foresto (strada vicinale del Foresto)

Identificativi catastali: Fg. 49 mapp. 293

<u>Destinazione vigente:</u> area a capacità residenziale di recente impianto (R4) con parziale vincolo di zona ex agricola in zona impropria

Destinazione in variante: area residenziale di recente impianto (R4)

<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> area utile per fini edificatori residenziali secondo le vigenti N. di A.

Classificazione geologica: Classe II-1 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: Classe II

<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

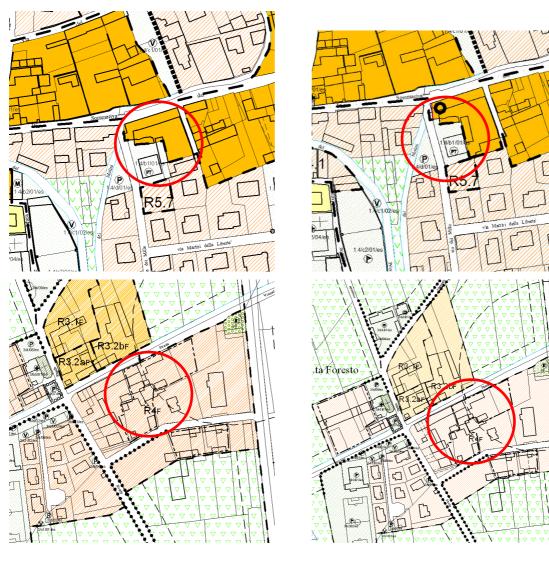
Anche le modifiche ricondotte alla presente tipologia non determinano praticamente incrementi della capacità insediativa di piano e di superfici destinate all'edificabilità, eccezione per quel marginale aumento di volumetria (circa 200 mc.) derivante dalla riclassificazione da zona R4 a R2 di cui alla modifica di riferimento alla prima scheda. Come dettagliatamente descritto nella parte prima dell'intervento, si ridefinisce la perimetrazione degli ambiti richiamati per ricomprendere i terreni facenti parte di un'unica proprietà, ricadenti anche su un'unica particella catastale, all'interno di una medesima zonizzazione urbanistica. Infatti la quasi totalità della superficie è classificata come area residenziale di ristrutturazione (R2), rispecchiandone congruamente i connotati urbanistico-edificatori, vedendosi però ricomprendere le propaggini sud e sud – ovest in area residenziale di recente impianto (R4). Tale situazione è scaturita probabilmente da un'imprecisione verificatasi in sede di riconoscimento dei singoli ambiti di piano, ma che da una semplice valutazione del tessuto edilizio e dalla sua caratterizzazione è facilmente ovviabile ridefinendo la perimetrazione degli ambiti. La modifica di per se non produce particolari ricadute di carattere ambientale dato che è una zona edificata, dunque compromessa per fini edificatori, ricadente all'interno del tessuto edilizio del Concentrico di Cavallermaggiore. Il parziale incremento di volumetria risulta essere di esigua entità e non in grado di determinare stravolgimenti di densità e quindi del tutto trascurabile. Si ricorda ancora che una quota della superficie oggetto di riclassificazione è indicata come area per servizi pubblici connessi all'adiacente struttura della poste. Anche in questo caso trattasi di errata indicazione che ha effetti esclusivamente quantitativi urbanistici. Infine si prevede un marginale ampliamento della viabilità di Via dei Mille all'intersezione con via Sommariva Bosco al fine di perseguire una migliore percorribilità e dunque sicurezza viaria. Quest'aspetto poco incide sulle considerazioni qui oggetto di valutazione poiché verrà messo in atto operando su parte delle strutture esistenti in modo da non pregiudicarne eccessivamente il recupero, privilegiando quelle di minor pregio architettonico nei limiti delle possibilità tecniche di intervento.

Nel secondo caso la perimetrazione sulla quale si opera è esclusivamente quella che identifica il limite di quelle zone denominate come "aziende agricole esistenti in zona impropria" e dunque quale ambito da assoggettare a S.U.E. per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso. In particolare si rende necessario ridurre tale limite per l'ambito individuato all'interno della zona R4 della frazione Foresto, nella zona sud-est, al fine di escludere interamente da questo un edificio attualmente ricompreso parzialmente in modo inappropriato. Infatti non è corretto porre un limite di tale entità in questa parte dell'edificio; pertanto la scelta deve essere univoca per escludere o includere per intero il fabbricato. Trattandosi di un'abitazione con fini residenziali che la caratterizzano da decenni, oggetto anche di recenti interventi edilizi per tale destinazione d'uso, è parso logico ed opportuno porlo al di fuori del perimetro stesso lasciandolo nella zona R4. Evidentemente questa operazione non produce alcun incremento volumetrico e di superfici edificabili risultando privo di ricadute ambientali/paesaggistiche.

# ESTRATTI P.R.G.

# VIGENTE

# VARIATO



MATRICE IMPATTI:				
Componente ambientale Tipo impatto		Misure mitigazione compensazione		
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)		
Acqua		NON NECESSARIE Perché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti		
Suolo		NON NECESSARIE In quanto su alcune aree è già presente l'edificazione e le altre sono prossime a zone edificate e parzialmente compromesse		
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto non si determinano ricadute negative		
Rumore		NON NECESSARIE  Data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe		
Paesaggio		NON NECESSARIE Non vi sono impatti rilevanti		
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE Non vi sono impatti rilevanti		
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute		
Traffico veicolare		NON NECESSARIE In quanto l'intervento è privo di ricadute		
Rifiuti		NON NECESSARIE In quanto l'intervento è privo di ricadute		
Energia		NON NECESSARIE In quanto l'intervento è privo di ricadute		
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE In quanto l'intervento è privo di ricadute		
Clima		NON NECESSARIE In quanto l'intervento è privo di ricadute		
impatto nullo o scarsar	mente rilevante	impatto medio impatto elevato		

# foto





# 3) Ridefinizione di ambiti urbanistici con trasferimento di volumetrie

Proposta di variante

*Oggetto:* riclassificazione area R2 e R4 zona P.zza Filippi (3)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

<u>Localizzazione:</u> concentrico (vie Antiche Mura – Via Roma)

<u>Identificativi catastali:</u> Fg.31 mapp. 336 – 335 – 1396 – 606 – 333p - 338

Destinazione vigente: area residenziale di ristrutturazione (R2) e di recente impianto (R4)

Destinazione in variante: area residenziale di recente impianto (R4) + mc. 2.465

Tipologia opere realizzabili in variante: terreni residenziali aventi capacità edificatoria

Classificazione geologica: Classe II-1, IIIa2 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Tra le modifiche sino ad ora analizzate, e come si vedrà nel prosieguo in generale anche sul complesso dell'intera variante, l'intervento descritto in questo punto risulta essere quello determinante delle possibili ricadute negative valutando esclusivamente gli aspetti ambientali poiché si preannuncia un effettivo incremento di capacità edificatoria rispetto alle attuali previsioni. Trattasi comunque di previsioni dalle dimensioni contenute, mc. 2465) che nel complesso dell'ambito di intervento, che coincide con il Capoluogo di Cavallermaggiore, dunque con un medio-grande centro abitato, non produce effetti significativi che possono generare "scompensi" o conseguenze secondarie sulle diverse componenti (viabilità, servizi pubblici, urbanizzazioni, rifiuti, ecc.).

Come ricordato nelle precedenti descrizioni, ove si è affrontato il "discorso" volumetria sia per le operazioni di stralcio che di assegnazione, in sede di operazioni urbanistiche mediante procedimento di variante parziale ove si prevedono nuovi ambiti edificabili, ampliamenti/completamenti (non è il presente caso) o incrementi di volumetria (presente caso), si opera sempre, eccezion fatta per deroghe previste dalla L.U.R. per situazioni di ridotta capacità edificatoria di piano nel quale sicuramente non si rientra per il Comune di Cavallermaggiore e difficilmente si verifica, con principio "compensativo". Infatti non è ammesso l'incremento della Capacità Insediativa Residenziale, pertanto di nuova volumetria edificabile con destinazione residenziale, ai sensi dell'art.17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Ciò vuol dire che per la capacità edificatoria attribuita alla zona interessata dalla presente operazione si è provveduto, con questo procedimento di variante parziale, ad effettuare riduzioni o veri e propri stralci di altre aree. Evidentemente questa condizione operativa soddisfa un importante obiettivo di carattere ambientale che oggi viene perseguito sempre più nella pianificazione territoriale e che difficilmente si riesce a raggiungere quando si interviene nei piani regolatori in sede della loro formazione o variazione strutturale. Si può quindi ipotizzare che la variante sia praticamente a consumo zero di nuovo suolo; le minime variazioni in incremento e/o riduzione possono essere determinate dai differenti indici operanti nelle singole aree e da alcune previsioni in cui si assegnano volumetrie aggiuntive su aree già riconosciute quali ampliamento (presente caso).

Così come richiesto dalla normativa regionale si opera in ambito territoriale urbanizzato con la presenza delle opere primarie e delle principali infrastrutture alle quali occorrerà effettuare i singoli allacci (zona a nord del Centro storico posta tra via Antiche Mura, via Roma e la Bealera del Priocco). Ciò vuol dire che i servizi primari sono presenti e non occorrerà prevederne di nuovi. Anche gli impianti di adduzione dell'acqua e dello smaltimento sono idoneamente dimensionati dato proprio dal fatto che non si prevedono volumetrie aggiuntive ma sostanzialmente delle rilocalizzazioni di previsioni vigenti valutate in sede previsionale. Valutando l'aspetto paesaggistico essendo che ci si trovi ad operare sui "bordi" dell'area storica ed in adiacenza ad un corso d'acqua degno di valorizzazione, occorrono delle cautele così da evitare o comunque limitare le ricadute negative. Come primo accorgimento utile vi sono sicuramente i parametri edificatori che sono compatibili con quelli delle zone confinanti così da mantenere un'omogeneità urbano/edificatoria.

In secondo luogo si prevede un intervento di riqualificazione che andrà ad elimina-re/riconfigurare quegli elementi deturpanti di alcune strutture che oggi interessano la zona dunque con indubbi vantaggi per la valorizzazione del vicino centro storico. Sempre in visione di azioni volte ad implementare la sostenibilità della previsione viene imposto di riconoscere, in fase attuativa, una fascia di mt. 5,00 di larghezza lungo il corso del bedale del Priocco per realizzare una viabilità pedonale che sicuramente permette di eliminare gli elementi di contrasto oggi presenti e dunque potendo rinaturalizzare questo tratto di corso d'acqua. Ovviamente in sede di consultazione dei soggetti con competenze in materia ambientale per la procedura di verifica di V.A.S. si potranno determinare nuove ed ulteriori azioni per garantire un adeguato livello di sostenibilità paesaggistica ambientale e di valorizzazione degli elementi architettonici delle strutture esistenti.

# ESTRATTI P.R.G. VIGENTE

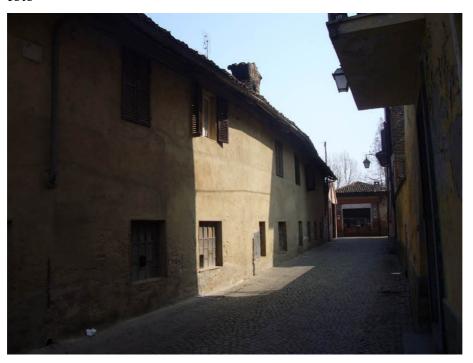
# 1.1/d/22/es piaza 55 A. Filipp R2 1.4/2/01/es 1.1/d/20/es 1.1/b5/04/es 1.4/c2/01/es

# **VARIATO**



MATRICE IMPATTI:				
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione		
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)		
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione		
Suolo		NON NECESSARIE consumo di superficie limitata mitigabile con minimi accorgimenti e attualmente fortemente edificata		
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche con accorgimenti migliorativi		
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente		
Paesaggio		NON NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito urbano		
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto è sufficiente la norma vigente ed il rispetto dei vincoli derivanti dagli organi competenti		
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente		
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti		
Rifiuti NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considincremento previsto		sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato		
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione		
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente		
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente		

# foto

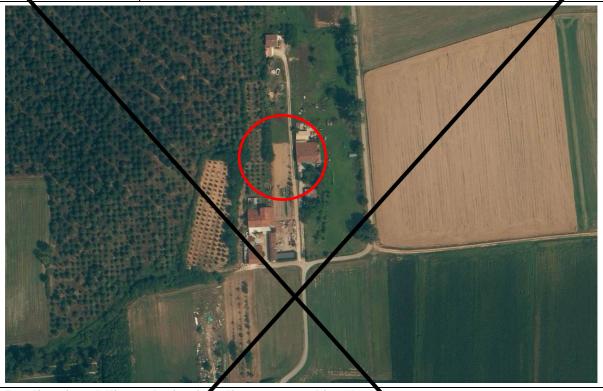




# 4) Riduzione area produttiva

Rroposta di variante

Oggetto: riduzione perimetro area P1.1M.P.



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona nord della Frazione Madonna del Pilone (strada vicinale dei Colombini)

Identificativi catastali: Fg.57 happ. 357

<u>Destinazione vigente:</u> zon produttivo – artigianale esistente

Destinazione in variante Area agricola E

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola

Classificazione geologica: Classe II-2 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

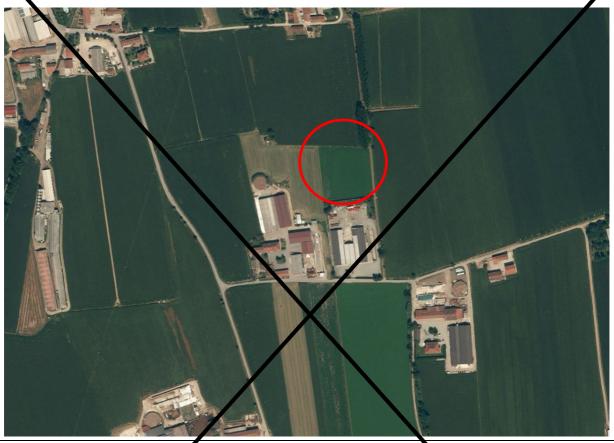
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincoli presaggistico – am-

bientale

A seguito dell'accoglimento di un'osservazione pervenuta, l'area P1.1MP viene riportata alla situazione vigente, non determinando quindi alcuna modifica rispetto al P.R.G. approvato. Questa scheda si lascia al solo fine di completezza della variante.

Proposta di variante

Oggetto: riduzione perimetro area P1.5E



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona est del Capoluogo (Località Ca' Bianca)

Identificativi catastali: Fg 24 mapp. 98

<u>Destinazione vigente:</u> zona produttivo – artigianale esistente

Destinazione in variante: Area agricola E

Tipologia opere re dizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola

Classificazione eologica: Classe II-1 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincoli paesaggistico - am-

bientale

A seguito dell'accoglimento di un'osservazione pervenuta, l'area P1.5E viene completamente stralciata. Questa scheda si lascia al solo fine di completezza della variante.

