

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

VARIANTE PARZIALE 14

“OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI”

OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DEL DEPOSITO E DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA “VARIANTE PARZIALE 14” AL P.R.G. VIGENTE ADOTTATO CON D.C. N° 11 DEL 01/03/2021 E RELATIVE CONTRODEDUZIONI ASSUNTE IN SEDE DI PROGETTO DEFINITIVO

- 1 Sig.ri Milano Dario e Sandrone Federico in qualità di rappresentanti del Comitato “Salviamo il Paesaggio – difendiamo i territori”, nota prot. 4195 del 12.04.2021;

Comune di Cavallermaggiore
N. prot. 0004195/2021
Data 12/04/2021
Tit. 10 Cl. 10 Sc.



**SALVIAMO IL
PAESAGGIO**
DIFENDIAMO I TERRITORI

COMITATO CUNEESE – NODO DI CAVALLERMAGGIORE

Cavallermaggiore 10/4/2021

Al Sig. Sindaco
Al Responsabile del Procedimento
Al Responsabile della prevenzione,
della corruzione e trasparenza
Al Responsabile dell' Area Edilizia e
Urbanistica

Via Roma n. 104
12030 CAVALLERMAGGIORE

Consegna a mano

Al Responsabile dell' Area Pianificazione
della Provincia di Cuneo
ufficio.pianificazione@provincia.cuneo.it
Corso Nizza n. 21
12100 CUNEO

Trasmessa esclusivamente su supporto informatizzato

OGGETTO: Osservazioni al progetto preliminare di Variante Parziale n. 14 al vigente P.R.G.C., adottato con D.C.C. 1/3/2021 n. 11

Il nodo locale del “Comitato cuneese di Salviamo il Paesaggio”, in riferimento all’adozione della Variante Parziale di cui all’oggetto pubblicata all’Albo Pretorio on-line in data 9/3/2021 ed in “Amministrazione trasparente” in data 15/3/2021, nonché al relativo Avviso pubblicato all’Albo Pretorio on-line in data 15/3/2021, in qualità di soggetto non governativo interessato alla

1

compatibilità dello Strumento Urbanistico Generale con la tutela degli interessi pubblici, con la presente formula le specifiche osservazioni.

Osservazioni formali-sostanziali

- Si premette che alla luce della mancata pubblicazione in “amministrazione trasparente” nella sezione dedicata “pianificazione e governo del territorio”, ovvero perlomeno nella sezione “urbanistico-edilizia privata” del sito istituzionale, della vigente “perimetrazione dei centri/nuclei abitati” di cui alla D.C.C. 29/9/2014 n. 26 (richiamata all’interno della D.C.C. 11/2021 in questione), si è impossibilitati ad effettuare tutte le valutazioni/considerazioni ed eventuali osservazioni del caso alla presente Variante Parziale 14 al P.R.G.C. vigente; pertanto si richiede al Segretario comunale in qualità di “Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza dell’Amministrazione comunale” ed al Responsabile dell’Area Edilizio-Urbanistica comunale, il relativo “accesso civico semplice” con pubblicazione ai sensi dell’art. 5 del D.Lgs. 14/3/2013 n. 33 e s.m.i. di detto provvedimento di carattere generale (D.C.C. 29/9/2014 n. 26 e relativi allegati) sul sito comunale e conseguentemente si richiede una nuova pubblicazione dell’adozione della presente Variante al P.R.G.C. (o perlomeno una proroga/slittamento del termine di pubblicazione all’Albo Pretorio on-line) a far data dalla pubblicazione sul sito della citata D.C.C. 26/2014. Nel contempo si suggerisce di introdurre la citata perimetrazione dei centri/nuclei abitati anche sugli elaborati grafici (Tavole 1, 2, 3 e 4).
- Inoltre, posto che la presente Variante Parziale 14 al P.R.G.C. vigente, adottata con la D.C.C. 1/3/2021 n. 11, inerisce la modifica della destinazione di svariate aree urbanistiche, non è dato a comprendersi da alcun elaborato e/o dichiarazione, se siano stati verificati e soddisfatti i disposti di cui al comma 2 (*), dell’art. 78 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i., in riferimento all’astensione dei Consiglieri comunali nel prendere parte alla discussione e votazione del citato verbale di Delibera in questione, nel caso di correlazione fra il contenuto della Variante al P.R.G.C. in questione e gli interessi degli stessi Consiglieri o di parenti o affini fino al quarto grado.