Proposta di variante

Oggetto: eliminazione area P1.5E



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona est del Capoluogo (Località Ca' Bianca)

Identificativi catastali: Fg.24 mapp. 57 e 98

<u>Destinazione vigente:</u> zona produttivo – artigianale esistente

Destinazione in variante: Area agricola E

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola

Classificazione geologica: Classe II-1 di pericolosità geologica

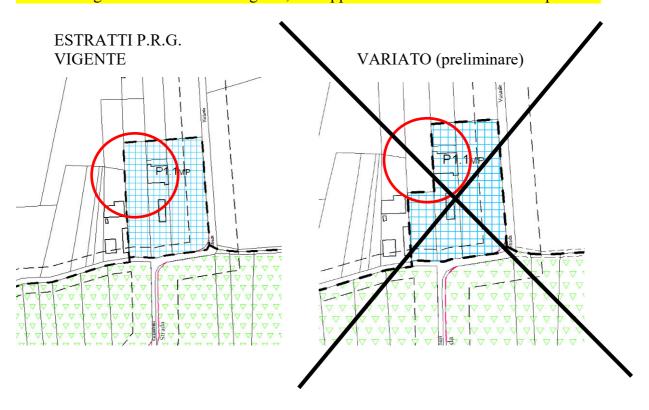
Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincoli paesaggistico – am-

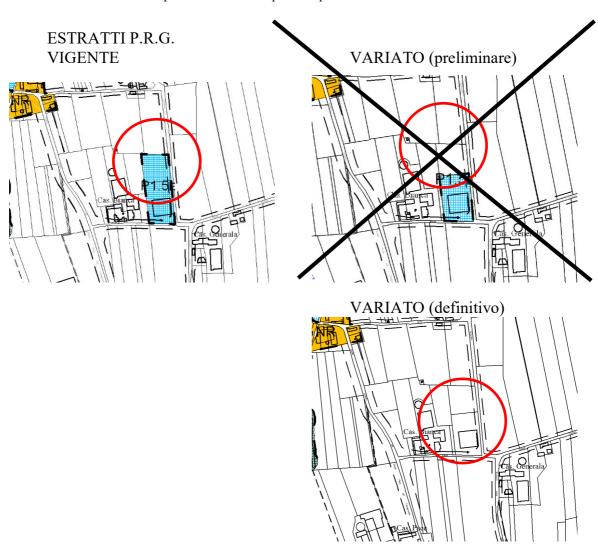
bientale

In stretta analogia a quanto effettuato e descritto al precedente punto nr. 1, riduzione di area residenziale con riclassificazione in ambito agricolo dell'area R6.4, anche per i presenti interventi si prevedono ricadute con effetti sommariamente positivi. Infatti come si può immediatamente intuire già dal titolo, si provvede a ridimensionare due area produttivo – artigianali di completamento (P1.1M.P. e P1.5E) previste dallo strumento urbanistico vigente ridisegnandone la perimetrazione sottraendo nel primo caso un mappale posto all'estremo nord-ovest e nel secondo la parte posta a nord a confine con la zona agricola. Trattasi di una superficie di modesta dimensione pari a mq. 1.320, soprattutto in considerazione dell'intero ambito produttivo, mentre di più ampie dimensioni per la zona P1.5 con mq. 6.854 che però presentano ancora uno stato di assoluta "libertà" da una qualsivoglia compromissione e dunque con effettiva connotazione agricola; ad oggi i terreni sono infatti condotti per fini agricoli. Secondo quanto descritto nella parte prima del presente documento, l'input di variante è stato generato dalle proprietà, le quali per motivazioni proprie non intendono dare seguito alla previsione e dunque rendendo inutile mantenerle in essere. Così facendo si mantiengono ad uso agricolo tali superfici preservandole ovviamente dalle inevitabili compromissioni che sarebbero scaturite in forza delle loro attuale destinazione. Pertanto con le presenti modifiche si possono evidenziare effetti ambientali – paesaggistici esclusivamente positivi così come definiti per il precedente punto uno. Si ricorda ancora che questi interventi generano una disponibilità di capacità edificatoria da impiegare per soddisfare nuove necessità di settore così da definire delle sommarie compensazioni.

A seguito dell'accoglimento di due osservazioni pervenute, si segnala che l'area P1.1MP viene ridisegnata come il P.R.G. vigente, non apportando alcuna modifica di superficie.



Per quanto riguarda invece l'area P1.5E, si segnala che l'area viene completamente stralciata dal P.R.G., determinando una riduzione di Superficie Territoriale pari a mq. 17.083.



MATRICE IMPATTI:			
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione	
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)	
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti/si prevede una riduzione	
Suolo		NON NECESSARIE in quanto sulle aree contermini è già presente edificazione e si prevede una riduzione	
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative anzi migliorative	
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe	
Paesaggio		NON NECESSARIE non si determinano impatti / riduzione area	
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti	
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	

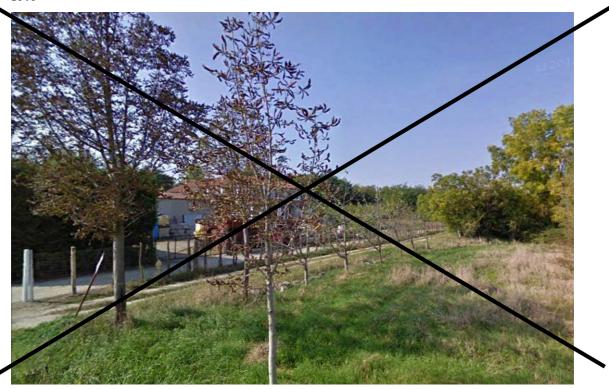
SU\_182\_17\_parte seconda.doc 72

impatto medio

impatto elevato

impatto nullo o scarsamente rilevante

foto





## 5) Eliminazione area terziaria

Proposta di variante

Oggetto: stralcio totale area T1.1E



#### Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona ad est del Capoluogo (area Cas. Rivaira)

Identificativi catastali: Fg.44 mapp. 9-10-11-12-133-111-112-113-114

<u>Destinazione vigente:</u> zona terziario – sportiva (T1.1E)

Destinazione in variante: Area agricola È

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola

<u>Classificazione geologica</u>: Classe II-1 di pericolosità geologica

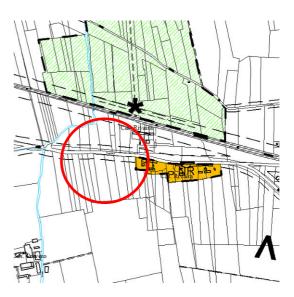
Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincoli paesaggistico – ambientale

In stretta analogia a quanto effettuato e descritto nell'intervento precedente, riduzione di area produttiva con riconoscimento di zona agricola di tipo E, anche per la presente modifica si prevedono ricadute con effetti esclusivamente positivi. Infatti come si può immediatamente intuire già dal titolo, si provvede ad eliminare completamente un'area terziario – sportiva di nuovo impianto (T1.1E) prevista dallo strumento urbanistico vigente. Trattasi di una superficie di rilevante dimensione pari a mq. 18.391 che presenta ancora uno stato di assoluta "libertà" da una qualsivoglia compromissione e dunque con effettiva connotazione agricola; ad oggi i terreni sono infatti condotti per fini agricoli. Secondo quanto descritto nella parte prima del presente documento, l'input di variante è stato generato dalla proprietà, la quale per motivazioni proprie non intende dare seguito alla previsione e dunque rendendo inutile mantenerla in essere. Così facendo si mantiene ad uso agricolo tale superficie preservandola ovviamente dalle ovvie compromissioni che sarebbero scaturite in forza della sua attuale destinazione. Pertanto con la presente modifica si possono evidenziare effetti ambientali – paesaggistici esclusivamente positivi così come definiti per il precedente punto uno.

## ESTRATTI P.R.G. VIGENTE

### **VARIATO**



MATRICE IMPATTI:			
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione	
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)	
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti/si prevede una riduzione	
Suolo		NON NECESSARIE in quanto sulle aree contermini è già presente edificazione e si prevede una riduzione	
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative anzi migliorative	
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe	
Paesaggio		NON NECESSARIE non si determinano impatti / riduzione area	
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti	
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute	
impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato			

SU\_182\_17\_parte seconda.doc 76

# foto

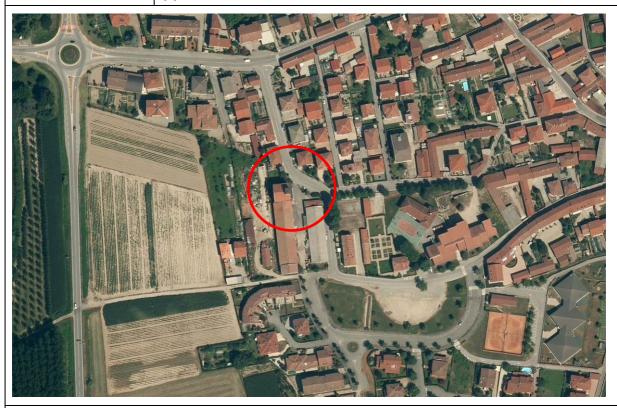




# 6) Aggiornamenti documentazione del P.R.G.

Proposta di variante

*Oggetto:* recepimento modifica redatta ai sensi del c.12, art. 17 della L.U.R. (6)



#### Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona Concentrico (via San Pietro e via dei Templari)

Identificativi catastali: Fg. 17 mapp. 396

<u>Destinazione vigente:</u> area soggetta a intervento L. 106/2011 <u>Destinazione in variante:</u> area soggetta a intervento L. 106/2011

<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> area pertinenziale edifici residenziali (viabilità)

Classificazione geologica: Classe II 2 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico – am-

bientali

*Oggetto:* recepimento modifica redatta ai sensi del c.12, art. 17 della L.U.R. (6)



### Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona concentrico ambiti vari

Identificativi catastali: Fg. 31 mapp. 428, 615, 3181 ristrutturazione (R2)

Destinazione vigente: area residenziale di ristrutturazione (R2)

Destinazione in variante: area residenziale di ristrutturazione (R2)

Tipologia opere realizzabili in variante: interventi su edificazioni esistenti

Classificazione geologica: Classe II1 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Oggetto: recepimento modifica redatta ai sensi della Leggo 106/2011 (6)



#### Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona Concentrico (ex Consorzio)

Identificativi catastali: Fg. 17 mapp. 288p, 373, 379, 396

Destinazione vigente: area residenziale con vincolo a servizi pubblici

<u>Destinazione in variante:</u> area soggetta a intervento L. 106/2011 (recupero volumi destinazione residenzia-le/commerciale)

<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> area residenziale/commerciale

Classificazione geologica: Classe II 2 di pericolosità geologica

<u>Classificazione acustica:</u> classe II

<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico – ambientali

Oggetto: aggiornamento tratto viabilità comunale



#### Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

<u>Localizzazione:</u> zona est del Territorio Comunale (C.na Mogliacche)

<u>Identificativi catastali:</u> Fg. 2 mapp. 142 - 95 <u>Destinazione vigente:</u> area destinata alla viabilità

Destinazione in variante: area agricola

Tipologia opere realizzabili in variante: opere connesse all'attività agricola

Classificazione geologica: Classe II1 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-

ambientali

Oggetto: recepimento vincolo paesaggistico "Tenimenti Mauriziani"



#### Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: zona est del Territorio Comunale (C.na Spessa)

<u>Identificativi catastali:</u> Fg. 28 mapp. 32, 122; Fg. 39 mapp. 5, 6, 7, 8; Fg. 40 mapp. 41; Fg. 41, mapp. 1, 2 84, 85, 86, 151, 152, 154, 175, 176, 177, 178, 180, 184, 185, 186, 187, 188, 192, 193, 194, 195, 196, 198, 199, 207, 208, 209; Fg. 42 mapp. 1, 2, 3, 12, 13, 16, 17, 18, 31, 32, 33, 35, 37.

Destinazione vigente: area agricola

<u>Destinazione in variante:</u> area agricola con vincolo paesaggistico

Tipologia opere realizzabili in variante: attività agricole con limiti d'intervento

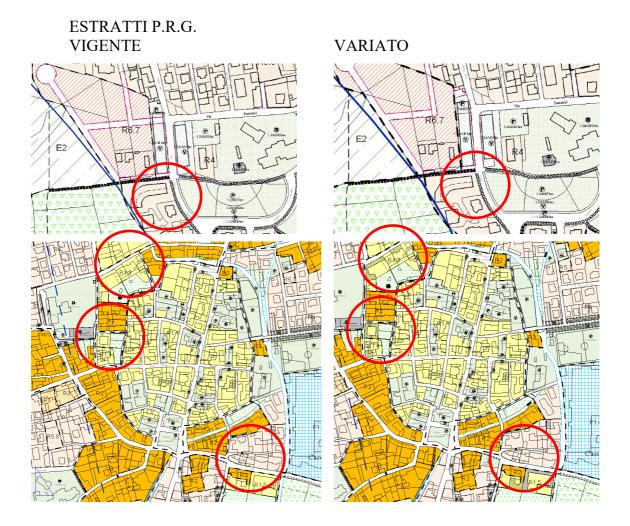
Classificazione geologica: Classe II-1 3a2 di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico – ambientali "Tenimenti Mauriziani"

Come compiutamente descritto nella parte prima del presente documento, in questo punto non si introduce alcuna nuova previsione ma si provvede ad aggiornare unicamente gli elaborati grafici di piano al fine di riportare con maggiore esattezza quelle che sono le effettive situazioni in essere ed i vincoli gravanti sul territorio comunale. Si prevedono alcuni aggiornamenti della base catastale per le aree oggetto di intervento con lo stralcio di un tratto di viabilità comunale dismessa in zona C.na Mogliacche, ma soprattutto vengono recepite le due "varianti non varianti" che il comune ha predisposto successivamente all'approvazione della Variante 3/2008 così come l'indicazione dell'applicazione di un procedimento ex Lege 106/2011 in deroga al P.R.G., vengono inoltre recepite le perimetrazioni delle aree soggette a vincolo paesaggistico dei Tenimenti Mauriziani introdotti recentemente nel Comune di Cavallermaggiore con l'annessa normativa atta a vincolare le azioni nei siti interessatial fine di integrare la documentazione di P.R.G. in modo tale da avere una "struttura" pianificatoria sempre aggiornata e dunque efficiente sia per l'Ufficio Tecnico Comunale che per chi la debba consultare.

Ovviamente essendo delle azioni che prendono atto di stati in essere già realizzati non hanno ricadute in quanto non si configurano come previsioni. Comunque trattasi di elementi minimali che si possono ritenere trascurabili.





MATRICE IMPATTI:				
Componente am- bientale	Tipo im- patto	Misure mitigazione compensazione		
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)		
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni nor- mative vigenti		
Suolo		NON NECESSARIE in quanto aree già destinate per l'uso assentito e non si pre- vede volume aggiuntivo		
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto ambito esistente		
Rumore		NON NECESSARIE data la localizzazione della previsione e la valutazione di revisione del P.C.A.		
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti data la marginalità della zona e la presenza di vegetazione naturale		
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti		
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute		
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute		
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute		
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative		
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute		
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute		

# 2.4 Caratteristiche del piano

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali.

Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.

In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.

Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.

La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore residenziale con il reperimento di capacità edificatoria di per sé inutilizzata per soddisfare nuove esigenze mediante il trasferimento di capacità edificatoria e la modifica di alcuni ambiti residenziali. A questi si legano altri corrispondenti a previsioni o modifiche atte a conseguire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente connesse con vantaggi di carattere sociale ed economico.

# Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma

Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali e comunque senza determinare particolari problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di rivedere, con minimi accorgimenti, delle previsioni puntuali al fine di adattarle alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.

In ambito prettamente residenziale si provvede a ridurre o eliminare completamente (mediante trasferimenti) delle zone con tale destinazione in quanto si è manifestata la non intenzione di

dare corso alle previsioni di P.R.G.. Ciò consente, come più volte ribadito, di entrare nuovamente in disponibilità di nuova capacità edificatoria da disporre per sopperire a necessità legate al fabbisogno abitativo locale. Le altre modifiche infatti dell'ambito residenziale non prevedono veri e propri lotti di completamento ma degli incrementi volumetrici in aree esistenti. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. Le altre modifiche interessano la riduzione di un'area produttivo-artigianale e lo stralcio completo di un'area terziario-sportiva e dunque con effetti sicuramente positivi o indifferenti per le verifiche in essere; la ridefinizione della delimitazione di alcune aree residenziali di piano con interessamento di un'area per servizi pubblici. In ultimo si ricorda che data l'occasione di redazione della variante si provvede ad effettuare alcuni aggiornamenti cartografici.

La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani programmi e connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutturazioni e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

# 2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenen- do conto che riguardano trasformazioni urbanistico- edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo de- gli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed econo- mica.
Natura transfrontaliera degli effetti	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessa- te)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comu- nitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

# 2.6 Misure di mitigazione

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano ulteriori disposizioni atte a migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale (si ricorda che l'attuale strumento urbanistico vigente in sede di Variante Strutturale 3/2008 ha svolto l'intera procedura di V.A.S. dalla quale sono scaturite delle specifiche disposizioni normative atte a garantire la sostenibilità ambientale delle previsioni – art. 40 "Decoro dell'Ambiente"); queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S..

# PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS

\_\_\_\_\_

Il presente documento formato dalla parte Prima e Seconda è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice \_ Attività di produzione, A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene e Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbano-Cusio-Ossola al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Cavallermaggiore avente per oggetto i seguenti interventi: riduzione della capacità edificatoria mediante ridefinizione o stralcio delle perimetrazioni urbanistiche residenziali;ridefinizione della capacità edificatoria mediante variazione delle perimetrazioni urbanistiche ridefinizione degli ambiti urbanistici con trasferimento di volumetria; riduzione aree produttive; eliminazione area terziaria; aggiornamento documentazione P.R.G..

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con nota prot. 116596 del 14/12/2015, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 100863 del 09/12/2015, A.S.L. CN1 con nota prot. 122328 del 17/12/2015, mentre la Soprintendenza non ha fatto pervenire alcun parere.