(*) Comma 2 art. 78. Doveri e condizione giuridica - D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

2. Gli amministratori di cui all’articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L’obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell’amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.

Osservazioni di merito

In riferimento agli “allegati tecnici” della D.C.C. n. 11 in data 1/3/2021 (adozione progetto preliminare della Variante Parziale n. 14 al vigente P.R.G.C.), si ritiene di dover osservare quanto segue.

▪ Obiettivi ed oggetti della Variante

- Non si condivide la locuzione introdotta all’interno della “Relazione e Rapporto preliminare” al paragrafo 3 “Obiettivi ed oggetti della Variante” (pag. 7), nella fattispecie *“La presente variante viene predisposta, come già affrontato in precedenti casi, dal Comune*

di Cavallermaggiore successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto, viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.", in quanto le modifiche alla disposizione regionale di riferimento (art. 17 della L.R. 56/1977) apportate con le LL.RR. 3 e 17 del 2013, non hanno per nulla mutato o individuato il 2013 come "anno zero", da cui applicare i "limiti dimensionali" per le varianti parziali al P.R.G.C., per intenderci i dati di partenza su cui applicare i limiti dimensionali sono quelli della variante antecedente alla prima variante parziale al P.R.G.C. di cui alla L.R. 29/7/1997 n. 41 (legge che ha introdotto la specifica fattispecie della variante parziale). Nella fattispecie, si ritiene che per il Comune di Cavallermaggiore l'anno zero da cui conteggiare e verificare i "limiti dimensionali" per le varie aree (servizi, residenziali e non residenziali) per la presente Variante, sia quello dell'ultima variante approvata precedentemente alla prima variante parziale, quindi la "Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata con D.G.R. 5/12/2000 n. 4-1520" e non certamente la Variante Strutturale approvata con D.C.C. 22/10/2012 n. 3; questo in quanto precedentemente alla citata Variante Strutturale sono state approvate ben 11 Varianti Parziali al P.R.G.C. (come specificato sia nella Delibera che nella Relazione). A conferma di questo si evidenzia che il comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i., prevede che i limiti dimensionali si intendano riferiti all'intero arco di validità temporale del P.R.G.C., e pertanto non possono essere azzerati con l'approvazione della citata Variante strutturale approvata nel 2012.

▪ **Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali (Estratti 2 e 3)**

- Non si condivide la locuzione introdotta all'interno della "Relazione e Rapporto preliminare" al paragrafo 3.1 "Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali (Estratti 2 e 3)" (pag. 7), nella fattispecie "*Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013) ...*", in quanto sostenere che le Leggi regionali 3 e 17 del 2013 sono state "recentemente emanate", significa che si sono "trasposte/copiate" locuzioni da varianti dell'epoca senza averne poi riletto il contenuto.
- Nel merito, non si può che condividere la trasformazione di alcune aree oggi previste come residenziali in aree agricole, nel contempo, però si rileva che alcune delle modificazioni oggetto della presente Variante, erano già state oggetto nell'aprile 2011 delle specifiche osservazioni (per conto del Comitato permanente per la tutela del patrimonio culturale di Cavallermaggiore) a seguito dell'adozione del preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C. e se all'epoca fossero state recepite/accolte, avrebbero evitato la necessità di effettuare ora nuove modifiche (ri-trasformazione dell'area da edificabile in agricola), con chiaramente anche un risparmio sui costi di redazione di entrambe le Varianti; nella fattispecie nella richiamata osservazione all'epoca testualmente si segnalava "*... I.3.2 (R6.4), si nutrono notevoli perplessità sulla nuova previsione residenziale, individuata a discapito di aree previste dal vigente P.R.G.C., come agricole di salvaguardia per l'interesse ambientale, per le quali si sarebbe dovuto salvaguardare l'integrità dell'ambiente e del paesaggio rurale, inoltre non si è prevista una idonea tutela/salvaguardia del "corridoio ecologico" lungo la bealera del Priocco; ...*", area che oggi viene integralmente riportata alla sua destinazione originaria.