L'organo tecnico comunale, istituito presso il Comune di Cavallermaggiore ai sensi della L.R. 40/98, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso, il provvedimento di verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.12 del comune di Cavallermaggiore dalla procedura di Valutazione prescrivendo la necessità di integrare le norme di P.R.G.C. al fine di introdurre disposti atti a ridurre gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, ed in particolare:

per l'area R4.1 e sul fabbricato identificato con apposito segno grafico posto tra via Sommariva Bosco e via dei Mille valgono, quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Per le finalità di risparmio idrico, ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 152/2006 E l'articolo 42 comma 6 del piano di tutela delle acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, che le stesse siano utilizzate per tutti gli usi compatibili acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- Negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di

energia ed all'uso di fonti rinnovabili secondo quanto indicato dal D.Lgs. 192/2005 con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile, prediligendo la costruzione di edifici in elevata classe energetica;

- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo quali: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- Limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per illuminazione pubblica ad alta efficienza con la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- Riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate per cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solamente nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e dovranno essere mitigati gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica ove possibile. Si richiede inoltre di recepire le linee guida adottate con DGR n. 30-13616 del 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" quali strumenti d'indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio;
- Garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni fertili e dell'attuale livello di biodiversità e connettività ecologica;
- Per le aree verdi individuate si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali (D.G.R. 46-5100 del 2012);
- Per le fasi di cantiere si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone
  invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in
  tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie
  erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- Individuazione di misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici ve-

trate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere causa importante di mortalità dell'avifauna. Si dovrà quindi prevedere l'utilizzo di materiali opachi o satinati, evitando quelli riflettenti o totalmente trasparenti. Si consiglia la consultazione della pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli".

Si richiamano a titolo generale le seguenti indicazioni fornite dall'Ufficio Acque Provinciale:

- Impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. n. 387/2003);
- 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'articolo 2 comma 6 della legge regionale n. 22/1996 e s.m.i.;
- Non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- Segnalazione della necessità di acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPRG n. 10/R del 2003 e s.m.i. in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- Specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana delle coperture degli
  edifici e delle aree terrazzate non è soggetta rilascio di concessione di derivazione;
- Si precisa che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina attribuzione di una dotazione idrica e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Relativamente ai pareri richiamati si precisa ancora in risposta ad alcuni rilievi quanto segue:

#### Provincia di Cuneo

Si precisa, in risposta al Settore Viabilità con riferimento alla riduzione dell'area R6.4, che si provvede a riportare graficamente l'estensione della fascia di rispetto stradale indicata in zona E1 (già presente sulla tavola di piano) sino al confine dell'ambito residenziale richiamato; si concorda con il richiamo del disposto normativo inerente al rispetto delle prescrizioni sugli eventuali ampliamenti dell'edificio (art.27 della L.U.R.). In riferimento all'opportunità del mantenimento della previsione si vuole nuovamente ricordare che di per sé non introduce una vera e propria nuova destinazione d'uso, in quanto l'attività di somministrazione alimenti e bevande risulta essere a tutt'oggi assentita purchè legata a quella di distribuzione carburanti. Nel caso specifico si provvede esclusivamente a "slegare" le due funzioni potendo così essere realizzate anche alternativamente. In tal caso, po-

tendosi verificare la situazione in cui solo una delle due attività venga ad insediarsi, saremmo sicuramente presenti ad una effettiva diminuzione dei flussi di traffico che attualmente si potrebbero presentare con il connubio distributore di carburante con annesso locale di somministrazione alimenti e bevande.

Relativamente alle indicazioni di carattere generale formulate in merito dall'Ufficio di Protezione Civile se ne prende atto tenendone in debito conto nei procedimenti specifici. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale, nonché le informazioni territoriali generali fornite per le singole aree d'intervento. A tal proposito si evidenzia come nelle norme di attuazione proposte in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. si è provveduto, sia per l'intervento in area R2 tra via dei Mille e via Sommariva del Bosco individuato con apposito segno grafico che pae la modifica del perimetro dell'area residenziale di ristrutturazione (R2 in area di recente impianto (R4.1) in Piazza Filippi, ad introdurre specifici disposti con carattere di tutela e salvaguardia che rispondono appieno a quanto evidenziato dall'Ente scrivente. Analoga analisi e valutazione è valida per la modifica di cui all'art. 28 delle N.T.A.

Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dal Settore Tutela del Territorio con il quale si precisa di non formulare osservazioni. In merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite evidenziando la compatibilità con gli strumenti elencati e si precisa che la presente variante non implica particolari interferenze con la componente acqua.

#### **ARPA Piemonte**

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione, evidenziando che "le previsioni della VP12 non sollevano particolari problematiche ambientali", integrando comunque le disposizioni di carattere normativo secondo quanto richiesto nel documento fornito, così da addivenire ad un completo apparato normativo di piano regolatore, al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

#### ASL CN 1

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione, evidenziando che "gli interventi in previsione non evidenziano, per quanto di competenza, problematiche ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità a V.A.S.".

# PARTE QUARTA: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito del primo deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante sono giunte nr.5 osservazioni da soggetti privati o pubblici, mentre in sede di riadozione non sono state presentate osservazioni. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i, la Provincia di Cuneo ha, con proprio provvedimento (Det. Dirigenziale n.1447 del 04/05/2016 e successiva Det. Dirigenziale n. 1674 del 12/06/2017), espresso parere di regolarità tecnica favorevole in quanto si sono riscontrati tutti i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale (commi 5 e 6, art.17 della L.U.R.) così come è stato verificato il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovraccomunali approvati; in tali pareri sono stati formulati alcuni rilievi (identici nei due documenti) da considerarsi quali osser-

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre alle osservazioni pervenute, compreso quanto esplicitato dalla Provincia di Cuneo, e successivamente approvare in via definitiva la variante. Si precisa che nonostante la riadozione e pubblicazione del Progetto Preliminare di variante si tengono in considerazione le osservazioni presentate nella prima pubblicazione.

vazioni di cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

A seguito dell'esame e valutazione delle osservazioni si precisa che vengono accolte nr. 3 osservazioni (n. 1, 5, 6), parzialmente accolta nr. 2 osservazione (n. 2, 4) e non accolta nr.1 osservazione (la n. 3), comprensive dei contributi pervenuti dalla Provincia di Cuneo. Per le specifiche determinazioni in merito alle singole osservazioni si rimanda a quanto riportato di seguito:

• **OSSERVAZIONE NR. 1** PRESENTATA DAL COMITATO CUNEESE DI SAL-VIAMO IL PAESAGGIO – NODO DI CAVALLERMAGGIORE protocollo nr.3486 del 30/03/2016

L'osservazione formula osservazioni procedurali e più precisamente: In riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 4 in data 22/2/2016, inerente l'adozione del progetto preliminare della Variante Parziale n. 12 al vigente P.R.G.C. si ritiene di dover rilevare le seguenti gravi anomalie procedurali.

Preventivamente alla discussione in Consiglio Comunale avvenuta il 22 marzo, non si è ottemperato a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 39 rubricato "trasparenza dell'attività amministrativa di pianificazione e governo del territorio" del D. Lgs. 14/3/2013 n. 33 in vigore dal 20/4/2014 (allegato 1), nella fattispecie non si è pubblicato sul sito del Comune (in "amministrazione trasparente") né lo schema di provvedimento di deliberazione, né la

relativa documentazione tecnica quale parte integrante e sostanziale dello schema di deliberazione, detta mancata pubblicazione preventiva, come desumibile dalla stampa della "videata" in data 22/2/2016 (pre consiglio comunale) del sito comunale "amministrazione trasparente – pianificazione e governo del territorio) (allegato 2), comporta la mancata acquisizione dell'efficacia dell'atto stesso e quindi della citata D.C.C. n. 4 del 22/2/2016, come previsto dal comma 3 dello stesso art. 39 del citato D. Lgs. 33/2013.

A conferma di quanto indicato, si richiama anche lo specifico "chiarimento all'ANAC" (Autorità nazionale anticorruzione) che con Delibera n. 50/2013 in data 4/7/2013 della Commissione per la valutazione la trasparenza e l'integrità delle amministrazioni pubbliche (allegato 3), nella quale l'allegato 1 viene indicato che per ciascuno degli atti di pianificazione previsti dall'art. 39 del D. Lgs. 33/2013, devono essere disponibili anche gli schemi di provvedimento precedenti all'approvazione, nonché le delibere di adozione o approvazione ed i relativi allegati tecnici; nella fattispecie la locuzione indicata dal legislatore "... prima che siano portati all'approvazione" è chiaramente riferita all'atto (approvazione del verbale di deliberazione) e non alla fase procedimentale della specifica normativa urbanistica regionale che prevede prima l'adozione e poi l'approvazione, a maggior supporto si allega anche una nota del Segretario Generale del Comune di Torino in data 23/2/2015 (allegato 4) in risposta ad una specifica mozione.

La stessa delibera del Consiglio Comunale n. 4 in data 22/2/2016 (allegato 5), è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line in data 1/3/2016, ma parte degli allegati (indicati peraltro come parte integrante e sostanziale del deliberato), nello specifico tutti gli elaborati tecnico-progettuali normativi e cartografici non sono stati pubblicati, per gli stessi, congiuntamente alla D.C.C. 4/2016, si è pubblicata invece una non consona "certificazione" del Segretario Comunale in data 1/3/2016, nella quale viene indicato testualmente "che gli allegati F - G - H - I - L - M alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 22 febbraio 2016 ad oggetto Variante parziale n. 12 al vigente P.R.G.C. ai sensi del 5° comma dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. – Adozione Progetto Preliminare", sono omessi dalla presente pubblicazione e disponibili presso l'Ufficio Segreteria" (allegato 6) il tutto quindi in palese difformità da quanto previsto dai commi 1, 1-bis e 5 dell'art. 32 della L. 18/6/2009 n. 69 (allegato 7), ove si prevede che a far data dall'1/1/2010, gli obblighi di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale si intendano assolti con la sola pubblicazione nei propri siti informatici, ed ancora (in base a specifica integrazione di cui al comma 6 dell'art. 5 della L. 12/7/2011 n. 106) gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti, devono essere pubblicati nei siti informatici delle amministrazioni comunali senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, il tutto disponendo che le pubblicazioni in forma cartacea non hanno più alcun effetto di pubblicità legale; a questo si aggiunge che i citati allegati non pubblicati all'Albo Pretorio on-line, non sono nemmeno stati pubblicati nell'apposita sezione del sito comunale, come desumibile dalla stampa della "videata" in data 2/3/2016 (post pubblicazione Delibera) del sito comunale "amministrazione trasparente – pianificazione e governo del territorio" (allegato 8). Conseguentemente anche la mancata pubblicazione degli allegati tecnici all'Albo Pretorio on-line, comporta una mancata acquisizione della pubblicità legale della stessa D.C.C. n. 4 del 22/2/2016.

A questo punto il Comune, forse accortosi delle mancanze/anomalie, tentava di rimediare alla mancata pubblicazione all'Albo Pretorio dei sopra citati allegati (elaborati tecnicoprogettuali), pubblicando in data 23/3/2016 uno specifico "avviso" all'Albo Pretorio online (allegato 9), nello stesso in sostanza si indicava che sul sito informatico del Comune nella sezione amministrazione trasparente – pianificazione e governo del territorio era pubblicata la D.C.C. 22/2/2016 n. 4 ed i relativi elaborati tecnici e che gli stessi sarebbero restati a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi dal 24/3/2016 al 22/4/2016; l'indicata documentazione, come desumibile dalla stampa della "videata" (allegato 10) veniva pubblicata in data 23/../2016 sito comunale "strumenti urbanistici" – amministrazione trasparente – pianificazione e governo del territorio". In merito si rileva che il citato "avviso" è stato pubblicato ben 22 giorni dopo la pubblicazione della D.C.C. 4/2016 avvenuta l'1/3/2016 e quindi dopo il decorso del termine di 15 giorni previsto per il deposito del preliminare della Variante Parziale ed a soli 7 giorni dalla scadenza del periodo per la formulazione delle osservazioni (in base al comma 7 art. 17 L.R. 56/1977 e s.m.i.). Nella sostanza si sarebbero fatti ri-decorrere i termini per il deposito e per le osservazioni dalla citata Variante Parziale, dimenticandosi però che era la pubblicazione originaria all'Albo Pretorio on-line della D.G.C. (avvenuta l'1/3/2015) quella che di fatto aveva "attivato" i periodi di deposito e formulazione delle osservazioni e soprattutto dimenticandosi che gli stessi elaborati tecnico-progettuali (allegati F – G – H – I – L – M) indicati come "parte integrante e sostanziale della deliberazione", non risultavano essere stati pubblicati all'Albo Pretorio on-line ai sensi di legge.

In definitiva si è tentato di rimediare/sopperire alla mancata pubblicazione di alcuni allegati all'Albo Pretorio on-line, con la successiva e ritardata (di ben 22 giorni) pubblicazione sul sito istituzionale in "amministrazione trasparente", creando un notevole disorientamento nel pubblico interessato; in merito si ritiene che entrambe le pubblicazioni, in quanto aventi funzioni e scopi diversi, debbano essere effettuate in modo completo, per evitare dette problematiche, generalmente le pubblicazioni all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale, vengono effettuate in modo contestuale.

In conclusione, si ritiene che le gravi anomalie procedimentali rilevate, quali la mancata pubblicazione preventiva dello schema di deliberazione sul sito istituzionale, la mancata pubblicazione di parte degli allegati alla deliberazione all'Albo Pretorio on-line, oltreché la ritardata pubblicazione degli stessi allegati sul sito istituzionale, abbiano fortemente limitato la pubblicizzazione del citato progetto preliminare, creando disorientamento sui termini di decorrenza della pubblicazione, rendendo difficoltosa sia la valutazione degli elaborati tecnico-progettuali che l'eventuale redazione delle osservazioni di merito e rendendo di fatto inefficace la Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 22/2/2016 e quindi il relativo procedimento di adozione della citata Variante Parziale n. 12 al vigente P.R.G.C.; questo si ritiene debba necessariamente comportare una nuova adozione/pubblicazione nel pieno rispetto dei disposti di cui all'art. 39 del D. Lgs. 33/2013 e di cui all'art. 32 della L. 69/2009, pena l'inficio di tutto l'iter procedurale della variante urbanistica e con il rischio di eventuali impugnazioni nelle sedi opportune.

\_\_\_\_\_

L'osservazione è accolta di fatto in quanto si è provveduto a riadottare e ripubblicare il

Progetto Preliminare di Variante ai sensi di Legge.

A tale riguardo:

- 1) si puntualizza quanto segue:
- nella su citata nota del Comitato cuneese di Salviamo il Paesaggio-Nodo di Cavaller-maggiore si rilevava in particolare che, preventivamente alla discussione in Consiglio Comunale del su citato Progetto Preliminare di Variante al vigente P.R.G.C., non si è ottemperato a quanto previsto dall'allora vigente comma 1 dell'articolo 39 rubricato "*Trasparenza dell'attività amministrativa di pianificazione e governo del territorio*" del D.Lgs. 14/3/2013 n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*" (nella fattispecie non si è pubblicato sul sito del Comune, nella sezione "amministrazione trasparente", né lo schema di provvedimento di deliberazione né la relativa documentazione tecnica quale parte integrante e sostanziale dello schema di deliberazione);
- l'allora vigente comma 1 dell'articolo 39 citava testualmente: "Le pubbliche amministrazioni pubblicano:
- a) 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:
- b) per ciascuno degli atti di cui alla lettera a) sono pubblicati, tempestivamente, gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici."
- con il D.Lgs. 25.05.2016 n. 97 (in vigore dal 22.06.2016) sono state poste modifiche al su citato comma 1 dell'articolo 39 del D.Lgs. 33/2013 ed in particolare è stato stralciato il seguente punto b):
- "b) per ciascuno degli atti di cui alla lettera a) sono pubblicati, tempestivamente, gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici."
- la volontà del legislatore sembra chiara ad escludere pertanto l'obbligo previsto dal sopra richiamato punto b) del comma 1 dell'articolo 39 del D.Lgs. 33/2013, ma è possibile prendere in considerazione che il successivo comma 2, di seguito testualmente citato, consenta dove lo si ritenga e con termini meno prescrittivi di mantenere tale disposto volto alla trasparenza:
- "La documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale comunque denominato vigente nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse è pubblicata in una sezione apposita del comune interessato, continuamente aggiornata."
- il successivo comma 3 dello stesso articolo 39 del citato D.Lgs. n. 33/2013 cita testualmente:

"La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi."