Infine la pur apprezzabile, ma assolutamente non sufficiente, riduzione della notevole quantità di aree edificabili presenti nel vigente P.R.G.C. (come segnalato sia nel 2011 in sede di Variante Strutturale che successivamente nel 2016 in sede di Variante Parziale 12), in parte compensata da altri incrementi di aree edificabili, 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 maggior coraggio da parte dell'Amministrazione, con lo stralcio/riduzione di altre aree edificabili non necessarie, in quanto se da un lato si lamenta ancora un'insufficiente contenimento del consumo di suolo, benchè parte delle amministrazioni producano varianti in dichiarate riduzioni di aree fabbricabili, dall'altro il consumo di suolo continua ad aumentare, indotto da politiche di necessità di adeguamenti vari, produttivi, infrastrutturali e compensativi che spesso vanificano gli enunciati ed alle richieste dei privati non si risponde mai con adeguate misure alternative e di diniego.

- Dalle proposte di modifica di detto paragrafo 3.1 si avrebbe:
 - riduzione superficie residenziale = 37.729 mq
 - riduzione volumetria edificabile = 30.423 mc
 - equivalenti ad una riduzione di abitanti teorici insediabili = 208 abitanti con indice abitativo medio previsto dal vigente P.R.G.C. pari a 146 mc/abit. (254 abitanti con indice abitativo medio ragionevole pari a 120 mc/abit. e 152 abitanti con indice abitativo medio dell'ultima Variante Strutturale pari a 200 mc/abit.).

- **Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale (Estratti 1, 4, 5 e 6 oltrechè del 7 non riportato)**
 - Non si condivide la locuzione introdotta all'interno della "Relazione e Rapporto preliminare" al paragrafo 3.2 "Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale (Estratti 1, 4, 5 e 6 oltrechè del 7 non riportato)" (pag. 9), nella fattispecie "*Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni - rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio perequativo ambientale*", in quanto l'operazione di togliere è aggiungere aree residenziali è più un "principio di opportunità" o "principio speculativo", a seconda dei punti di vista, non certo un "principio perequativo" e tanto meno "ambientale", le perequazioni ambientali sono tutt'altra cosa.
 - Per contro rispetto alle osservazioni al precedente capitolo, nel merito, non si condividono le trasformazioni di alcune aree da agricole o servizi in aree residenziali, questo in quanto le aree disponibili sul mercato dal punto di vista residenziale sono ancora svariate, senza andare a conteggiare tutto il patrimonio abitativo fitto e inutilizzato che non viene mai preso in considerazione. Nello specifico si rileva che le previsioni di incremento delle unità abitative, delle nuove volumetrie e quindi degli abitanti insediabili, individuate dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. iniziata nel 2008 e poi approvata nel 2012, si sono rilevate totalmente errate e sovradimensionate (come peraltro si era evidenziato con le già citate osservazioni del 7/4/2011), in quanto la stessa Variante Strutturale ipotizzava al 2017 un aumento di 302 nuovi alloggi, corrispondenti a circa 734 abitanti insediabili (2,34 abitanti/alloggio) e corrispondenti ad una nuova volumetria residenziale stimata compresa tra 146.772 mc e 191.468 mc (con un valore medio di 169.000 mc), abitanti peraltro

all'epoca anche largamente sottostimati causa l'utilizzo di indici abitativi medi assolutamente non consoni (addirittura 200 mc/abit. e 261 mc/abit.), nella fattispecie con la citata nuova volumetria media all'epoca stimata (169.000 mc) e con l'indice abitativo medio previsto dal vigente P.R.G.C. (146 mc/abit.), la stima degli abitanti che all'epoca avrebbe dovuto essere indicata sarebbe stata di circa 1.158 nuovi abitanti insediabili al 2017!!! Previsioni poi totalmente smentite dai dati ufficiali degli abitanti residenti, se al 2007 (ultimo dato ufficiale prima dell'inizio della Variante Strutturale) gli abitanti erano 5.369 a fine del 2020 sono diventati 5.417, con quindi un misero incremento di 48 abitanti!!! Per tale motivo meriterebbe fare un serio ragionamento sia sulle nuove previsioni residenziali che sull'esistente patrimonio sfitto ed inutilizzato che dovrebbe avere la priorità sulla previsione di nuovi consumi di suolo libero per introduzione e/o spostamento di nuove aree edificabili.

- Inoltre, alla luce della mancata pubblicazione della "perimetrazione dei centri/nuclei abitati" di cui alla D.C.C. 29/9/2014 n. 26, come già segnalato nella prima osservazione del presente documento ("Osservazioni formali-sostanziali"), si è impossibilitati ad effettuare tutte le valutazioni/considerazioni per parte delle aree in questione, in particolare per quelle "marginali" al tessuto esistente.
- Nello specifico non si condivide la trasformazione da "area a verde privato" in area residenziale di "recente impianto - R4" lungo Via S. Giorgio, in quanto trattasi di area adiacente ad immobile erroneamente classificato come di recente impianto, inoltre trattasi di area ora destinata a giardino/orto dell'adiacente proprietà e non come indicato "*... un mero aggiornamento cartografico relativo al recepimento di una reale situazione vigente in atto presso l'area residenziale R4 ...*", peraltro in analogia ad altre due aree in stretta prossimità poste sulla stessa pubblica Via, infine la stessa area risulta essere in adiacenza alla Bealera dei Molini, in Fascia C per il PAI, oltretutto in buona parte in classe di pericolosità idrogeomorfologica IIIa.2, quindi con anche evidenti e certificate problematiche idrogeologiche.
- Si nutrono inoltre notevoli perplessità in riferimento alla tipologia e modalità di trasformazione dell'attuale "area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento - P1.4" (già stabilimento della Accornero spa ora Pane Alba spa), compresa tra Viale Vittorio Veneto, il campo sportivo e la Bealera del Giogo, in "area residenziale di completamento fondiario - R5", in quanto trattasi di "variazione puramente speculativa" a vantaggio di un soggetto che sta mettendo in atto la delocalizzazione della più importante realtà produttiva locale in altro sito, senza avere alcuna garanzia su ciò che verrà realizzato/attuato. Nella fattispecie nella "Relazione e rapporto preliminare" (pag. 66), si parla di "*rigenerazione urbana e recupero del tessuto edificato esistente ... e della possibilità di intervenire ... con adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistico e territoriale*", nella realtà invece i principi ed enunciati, peraltro solo in un "documento non prescrittivo", sono troppo generici per un'area che si libererà a breve dal suo pesante impatto e che prevede "lo sfruttamento a destinazione residenziale previa la demolizione totale del compendio immobiliare, eventuale bonifica dell'area e la realizzazione di lotti edificabili". Inoltre non si tiene preventivamente conto che la bonifica dell'area potrebbe rendere questa trasformazione problematica per insediamenti urbani sicuri, non si fa menzione di questa criticità e nemmeno che si è in una zona a ridosso del centro storico; uno spazio così ampio ed importante dal punto di vista storico (primo insediamento produttivo industriale di fine '800 e residui di orti urbani presenti da secoli), ambientale (presenza della bealera del Giogo