Conseguentemente l'Amministrazione Comunale ha ritenuto pertanto, ai fini di assicurare il perfezionamento dell'iter di approvazione della Variante n. 12, di procedere alla riadozione del Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 12 al vigente P.R.G.C. (ciò senza alcuna modifica rispetto a quanto adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 22.02.2016) ed alla pubblicazione del deliberato di riadozione e degli elaborati tecnici costituenti la Variante sul sito informatico istituzionale del Comune (nonché alla loro contestuale trasmissione alla Provincia di Cuneo, ciò ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'articolo 17 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.); ciò dando atto che:

- si è pubblicato, preventivamente alla seduta di Consiglio Comunale, sul sito informatico istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente", lo schema del provvedimento di deliberazione e la relativa documentazione tecnica quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
- sono considerare valide, ai fini del procedimento amministrativo di approvazione della Variante in argomento, tutte le osservazioni o proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni del Progetto Preliminare di Variante adottato con la D.C.C. n. 4 del 22.02.2016 e riadottato (comprese quindi quelle già pervenute a seguito della pubblicazione della sopra richiamato D.C.C. n. 4/2016 e dei relativi elaborati tecnici costituenti la Variante).
- 2) si da atto che il deliberato di riadozione e gli elaborati tecnici costituenti la Variante n. 12 al vigente P.R.G.C. (firmati digitalmente) sono stati pubblicati il giorno 09.05.2016 sul sito informatico istituzionale del Comune nelle sezioni: "Albo pretorio online"; "Amministrazione trasparente-Pianificazione e governo del territorio"; "Strumenti Urbanistici".
- OSSERVAZIONE NR. 2 PRESENTATA DAL COMITATO CUNEESE DI SAL-VIAMO IL PAESAGGIO – NODO DI CAVALLERMAGGIORE protocollo nr.4412 del 20/04/2016

L'osservazione formula evidenzia quanto segue:

#### Osservazioni formali-sostanziali

In riferimento ai vari "allegati tecnici" (\*) della D.C.C. n. 4 in data 22/2/2016 di adozione progetto preliminare della Variante Parziale n. 12 al vigente P.R.G.C. pubblicati esclusivamente sul sito istituzionale in data 24/3/2016, si rileva che gli stessi non risultano essere firmati digitalmente, né dai redattori del progetto (arch. Arianna Bernabei ed arch. Fabio Gallo) né dai rappresentanti del Comune (Sindaco e Segretario Comunale) e ne tantomeno dal Responsabile del procedimento, questo in quanto in base alle vigenti disposizioni normative (D. Lgs. 7/3/2005 n. 82 e s.m.i., D.P.C.M. 3/12/2013 e D.P.C.M. 13/11/2014), anche se un documento nasce analogico (cioè cartaceo), con la pubblicazione on-line, deve essere trasformato

in un documento informatico con firma digitale, al fine di garantirne la piena conformità all'originale, di attestarne la conformità di quanto pubblicato con l'originale, l'autenticità, la validità giuridica, l'inalterabilità, la preservazione del valore giuridico e probatorio e la conservazione nel tempo dei documenti pubblicati, in difetto della citata firma digitale vengono a mancare gli effetti della pubblicità on-line. Per opportuna conoscenza si allegano articolo di commento (allegato 2) e relativa nota del Dipartimento della Funzione Pubblica della Presidenza del Consiglio dei Ministri su un caso analogo (allegato 3).

In base a quanto prima rilevato, si ritiene che la pubblicazione degli "allegati tecnici" della D.C.C. 4/2016 sul sito istituzionale del Comune, in assenza delle relative firme digitali, renda nulla e quindi non legale la stessa pubblicazione/pubblicizzazione effettuata.

#### Osservazioni in merito

In riferimento agli "allegati tecnici" della D.C.C. n. 4 in data 22/2/2016 (adozione progetto preliminare della Variante Parziale n. 12 al vigente P.R.G.C.) non pubblicati all'Albo Pretorio on-line in data 1/3/16 congiuntamente alla citata Delibera, ma pubblicati esclusivamente sul sito istituzionale e solamente in data 24/3/2016, si ritiene di dover osservare quanto segue:

- Le varie proposte/richieste/segnalazioni presentate dai privati che sono poi confluite nella presente Variante Parziale, non sono mai state pubblicate nell'apposita sezione (in "amministrazione trasparente") del sito comunale, contrariamente a quanto invece previsto dal comma 2 dell'art. 39 rubricato "trasparenza dell'attività amministrativa di pianificazione e governo del territorio" del D. Lgs. 14/3/13 n. 33 (disposizione in vigore dal 20/4/2013).
- Alcune delle modificazioni oggetto della presente Variante, nella fattispecie quelle che riducono le previsioni edificabili, erano già state oggetto delle specifiche osservazioni in sede di preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C. nell'aprile 2011 e se all'epoca fossero state recepite/accolte, avrebbero evitato la necessità di effettuare ora alcune nuove modifiche (trasformazione di aree edificabili in aree agricole), con chiaramente anche un risparmio sui costi di redazione della presente Variante.
- Relativamente alla nuova area "E1 agricola di salvaguardia ambientale" a seguito della riduzione della perimetrazione dell'area "R6.4 residenziale di completamento urbano", si rileva che nella cartografia di progetto sull'edificio (cascina abbandonata e diroccata), è comparsa una nuova simbologia definita in legenda come "area o manufatto soggetto a norma specifica", la stessa non risulta peraltro essere esplicitata/descritta al capitolo 3 della Relazione, ma che leggendo l'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione, sembrerebbe riguardare la previsione di una nuova destinazione per "somministrazione alimenti e bevande" (quindi per un ristorante o un bar), peccato che in base alla "carta di sintesi inerente l'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dal punto di vista geomorfologico detto immobile ricada in una "classe 3B.2B", cioè in un'area con notevoli problematiche di idrauliche di esondazione (ricompresa peraltro all'interno della "fascia fluviale B" per il P.A.I.) in cui sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; non sembrerebbe quindi essere ammissibile detta nuova previsione di destinazione, in quanto si passerebbe da un fabbricato agricolo abbandonato e diroccato con attuale carico antropico pari a zero, ad una nuova destinazione per somministrazione alimenti e bevande che avrebbe sicuramente un nuovo e non indifferente carico antropico (gestori del locale e fruitori del locale stesso), in merito è appena il caso di richiamare la lettera c) del punto 7.1

della D.G.R. 7/4/2014 n. 64-7417, inerente le definizioni di aumento del carico antropico. Si ritiene invece molto grave e per nulla risolutivo, introdurre all'interno delle Norme di attuazione una disposizione che richiede al privato una "liberatoria/manleva" che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in caso di eventi atmosferici/alluvionali, "scaricando" conseguentemente la colpa su eventuali danni a persone o cose sul privato!!!

• Relativamente alla variazione di destinazione urbanistica e tipologica inerente l'area di Via Antiche Mura / Via Roma, da aree "R2 residenziale di ristrutturazione", "servizi pubblici esistenti (in parte a magazzino ed in parte a verde), ad area "R4 residenziale di recente impianto", si rileva la seguente grave anomalia, in quanto in teoria pur essendo questa una variazione del P.R.G.C. su cui si potrebbero effettuare osservazioni per l'eventuale accoglimento di modificazioni, in realtà detta variazione al P.R.G.C. è "vincolata" all'accordo stipulato tra il Comune e l'operatore privato con atto in data 12/7/2013, che praticamente anticipa e "by-passa" la presente Variante Parziale; quindi nella sostanza non viene data alcuna reale possibilità di prendere in considerazione/recepire eventuali osservazioni sostanziali, visto che nel citato accordo (all'epoca sottoscritto in assenza di qualsivoglia partecipazione/coinvolgimento del pubblico), sono già state previste le specifiche condizioni richieste/imposte dal privato (ora inserite nella presente Variante) atte alle future edificazioni, quali quantità di volumetria necessaria, numero di piani (fuori ed entro terra), destinazioni, trasformazioni e cessioni di aree pubbliche in aree private.

Quanto sopra basterebbe per non procedere con l'approvazione delle specifiche modificazioni per l'area in questione e per rimettere in discussione l'opaco e quantomeno discutibile accordo, stipulato in totale assenza di trasparenza e partecipazione.

Si forniscono oltremodo alcune "osservazioni tecniche", per prima cosa non corrispondenti a verità che già ora parte del lotto è ricompresa in area residenziale di nuovo impianto (R4), inoltre non si ritiene congrua la trasformazione della tipologia dell'attuale area in parte residenziale di ristrutturazione (R2) ed in parte a servizio pubblico esistente, in un'area di recente impianto (R4) che nulla avrebbe a che fare con le tipologie "storicizzate" delle aree limitrofe alla zona d'intervento, quali quelle del centro storico, non per nulla la viabilità adiacente su cui prospetta l'area è denominata "Via Antiche Mura"; anche l'accesso di volumetria che si vuole concentrare sulla nuova area, che passerebbe dagli attuali 985 mc. a 3.450 mc. grazie al "regalo" di rilocalizzazione di ben 2.465 mc., avrebbe il solo effetto di realizzare un immobile "fuori scala" a tre piani fuori terra (oltre ad un piano interrato) con altezza massima di 10,5 m.

Inoltre non si ritiene accettabile la cessione ad un privato di parte dell'area a verde (attuale giardino pubblico), per inglobarla nell'area residenziale di recente impianto, senza una motivazione plausibile, se non quella di aumentare l'area cortilizia privata.

Infine l'indicato percorso pedonale (pubblico o privato di uso pubblico) di collegamento tra Piazza Filippi e l'area verde, "sbandierato" addirittura come una "fascia che potrà permettere di mettere in atto azioni di naturalizzazione di un tratto del corso d'acqua oggi completamente antropizzato e privo di elementi di connettività ecologica ...", in realtà non potrà essere nulla di tutto questo, in quanto anche l'eventuale collegamento dovrà prevedere delle necessarie opere di protezione e contenimento della sponda, lo stesso peraltro viene individuato essenzialmente per due motivi, il primo è che si dovranno neces-

- sariamente individuare delle aree a standard urbanistico, il secondo è che il futuro immobile dovrà necessariamente tenere un distacco dalla Bealera del Priocco di almeno 5 m.
- Relativamente alla completa eliminazione dell'area "T1.1E attività terziaria per il tempo libero maneggio", di cui al punto III dell'art. 17 (e non dell'art. 16 indicato), per una sua trasformazione in area "E agricola", non si comprende come il privato possa ancora proseguire l'attività "terziaria/maneggio" (e quindi "extra-agricola") con tutte le strutture nel tempo costruite ed a questa destinazione dedicate, si ritiene perlomeno debba essere chiarita e meglio esplicitata l'attuale situazione.
- Relativamente agli indicati "aggiornamenti documentazione di P.R.G:", si ritiene che gli stessi non siano stati illustrati in modo adeguato, in quanto oltre ad essere stata redatta una cartografia (tavole 1-2-3-4) inerente la sola versione progettuale, non sono nemmeno stati redatti gli estratti planimetrici di raffronto allegati alla Relazione P.R.G. vigente P.R.G. variato).
- Infine la pur apprezzabile, ma assolutamente non sufficiente, riduzione della notevole quantità di aree edificabili presenti nel vigente P.R.G.C. (come segnalato in sede di formazione della Variante Strutturale approvata nel 2012), è dovuta non tanto da una "volontà politica" di riduzione del consumo di suolo, ma dal soddisfacimento delle richieste dei privati per ridurre le incombenze fiscali legate alle aree edificabili, ci saremmo aspettati invece un maggiore coraggio da parte dell'Amministrazione, con lo stralcio di altre aree edificabili non necessarie e non richieste dai privati, ma questa "sensibilità" sul grave problema del consumo di suolo e sulla "prenotazione" dei suoli agricoli liberi, oltreché sulla perdita della sovranità alimentare, non è propria di questa Amministrazione.

In conclusione, a causa delle gravi anomalie procedimentali rilevate e segnalate con le precedenti osservazioni in data 26/3/2016 e delle osservazioni formali-sostanziali e di merito di cui alla presente, si ritiene debba essere necessariamente adeguato e riadattato il progetto preliminare della presente Variante Parziale al vigente P.R.G.C. nel rispetto delle vigenti disposizioni.

L'osservazione è parzialmente accolta secondo le seguenti motivazioni:

Osservazioni formali-sostanziali

Di fatto si accoglie quanto richiesto, richiamando la risposta all'osservazione n. 1 precedente.

Osservazioni di merito

• In riferimento ai disposti di cui al comma 2 dell'art. 39 rubricato "trasparenza dell'attività amministrativa di pianificazione e governo del territorio" del D.lgs. n. 33/2013 e s.m.i., le richieste di variazioni al P.R.G.C. presentate dai privati (che in parte sono confluite nel Progetto preliminare della Variante Parziale n. 12 al vigente P.R.G.C.), sono state pubblicate, in data 26/06/2017, sul sito informatico istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente-Pianificazione e governo del territorio".

- In riferimento alla scelta attuale di accogliere richieste che erano già state oggetto di osservazione nell'iter della Variante Strutturale (anno 2011), si segnala che a suo tempo l'Amministrazione Comunale aveva ponderato in modo oculato tale opportunità non ritendo che all'epoca vi fossero le condizioni; ad oggi l'attuale Amministrazione, visto il tempo trascorso ed il mutamento di alcune condizioni ed in particolare del periodo economico, ha valutato che le richieste risultino essere idonee e compatibili con gli obiettivi di pianificazione locale.
- Relativamente alla modifica con la quale si è introdotta una specificazione normativa puntuale su un fabbricato oggetto di riduzione dell'area R6.4 con riconoscimento della zona in ambito E1, si precisa che la descrizione dell'intervento è riportata nella parte terza della relazione sia al punto 3.1 che al punto 3.3 dove viene esplicitato l'intervento normativo. A tal proposito si segnala che l'attività di somministrazione alimenti e bevande risulta essere già assentita dal Piano regolatore vigente ma legata all'attività di distribuzione di carburanti e che la modifica ne prevede lo svolgimento in modo autonomo (si rimanda anche a quanto detto a precisazione del rilievo della Provincia di Cuneo in sede di V.A.S.) dunque non prevedendo una destinazione ex novo. Il rilievo di carattere geologico sulla classificazione di idoneità all'utilizzazione urbanistica formulato nell'osservazione è errato in quanto l'edificio oggetto di modifica, come idoneamente evidenziato nella documentazione di variante nel capitolo delle verifiche, ricade in classe II2 e dunque su in ambito assolutamente idoneo così come la zona residenziale attigua. Va da se che tutte le considerazioni sull'argomento, esempio aumento del carico antropico, vengono meno rilevando la correttezza tecnica dell'intervento; così come la scelta di introdurre una "manleva" risulta essere un'accortezza che attribuisce le giuste responsabilità all'operatore privato che interviene in un'area comunque idonea.
- Relativamente alla variazione di destinazione urbanistica e tipologica inerente l'area di Via Antiche Mura/Via Roma ed al fatto che la stessa è "vincolata" all'accordo stipulato tra il Comune e l'operatore privato con atto in data 12/7/2013, con la presente Variante Parziale l'Amministrazione Comunale dà attuazione agli impegni presi con il soprarichiamato accordo ai sensi dell'art 11 della Legge n. 241/90 e s.m.i. (la cui proposta è stata approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 15 del 30 maggio 2013 e successive modifiche/integrazioni con Deliberazione n. 2 del 29 gennaio 2014). Si conferma quanto detto e dimostrato in relazione circa l'appartenenza dell'area oggetto di modifica sia in parte alla zona R2 di ristrutturazione che R4 di nuovo impianto in una percentuale quasi analoga; infatti tutta la zona indicata a servizi pubblici nello strumento urbanistico vigente risulta fare parte dell'ambito R4. Pertanto la scelta di ampliare l'ambito ricomprendendo la zona R2 è parsa comunque idonea, in particolare per la tipologia degli interventi edilizi assentiti. Per conseguire comunque un prodotto edilizio atto ad integrarsi in modo congruo all'intorno edificato esistente si è rimandato al rispetto delle norme di cui al terzo

capoverso, punto f), dell'articolo 12 delle Norme di attuazione, che regolamenta l'attività edilizia nelle aree degli insediamenti storicizzati; questo accorgimento permette di mantenere il medesimo livello di qualità architettonica oggi richiesto in ambito R2 e dunque condividendo la richiesta di tutela. In riferimento ai parametri edilizi di altezza e volumi si evidenzia come ad oggi l'edificio esistente sia a due piani fuori terra mentre quello attiguo abbia un piano in più (come riscontrabile in diversi fabbricati del centro storico) e dunque la futura edificazione si conforma con l'intorno significativo non determinando squilibri. In riferimento alle aree in cessione da parte pubblica derivano in parte dall'accordo stipulato per compensare i "costi-benefici" dell'intera operazione descritta, mentre la scelta di ricavare un passaggio lungo il corso d'acqua da cedere ad uso pubblico deriva sia da una volontà amministrativa che da una specifica richiesta della Commissione Urbanistica che ha valutato la variante, e dunque, elemento condiviso da più soggetti ed organi. Evidentemente la realizzazione di tale percorso non potrà portare ad una rinaturalizzazione completa del corso d'acqua oggi completamente antropizzato ma sicuramente può divenire occasione di miglioramento paesaggistico ed urbano.