e confluenza prossima alla bealera del Mulino, con alcune fasce spondali ancora naturali che ospitano fauna e flora tipici degli ambienti fluviali) e urbanistico (prossimità con il centro storico ed i servizi che offre, ma anche la vicinanza con la stazione ferroviaria e una facile viabilità di accesso) giocherà un ruolo fondamentale per la vivibilità e la rinascita del tessuto urbano e sociale della città intera. Sarebbe stato sicuramente più congruo includere detta importante "trasformazione urbanistica" in una specifica "area residenziale di completamento urbano - R6", con quindi anche la necessaria individuazione/previsione della viabilità pubblica, delle connesse e necessarie aree a servizio pubblico, della fascia di tutela ambientale lungo la Bealera del Giogo (peraltro in classe di pericolosità idrogeomorfologica IIIa.2), della previsione di un filare alberato parallelo a quello esistente su Viale Vittorio Veneto e della fascia di stacco dall'adiacente area produttiva oggetto di mantenimento (posta su Via Bra angolo Viale Vittorio Veneto), nonché l'individuazione delle aree di concentrazione edilizia (possibilmente con mantenimento della "storica palazzina uffici"), senza invece demandare questi successivi ed importanti compiti alle sole valutazioni della Giunta comunale, quale soggetto preposto che dovrà poi approvare il relativo strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.). Ancora, non si ritiene possibile, dal punto di vista della classificazione acustica, mantenere l'attuale classe V, idonea per le aree prevalentemente produttive (industriali), quando la presente Variante invece trasforma l'area in residenziale per cui sarebbe necessaria una classificazione acustica non superiore alla III, se si vuole trasformare l'area in residenziale bisogna prevedere obbligatoriamente anche l'adeguamento dell'attuale classe acustica, con tutti i problemi che ne conseguono per l'attività produttiva in essere. Infine, alla luce proprio di quanto anche evidenziato nel precedente periodo, si rileva che quando vengono previste variazioni tra destinazioni urbanistiche così eterogenee (in questo caso da produttivo a residenziale), con attività ancora in essere, si rischia di limitare/impedire ulteriori interventi di adeguamento dell'esistente attività produttiva, per contrasto con la nuova destinazione prevista.

Conseguentemente è irrinunciabile in presenza di una palese crisi delle città, dei suoi centri storici e del loro modello di vita, che una opportunità irripetibile sia lasciata alla semplice progettazione di un P.E.C. o di lotti anche se di qualità, non si può lasciare la "possibilità" di intervenire con buone pratiche future, ma va da subito indicata a livello urbanistico (in questa sede), quali siano i criteri irrinunciabili per cogliere il momento storico che si presenta. Si chiede, a seguito del coinvolgimento più ampio possibile in modo trasparente, partecipato e condiviso, e già da ora, quante aree di servizio e a verde pubblico saranno lasciate libere, quale fruibilità avranno e quale viabilità, pedonalizzazione o ciclabilità sarà prevista; principi che devono essere condivisi in un progetto non soggetto al cambiamento di una amministrazione, ma che devono rispondere all'esigenza di armonizzare il bene comune e l'interesse privato, avendo il primo come prioritario.

Pertanto, in base a quanto rilevato, si richiede di stralciare detta previsione di trasformazione dell'area in questione da questa Variante, prevedendo la formazione di un "percorso partecipato" che potrà concludersi/confluire in una specifica "variante urbanistica semplificata" (comma 5 art. 17-bis L.R. 56/1977 e s.m.i.), nel rispetto dei principi prima enunciati.

- Nulla si è detto e quantificato in merito all'ampliamento dell'area residenziale di "recente impianto - R4", in Via Zoppeni, individuata a discapito dell'"area produttiva agricola - E".

In analogia alle modifiche di detto paragrafo, si anticipano le osservazioni per altre due aree illustrate nel paragrafo 3.4.