- A riguardo della completa eliminazione dell'area terziaria T1.1E si specifica che la zona ha valenza agricola e come tale opera; pertanto non avendo utilizzato le possibilità edificatorie previste da Piano Regolatore per l'area terziaria (gli interventi sono stati realizzati in forza della previgente normativa agricola di Piano) e non avendone necessità future si è ritenuto possibile accogliere la richiesta di stralcio completa.
- Per quanto attiene agli aggiornamenti della documentazione di P.R.G. si è provveduto ad una descrizione sintetica nella parte prima degli interventi con approfondimenti cartografici più dettagliati nella parte seconda al fine di non determinare delle inutili duplicazioni; per quanto attiene poi agli aggiornamenti di carattere catastale derivanti da recepimenti delle basi aggiornate non risulta utile prevedere ulteriori specificazioni.
- In ultimo si ritiene che con la presente variante si sia affrontata una prima fase ad azione di riduzione delle aree di nuova previsione con obiettivi di conservazione del suolo agricolo. Per azioni più consistenti occorre procedere con strumenti pianificatori completamente diversi da quello impiegato.

Per le motivazioni descritte non si ritiene di dover riadottare il progetto preliminare di variante ma proseguire nell'iter di approvazione.

• OSSERVAZIONE NR. 3 PRESENTATA DALL'AVVOCATO CINZIA PICCO A NOME E PER CONTO DELLA SOCIETÀ SOFIRENT SNC protocollo nr. 4588 del 24/06/2016

L'osservazione, motivando la propria richiesta, osserva di modificare il disposto

normativo previsto per l'intervento concernente l'ampliamento della zona R4 in luogo dell'area R2 (creazione di sub-ambito R4.1) con contestuale incremento di capacità edificatoria, al fine di eliminare l'imposizione di intervento edilizio subordinato a permesso di costruire convenzionato e l'obbligo di dismettere un'area ad uso pubblico lungo la bealera del Priocco di mt.5,00 di profondità.

\_\_\_\_\_

L'osservazione non è accolta in quanto la richiesta di dismissione della fascia di terreno lungo la Bealera del Priocco deriva da una richiesta puntuale della Commissione Urbanistica, condivisa dall'Amministrazione comunale, a cui la variante è stata sottoposta. Si fa presente che tale scelta potrà garantire l'eventuale soddisfacimento di standard pubblici da reperire e comunque migliorare la qualità dell'intervento edilizio conferendogli un "valore aggiunto". Come enunciato nella osservazione stessa la necessità di assoggettare l'intervento ad un permesso di costruire convenzionato scaturisce dagli obblighi che l'operatore privato dovrà rispettare in sede di attuazione risultando pertanto imprescindibile.

# • OSSERVAZIONE NR. 4 PRESENTATA DALLA PROVINCIA DI CUNEO con determina dirigenziale n.1447 del 04/05/2016 e determina dirigenziale n. 1674 del 12/06/2017

La Provincia di Cuneo nell'esprimere il proprio parere di competenza ai sensi del c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., con il quale ha dichiarato ed accertato la compatibilità della presente variante con il P.T.C.P. nonché il rispetto dei requisiti richiesti per la classificazione del procedimento quale parziale, ha rilevato alcuni aspetti urbanistici di valorizzazione dell'ambito di intervento della zona R4.1 oggetto di variante e di tipo viario con puntualizzazione per la precisazione normativa in zona E1 con riferimento all'attività di somministrazione alimenti e bevande prospiciente la SP. 20.

\_\_\_\_\_

L'osservazione in parte non è accolta. Le modifiche richieste sono state in buona parte accolte già in prima seduta (fase di verifica di V.A.S.) all'interno del corpo delle Norme tecniche di Attuazione. In particolare si segnala che per l'intervento in ambito residenziale R4.1 è previsto il rispetto delle norme edilizie previste per gli interventi in zona R2 atte proprio a conseguire un prodotto edilizio idoneo ad integrarsi nel contesto nel quale è localizzato con particolare attenzione al tessuto storico.

L'osservazione in parte è accolta. Per quanto attiene al rilievo del Settore viabilità si ribadisce nuovamente che la modifica normativa non prevede di fatto una nuova destinazione urbanistico di somministrazione alimenti e bevande ma ne ammette l'impiego all'interno della struttura esistente in modo autonomo rispetto ad un'eventuale attività di distribuzione di carburante. Si provvede ad integrare il disposto normativo con la richiesta di adeguamento dell'intersezione con la SP in sede di intervento e il divieto di svolta a sinistra.

• OSSERVAZIONE NR. 5 PRESENTATA DAL SIG. GALLINO FABRIZIO IN QUA-LITÀ DI ATTUALE PROPRIETARIO DI PARTE DELL'AREA P1.1MP E TAVELLA SILVIO IN QUALITÀ DI ACQUIRENTE DEL LOTTO OGGETTO DI OSSERVA-ZIONE

Protocollo nr. 12561 del 29/11/2016

L'osservazione segnala il mutamento delle condizioni dell'attuale proprietà che avevano condotto a chiedere il ridimensionamento, con riduzione, dell'area produttiva P1.1MP richiedendo nella fase di osservazioni l'annullamento della modifica mantenendo la previsione urbanistica nella condizione vigente.

-----

<u>L'osservazione è accolta</u> prendendo atto del mutamento delle esigenze degli operatori privati annullando la modifica oggetto di variante e dunque mantenendo l'attuale situazione vigente dello strumento urbanistico per l'ambito produttivo P1.1MP.

• OSSERVAZIONE NR. 6 PRESENTATA DALLA SIG. RA DEMICHELIS LORE-DANA IN QUALITÀ DI SOCIO ACCOMANDATARIO DELLA SOCIETÀ RIFRAN S.A.S.

protocollo nr.12719 del 02/12/2016

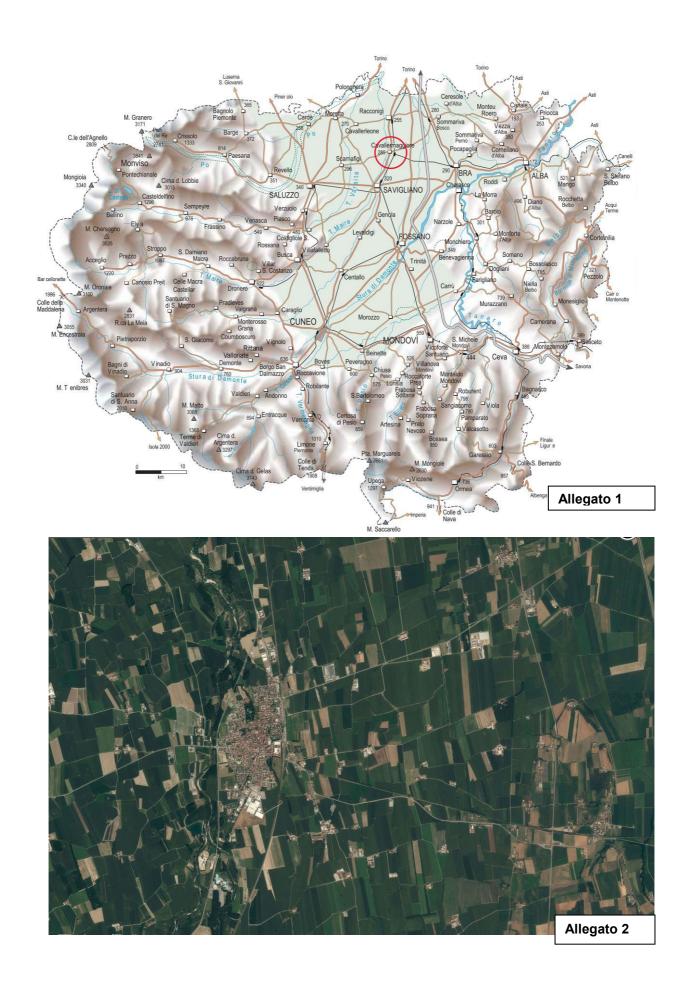
L'osservazione esprime la volontà dei richiedenti di rinunciare completamente all'edificabilità dei terreni in proprietà censiti a Catasto al Fg. 24, map. 57 del Comune di Cavallermaggiore ricadenti in ambito produttivo P1.5E riconducendoli alla destinazione agricola.

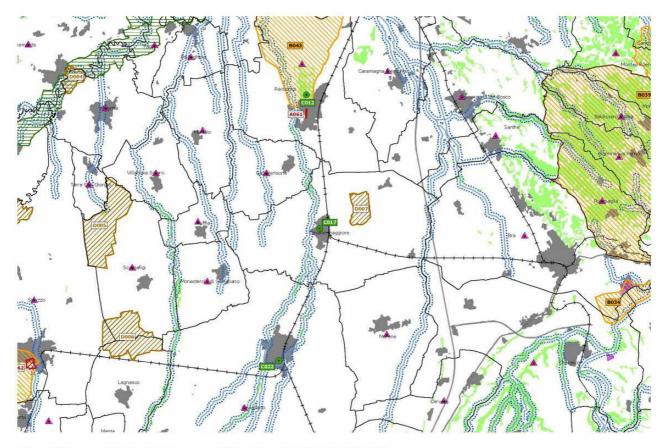
\_\_\_\_\_

L'osservazione è accolta in quanto si provvede a stralciare completamente la previsione urbanistica oggetto di riduzione in fase di progetto preliminare. Si fa presente che la struttura esistente risulta essere stata edificata inizialmente con destinazione agricola; pertanto la riconduzione in ambito agricolo per un suo utilizzo con tale fine non determina problematiche di carattere urbanistico. Con tale atto si ammette l'utilizzo della struttura secondo i principi di riuso del patrimonio edilizio esistente salvaguardando il consumo di suolo ed incentivando la più consona attività agricola.

#### • ALLEGATI:

- 1 Inquadramento stradale /
- 2 Estratto foto aerea
- Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
   Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.7 Componenti Paesaggistiche
- 5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
- 6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche
- 7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali
- 8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli
- 9. Estratti PRG vigente
- 10. Estratti PRG variato





# Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

	Bene individuato ai sensi della L. 7/8/1922 e 1497/1939	
_	Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939	

Bene individuato	ai sensi della L.	778/1922 e 1497/1939

Bene individuato ai sensi della L. con DD.MM. 1/8/1985	1497/1939,	del D.M.	21/9/1984	e del D.L.	312/1985
COII DD.MM. 1/0/1903					

- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

#### Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \*

- Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) \*\*
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

#### Temi di base

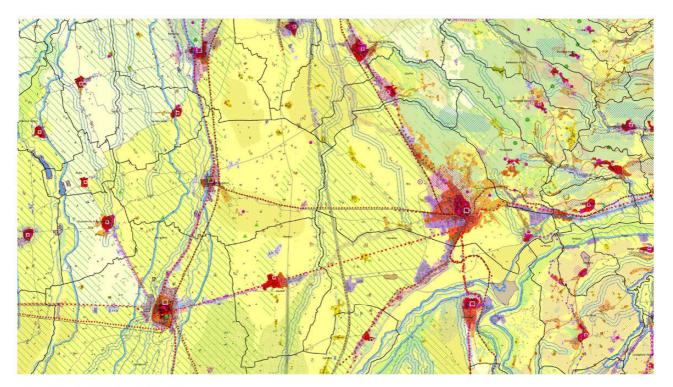
---- Ferrovie

Confini comunali
Edificato

— Strade principali

Allegato 3

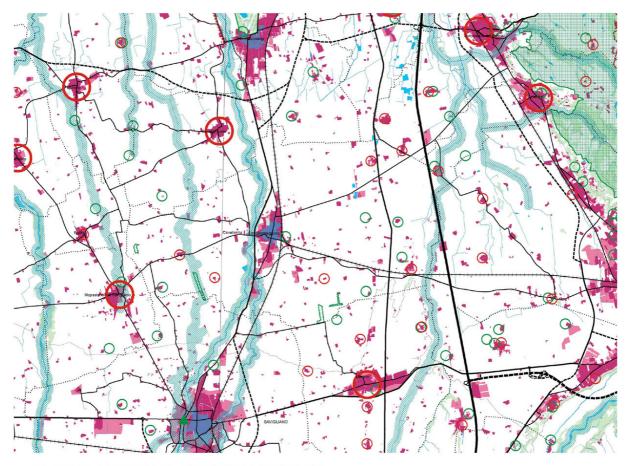
<sup>\*</sup> Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.



#### COMPONENTI PAESAGGISTICHE



Allegato 4



### CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

### 1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

Aree boscate (fonte CTR) Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse

regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)

Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)

Circhi glaciali (fonte SITA)

#### 2 - RETE ECOLOGICA

Aree protette (fonte PTR)

Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)

Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)

> Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi

Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)

> Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"

Zone d'acqua (fonte CTR)

## 3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)

Aree di elevata qualità paesistico ambientale 23 interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24. zona de gruppo del Marguno
35. alta Valle Stura di Demorte
36. Ormea, fino attuto il bacino del torrente Negrone
(confinii con Liguna/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna 58. Parco fluviale di Cuneo

### Altre aree:

A. area collinare e centro storico di Saluzzo

B. Conca di Castelmagno C. Ciciu del Villar D. Piana della Roncaglia E. castello di Gorzegno

#### 4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

Centri storici di notevole o grande valore regionale

Centri storici di medio valore regionale

Centri storici di valore locale

Beni culturali isolati

#### 5 - ACCESSIBILITA'

Autostrade e raccordi esistenti

Autostrade e raccordi di progetto

Viabilità primaria esistente

Viabilità primaria di progetto

Altre strade di rilevanza provinciale esistenti

Altre strade di rilevanza provinciale in progetto

Sentieri e rete escursionistica

Ferrovie esistenti

Ferrovie di progetto

Ferrovie dismesse

Dorsale verde della mobilità sostenibile

### 6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)

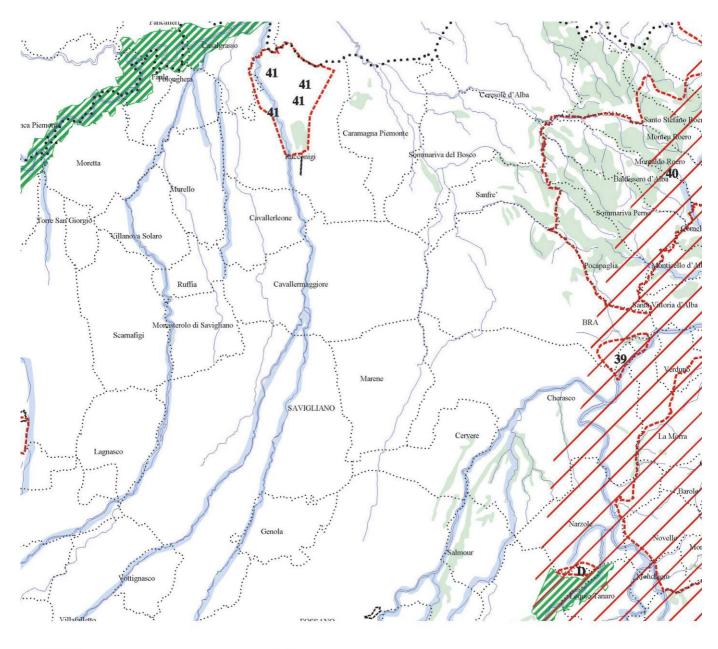
Vigneti in aree DOC (fonte SITA)

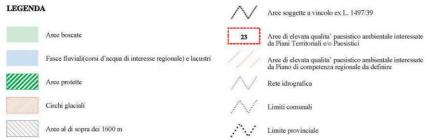
Rete idrografica

Curve di livello

Limiti comunali

Allegato 5





#### AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali

7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
  22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
  23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
  24. zona del gruppo del Marguareis
  35. alta Valle Stura di Demonte
  36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

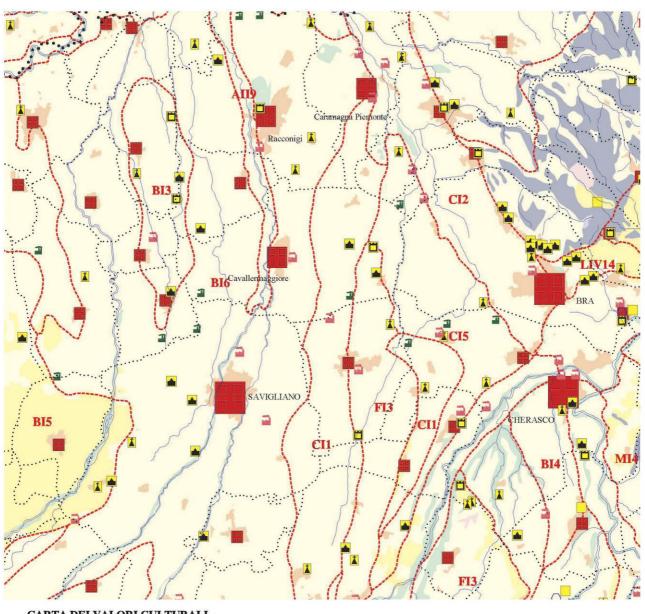
- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
  40. territorio delle Rocche dei Rocri Cuncesi
  41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

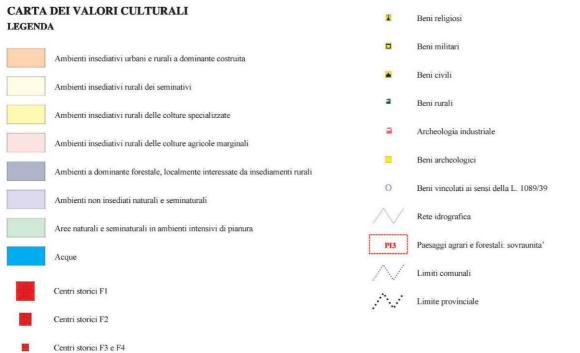
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

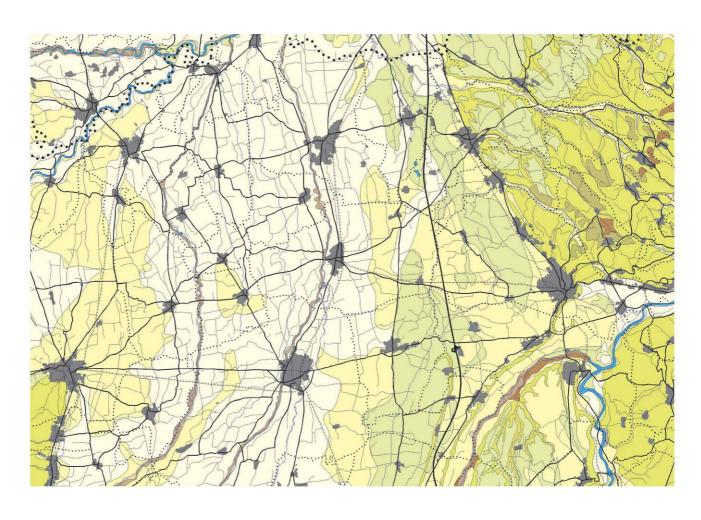
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna 58. Parco fluviale di Cuneo

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo B. Conca di Castelmagno C. Ciciu del Villar D. Piana della Roncaglia E. castello di Gorzegno