- Nello specifico non si condivide la trasformazione dell'area servizi per l'istruzione (ex Scuola di Madonna del Pilone) così come effettuata, in quanto trattasi di edificio che non può (e non dovrebbe) essere classificato in "area di recente impianto - R4", visto che detto immobile, fino a prova contraria, ad oggi è soggetto alle tutele della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio, come immobile di proprietà di ente pubblico territoriale (Comune), opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni (alla luce del combinato disposto del comma 1 e del comma 5 dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.); inoltre con la variazione dell'area da "servizi pubblici" a "residenziale", l'esistente area prevista a "servizi pubblici - verde" (posta a nord dell'immobile in questione) non avrebbe più senso di esistere in quanto diverrebbe di fatto un "lotto intercluso" senza alcun accesso/collegamento dagli spazi pubblici. Pertanto, in base a quanto prima osservato si ritiene che l'idonea area residenziale in cui debba essere ricompreso l'immobile in questione debba essere "area di ristrutturazione - R2" con richiamo all'attuale tutela della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., inoltre l'adiacente area prevista a "servizi pubblici - verde", si ritiene debba essere trasformata in "area agricola di tutela per interesse storico - E3", in analogia a quelle limitrofe esistenti, con quindi un'ulteriore riduzione delle aree a standard pubblici.
- Parimenti non si condivide la trasformazione dell'area a "servizi pubblici per attrezzature di interesse comune - servizi socio culturali B4" di Via Solferino in area residenziale "di ristrutturazione - R2", utilizzata per molto tempo come sede di associazioni e del Centro anziani, senza aver prima individuato nel concentrico una idonea sede in cui ospitare le varie associazioni e non solo quelle che erano ospitate nell'immobile; non risulta che al momento sia disponibile un solo edificio adeguato ad accogliere le varie istanze aggregative, conseguentemente la conservazione di quello attuale, con adeguamento della struttura e sfruttamento del giardino e dello spazio esterno potrebbe ancora svolgere l'importante compito sociale che storicamente che in passato ha svolto. Infine, anche detta area al pari dell'ex Scuola di Madonna del Pilone risulta essere sottoposta alle tutele della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio, come immobile di proprietà di ente pubblico territoriale (Comune), opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni (alla luce del combinato disposto del comma 1 e del comma 5 dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).
- Dalle citate proposte di modifica di detto paragrafo 3.2 e del successivo 3.4 ed al netto dell'area di Via Zoppeni ancora quantificarsi, si avrebbe:
 - aumento superficie residenziale = 24.697 mq
 - aumento volumetria edificabile = 21.557 mc
 - equivalenti ad un aumento di abitanti teorici insediabili = 148 abitanti con indice abitativo medio previsto dal vigente P.R.G.C. pari a 146 mc/abit. (180 abitanti con indice abitativo medio ragionevole pari a 120 mc/abit. e 108 abitanti con indice abitativo medio dell'ultima Variante Strutturale pari a 200 mc/abit.).

▪ **Stralcio aree produttive (Estratti 1 e 6) ed incremento (Estratto 7)**

- Dalle proposte di modifica di detto paragrafo 3.3 e del successivo 3.6, si avrebbe:
 - riduzione superficie produttiva = 20.840 mq

▪ **Stralcio aree a standard pubblici (Estratti 1, 3 e 4)**

- Si rimanda alle osservazioni di cui al terzultimo e penultimo trattino per il precedente paragrafo 3.2 per l'area dell'ex Scuola di Madonna del Pilone e per l'area di Via Solferino, nonché alle osservazioni inerenti alle verifiche metodologiche per il successivo paragrafo 4.
- Dalle proposte di modifica di detto paragrafo 3.4 si avrebbe:
 - riduzione superficie standard pubblici = 2.458 mq