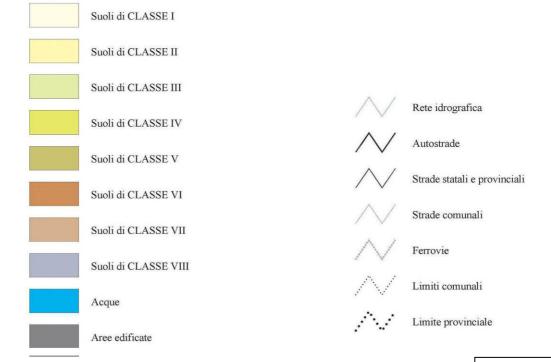
Allegato 6





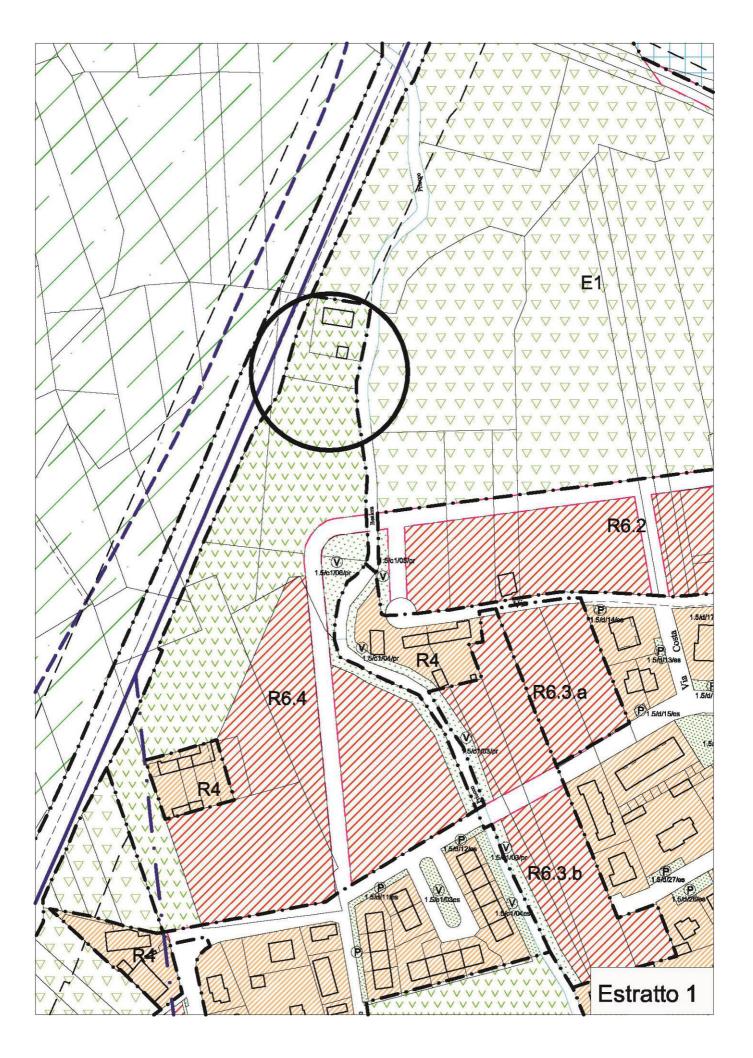


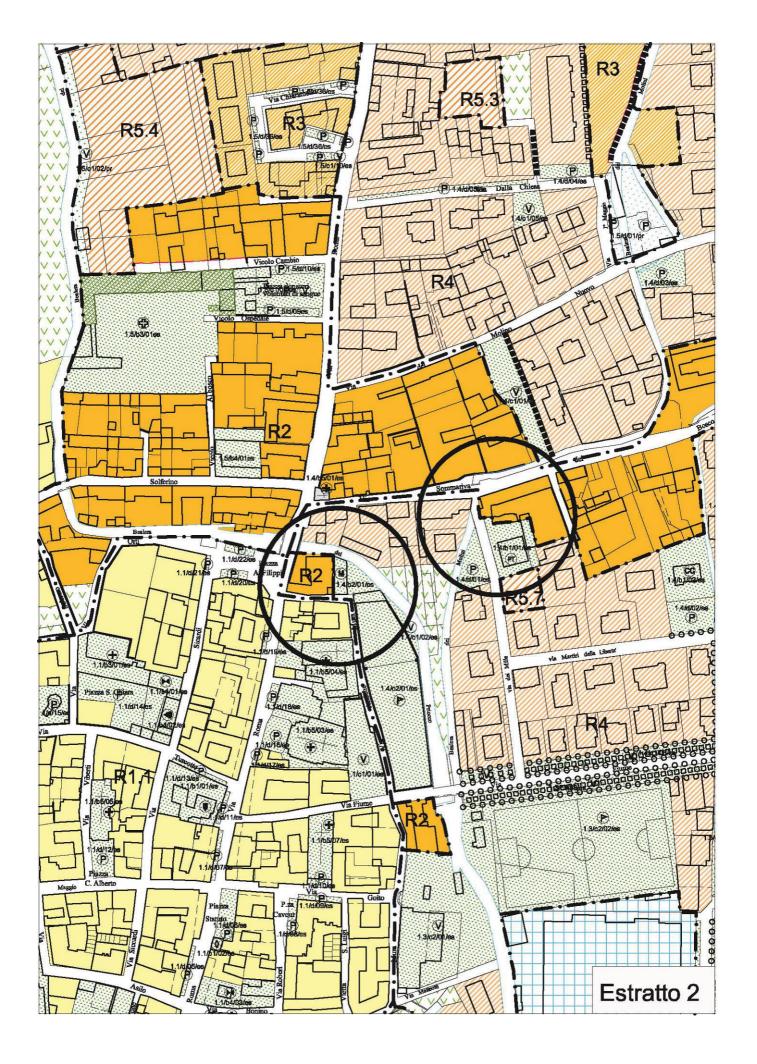
### CAPACITA' D'USO DEI SUOLI LEGENDA

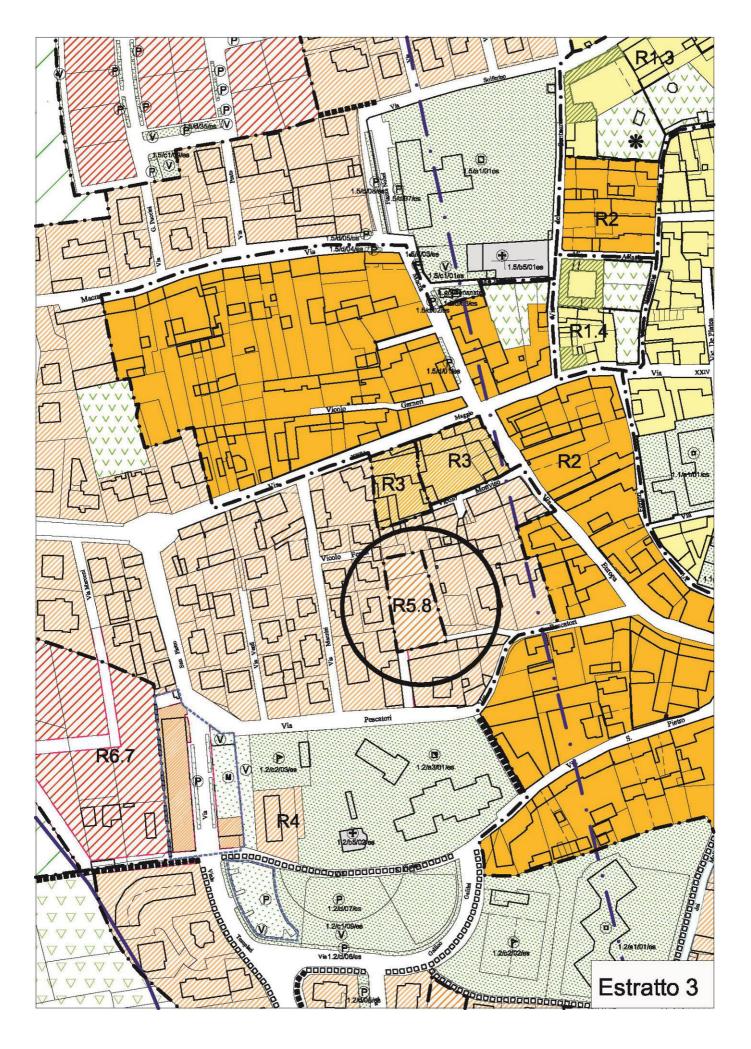


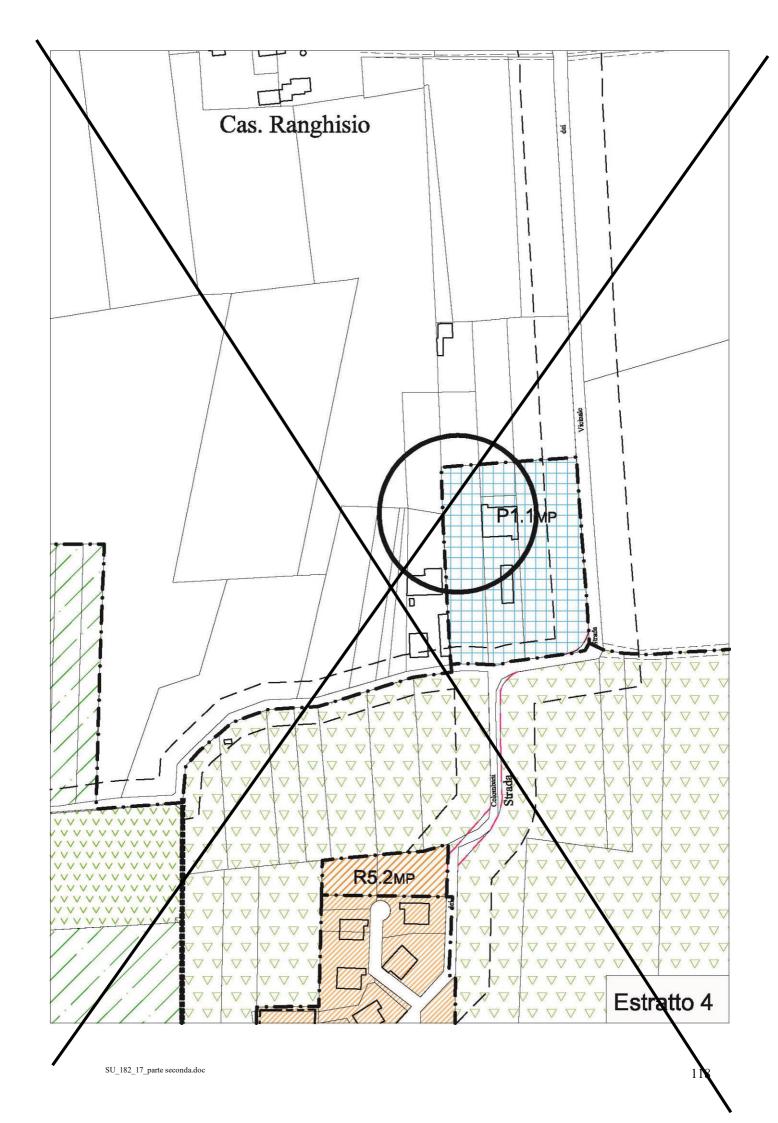
Allegato 8

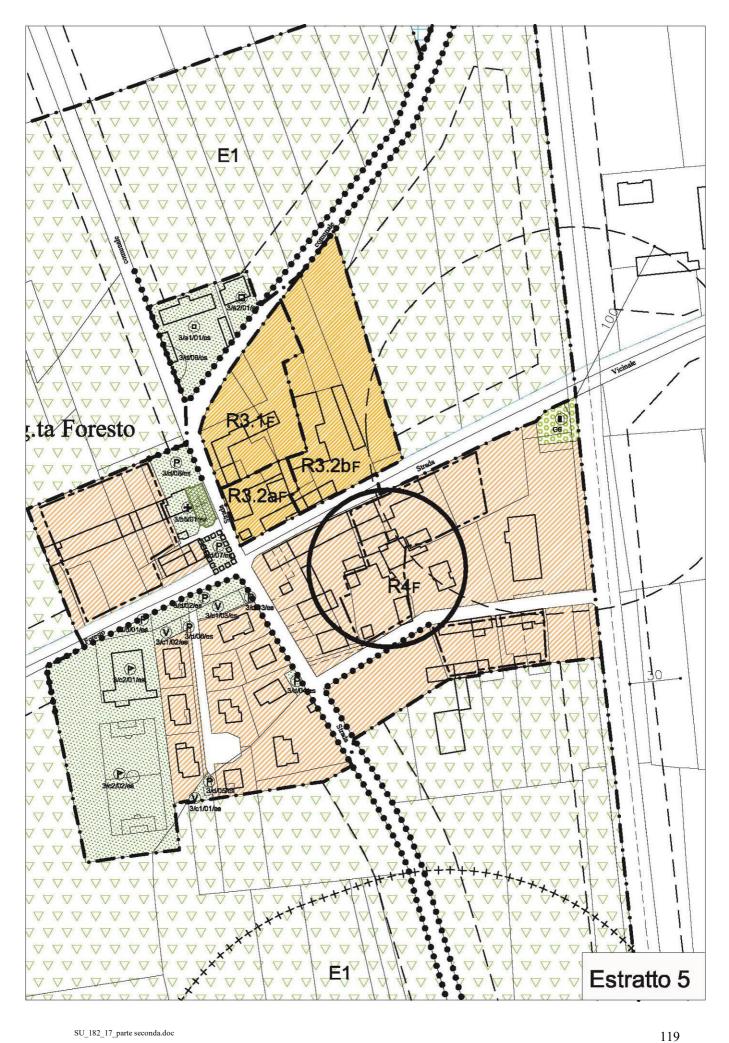
# allegato 9: estratti PRG vigente

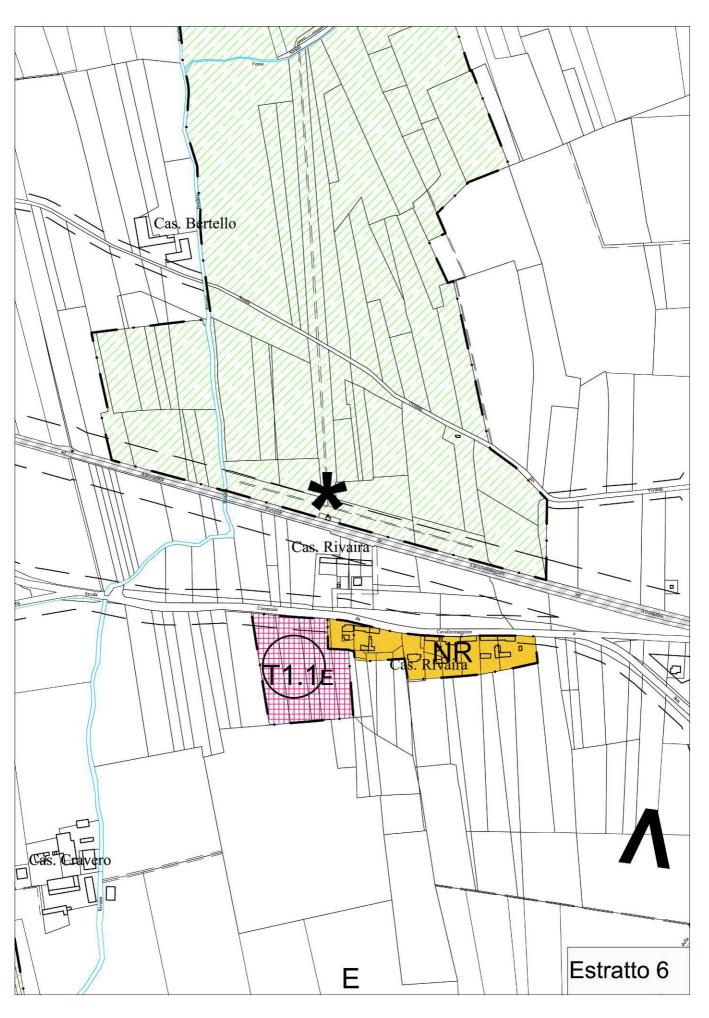


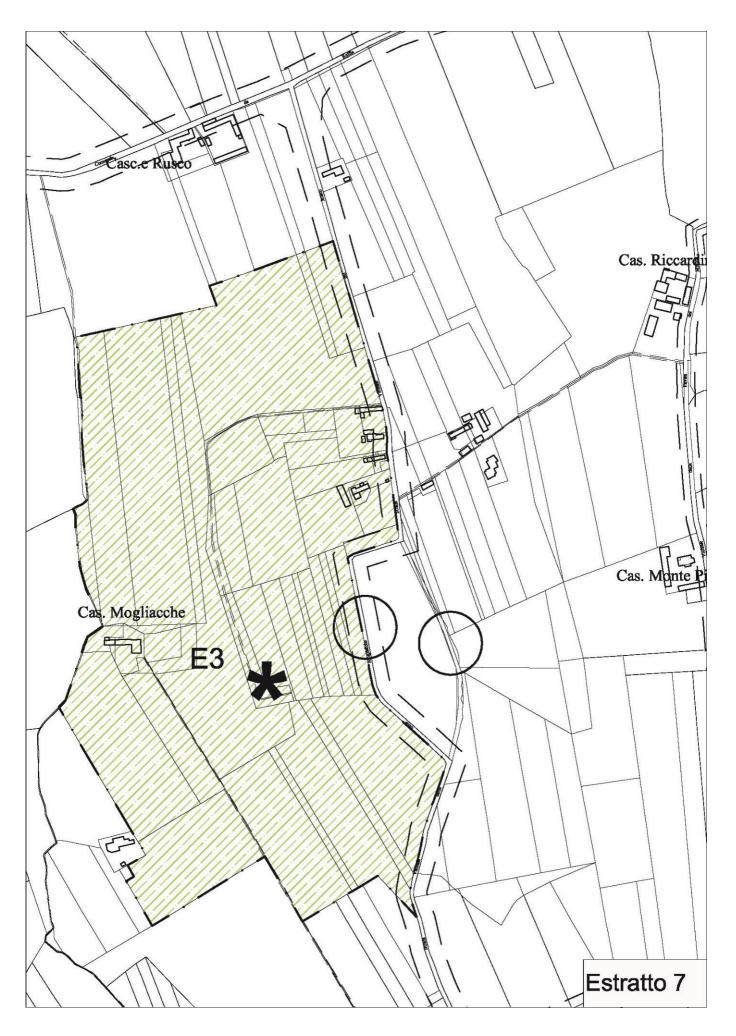


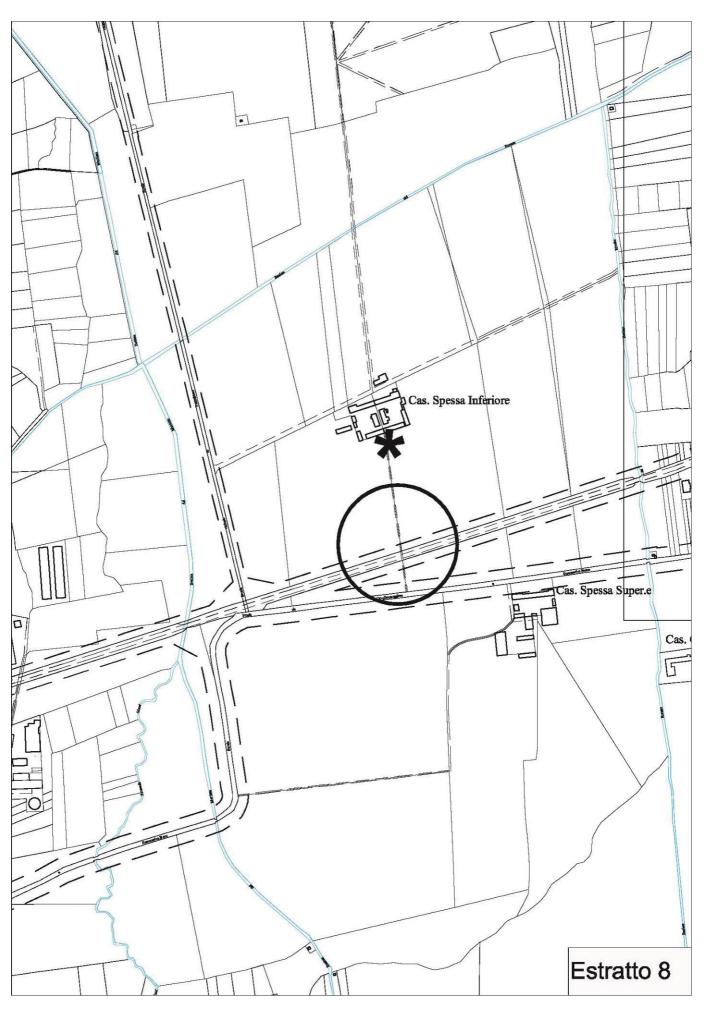


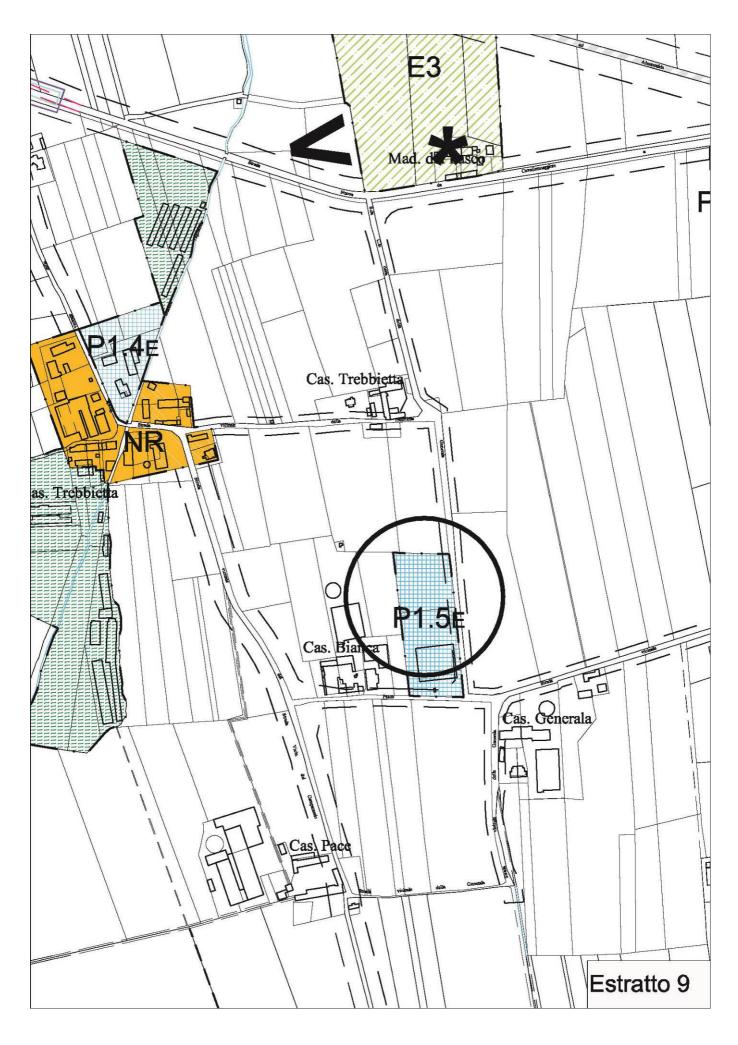


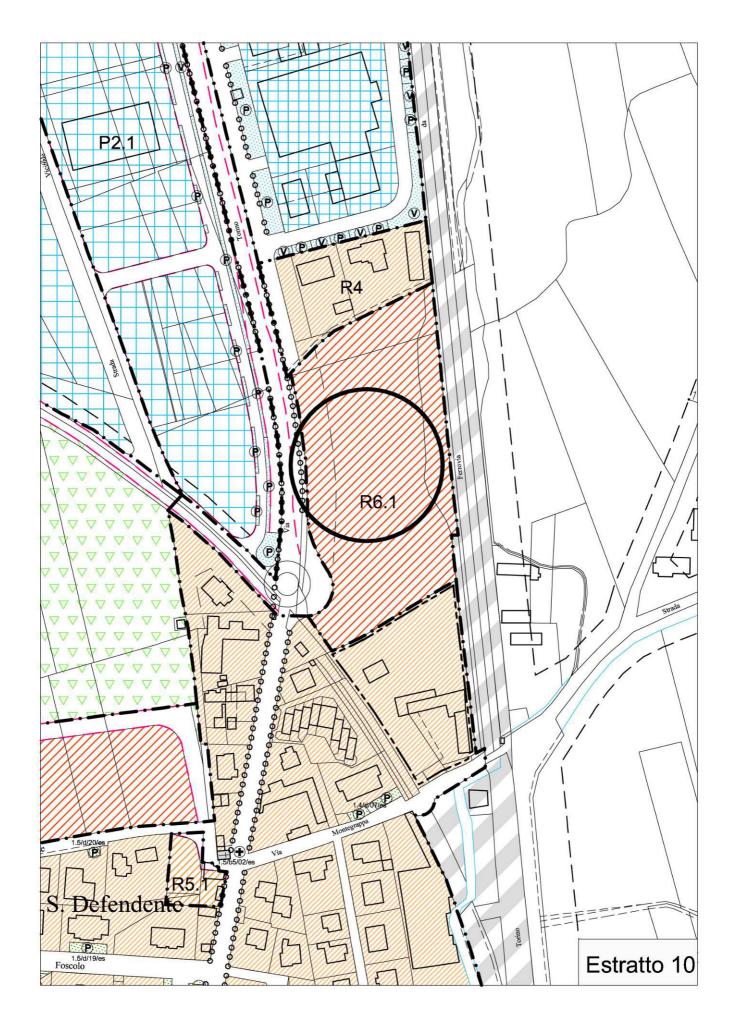




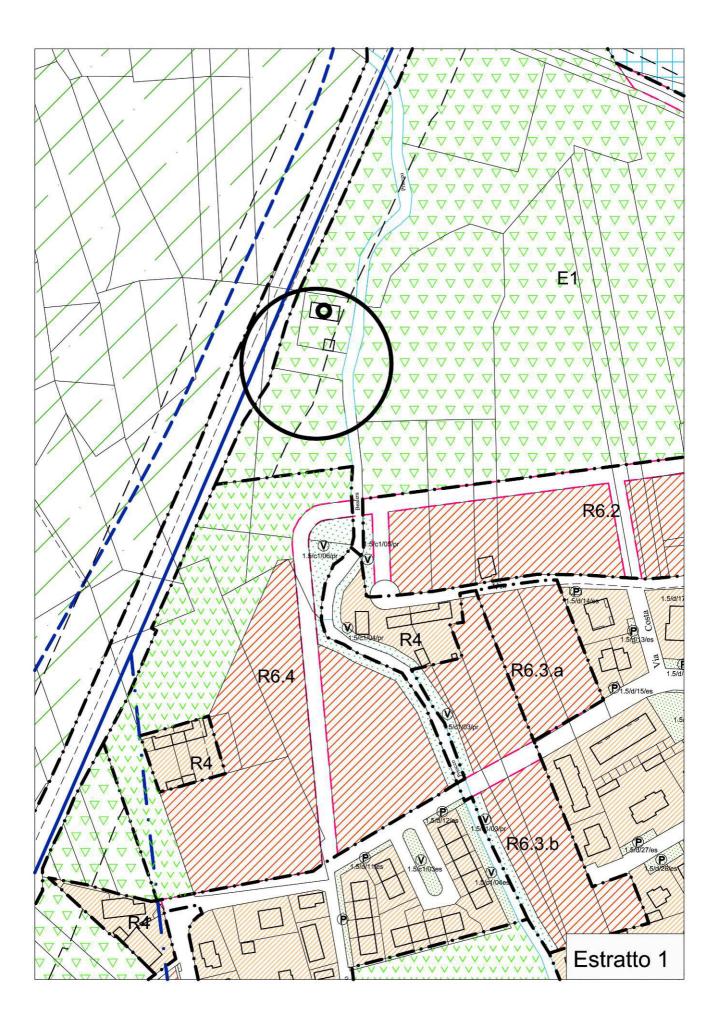


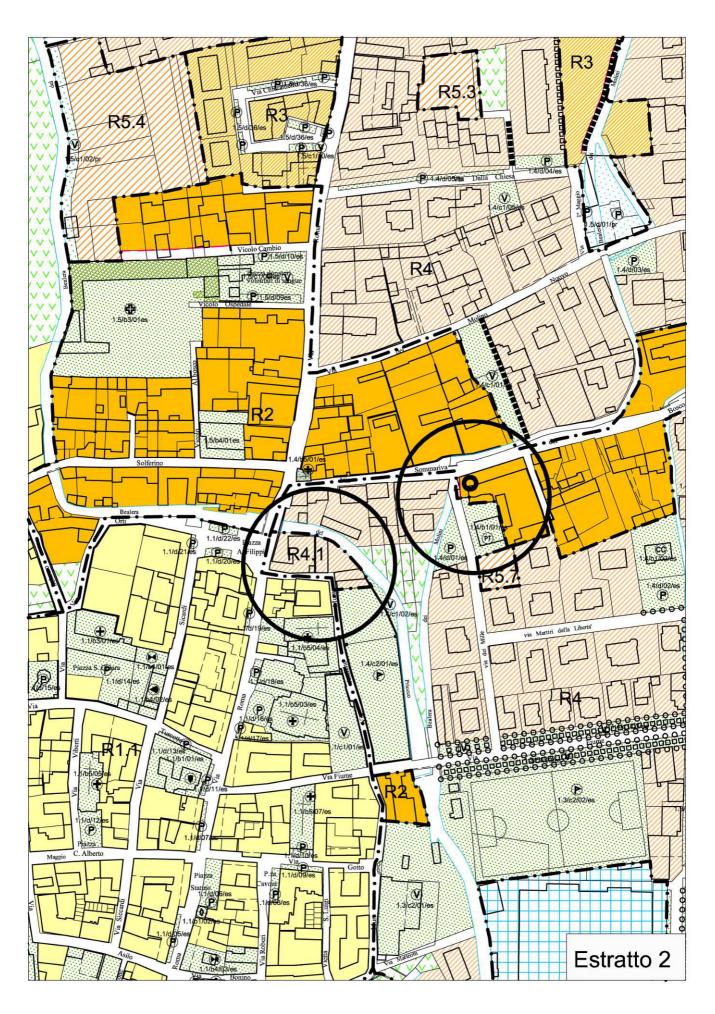


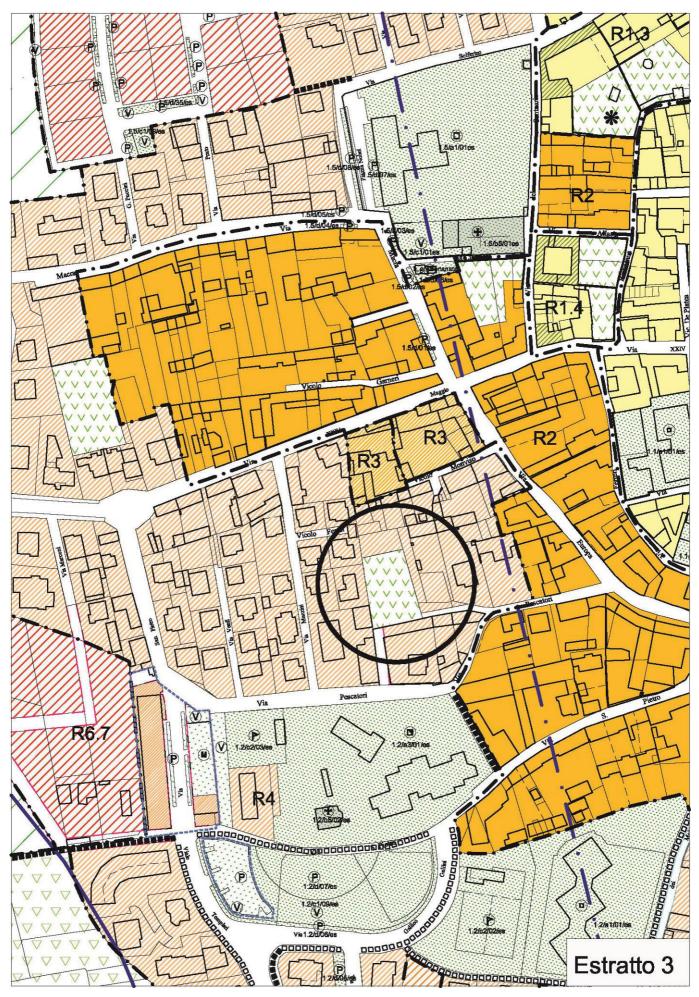




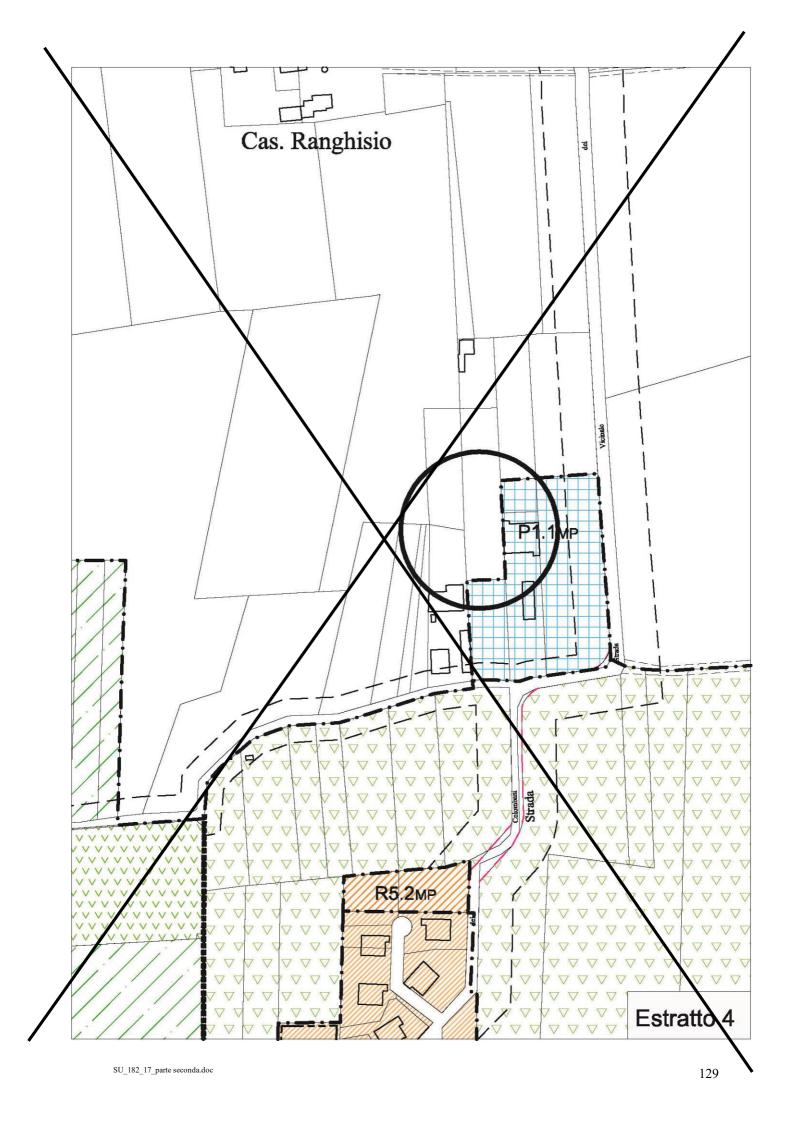
# allegato 10: estratti PRG variato

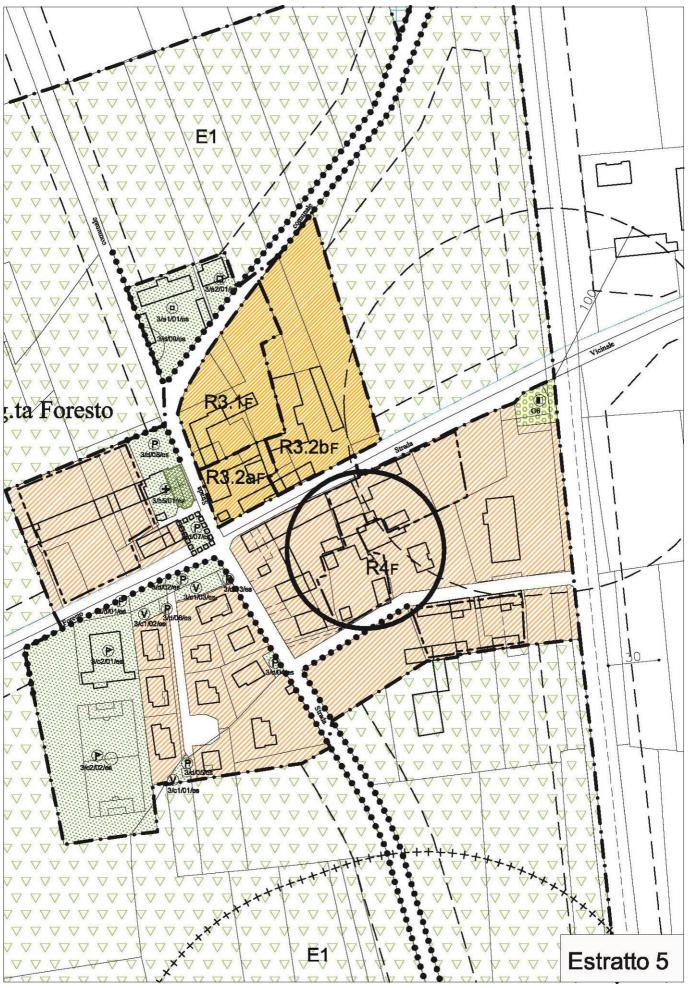


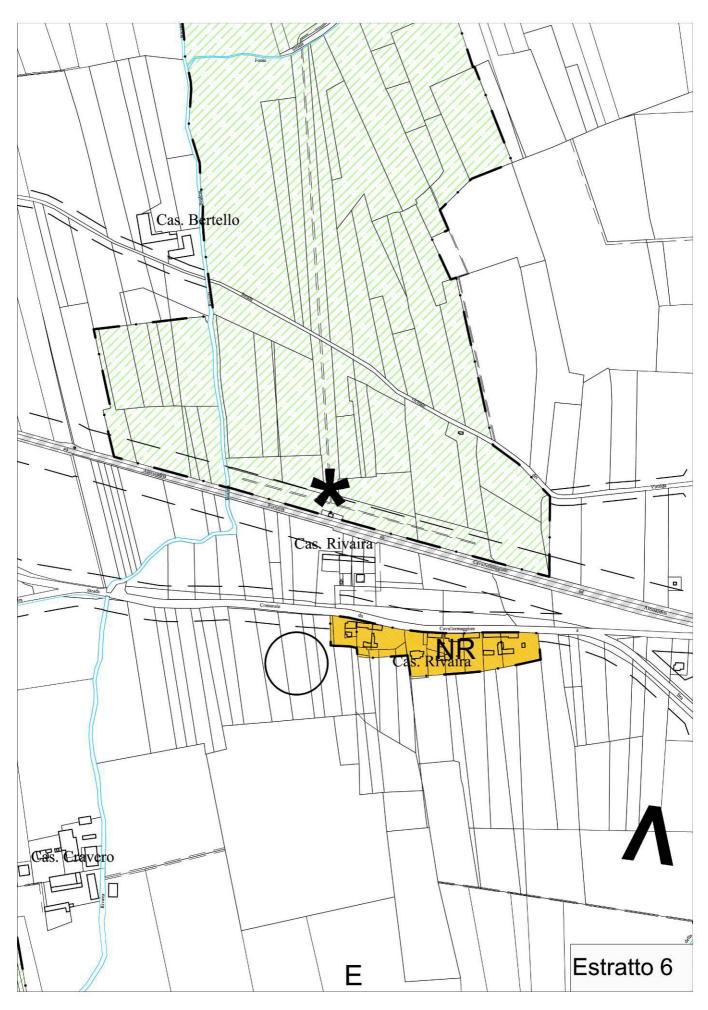


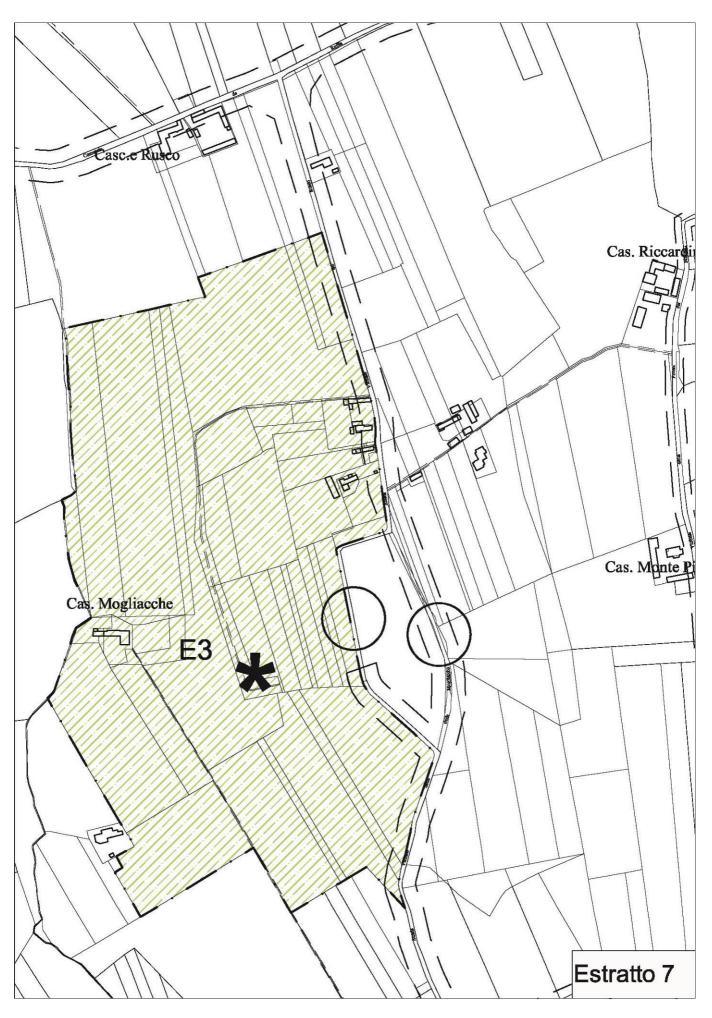


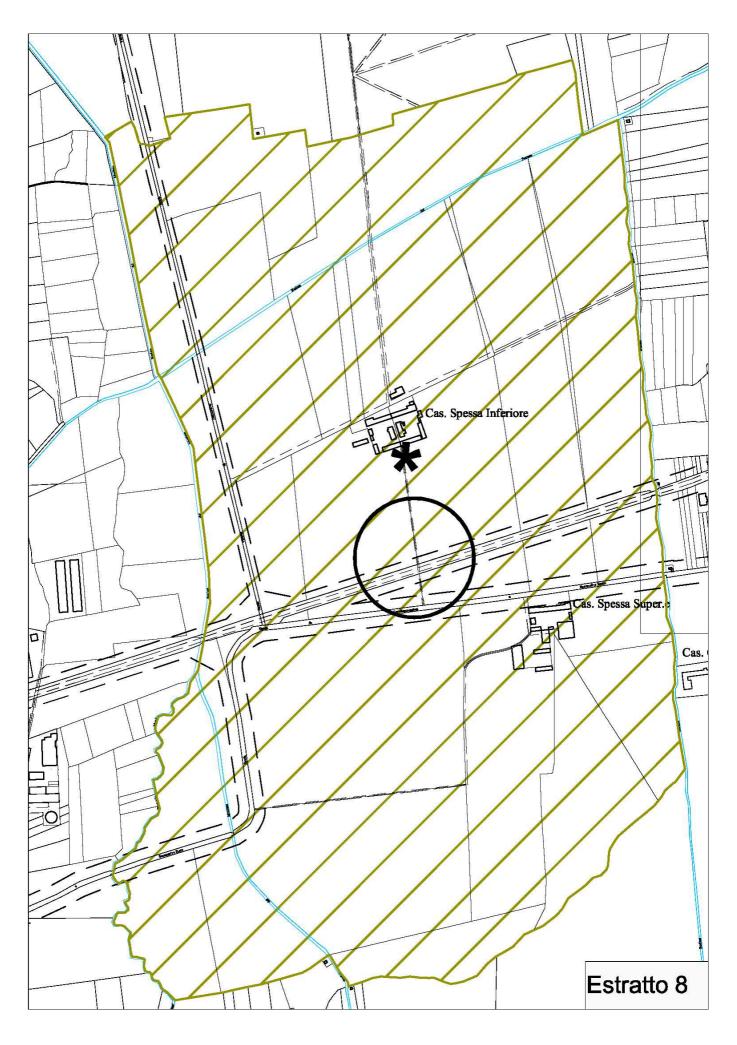
SU\_182\_17\_parte seconda.doc

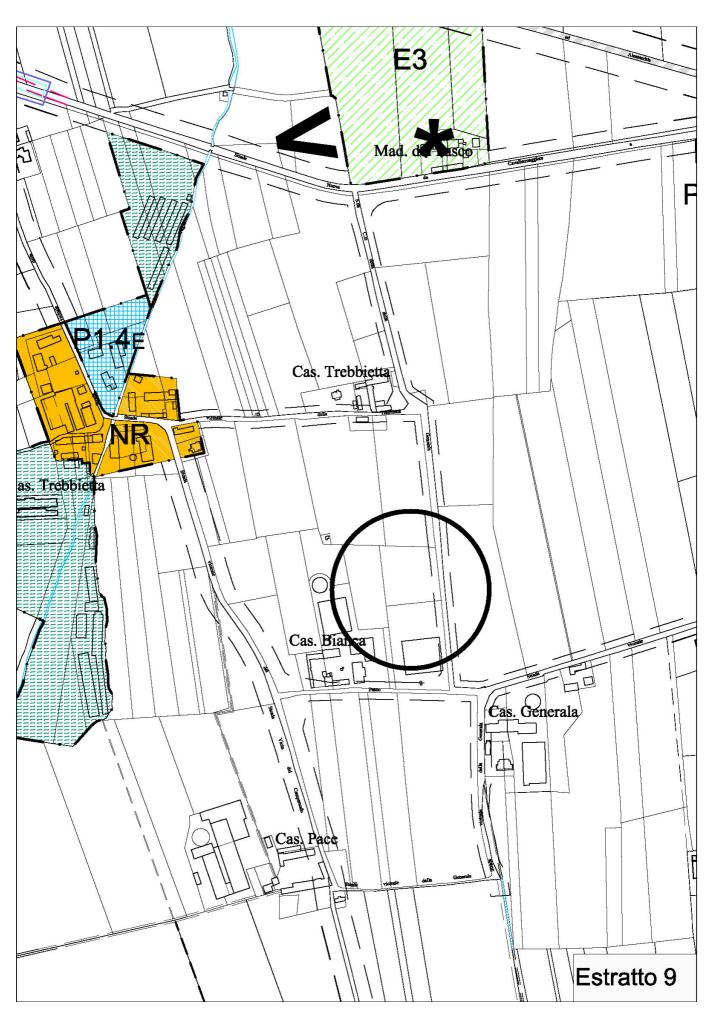














135