▪ **Modifiche e precisazioni di carattere normativo (Estratto 5)**

- Non si condivide assolutamente la locuzione introdotta all'interno della "Relazione e Rapporto preliminare" al paragrafo 3.5 "Modifiche e precisazioni di carattere normativo" (pag. 14), nella fattispecie "*L'Amministrazione Comunale, in tempi recenti, ha infatti ricevuto una specifica richiesta formulata da un'importante ditta insediata sul territorio comunale, necessaria per soddisfare bisogni produttivi specifici per il deposito e l'immagazzinamento dei prodotti, con previsioni quantitativamente e dimensionalmente modeste*", in quanto sembra un po' paradossale sostenere che le previsioni di una deroga dell'altezza a 37 m, rispetto a quella vigente per l'area in questione di 10,5 m, siano "... previsioni quantitativamente e dimensionalmente modeste"; basti pensare che gli immobili più alti presenti nel concentrico hanno altezze notevolmente più ridotte, che vanno da circa 20,6 m per il Condominio in Piazza Vittorio Emanuele II, a circa 28,6 m per la Torre civica, fino ad arrivare a circa 30,8 m per il Campanile della Chiesa dei Santi Michele e Pietro; questo creerà un notevole impatto con "disturbo visivo", in particolare sullo sky-line storicizzato dell'abitato e dei suoi campanili.
Ancora, viene indicato che la richiesta di tale deroga è giustificata dalle nuove esigenze di organizzazione e razionalizzazione aziendale per l'immagazzinamento automatico, esigenze comprensibili, ma per le quali non si può non considerare l'impatto visivo che una simile struttura avrà immediatamente alle porte della città; le misure di mitigazione enunciate nella "Relazione e rapporto preliminare" (pag. 68), così come nel documento "Inserimento paesaggistico del magazzino automatico autoportante nel contesto reale. Prospettive-Prospetti-Fotoinserimenti" (pagg. 141-151), prodotti per la procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., a nostro avviso non si ritengono adeguati per dimostrare la compatibilità dell'edificio/struttura alle esigenze paesaggistico-ambientali. In base a quanto indicato nella "Relazione e rapporto ambientale" (pag. 139) la nuova struttura, inserita tra altre strutture edilizie esistenti, avrebbe "... altezze in differenti casi simili a quella proposta in quanto derivanti da un'edilizia antecedente alla redazione della normativa vigente. Questa caratteristica risulta essere un'importante attenzione in quanto limita di molto la percezione che si avrà della futura edificazione", in realtà le immagini, le viste prospettiche e le fotografie prodotte non danno, secondo gli scriventi, la situazione reale di un simile edificio verticale, inserito sì in un contesto produttivo con volumi differenti ed attigui, ma senza tenere nel giusto peso il contesto agrario da lati sud ed est ed il tessuto urbano dagli altri lati; si ha così una costruzione "virtuale-ideale" grazie ad immagini non reali e non in scala (almeno non dichiarata) così come la documentazione fotografica e alcune didascalie non sono rispondenti alla realtà. Pensare ad una mitigazione paesaggistica-ambientale di una struttura del genere, comporterebbe la realizzazione di muri verdi e imponenti quinte vegetate possibili solo da sud e parzialmente da ovest in terreni di proprietà della ditta richiedente, cosa finora mai considerata e neppure richiesta a livello compensativo e di reale

esempio di buone pratiche ambientali. In alternativa alla realizzazione in verticale del magazzino, si auspica la sua disposizione in orizzontale in terreni interni all'area produttiva ormai compromessi all'agricoltura o perlomeno una importante riduzione dell'altezza. Pertanto, al "Punto I bis) Norme specifiche per singole aree produttive - P1.5" dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), si richiede che l'edificazione con deroga del parametro dell'altezza massima relativo all'area individuata dell'insediamento produttivo (Biraghi spa), non ecceda i 24 m, equiparandola al parametro già previsto nel marzo 2019 con Variante Parziale n. 13 al P.R.G.C. per una parte dello stesso insediamento produttivo.

Di seguito la proposta di modifica (carattere barrato per le parti eliminate e carattere in grassetto per le parti aggiunte) del Punto I bis) dell'art. 17 per l'area P1.5.

Punto I bis) Norme specifiche per singole aree produttive

P1.5 sull'area dello stabilimento Biraghi, posta tra via Giotto e piazzale Einaudi, ... Sull'area indicata con apposito simbolo grafico e lettera "A", posta all'interno dell'ambito P1.5, è ammessa l'edificazione con deroga del parametro dell'altezza massima fino al limite di mt. 24,00; Per l'area con simbolo grafico e lettera "B" la medesima deroga è assentita fino al limite di mt. 37,00.

Sulle aree indicate con apposito simbolo grafico e lettere "A" e "B", poste all'interno dell'ambito P1.5, è ammessa l'edificazione con deroga del parametro dell'altezza massima fino al limite di mt. 24,00.

- Non si condivide l'estensione dell'intervento e l'allentamento delle prescrizioni, per l'area "residenziale di ristrutturazione R2" posta all'angolo tra Via Roma e Via Martinetto, da attuarsi peraltro con un semplice titolo edilizio diretto (permesso di costruire), in quanto ammettere l'intervento di "ristrutturazione edilizia" così come recentemente introdotto all'interno della lettera d) - comma 1 - art. 3 del D.P.R. 380/2001 dal D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020, vorrebbe dire che oltre ad ammettere la già prevista demolizione e ricostruzione con "smusso" dello spigolo dell'attuale immobile, verrebbe ammessa anche una "ricomposizione volumetrica" con "diverso sedime e diverse caratteristiche planivolumetriche e tipologiche", rispetto all'attuale immobile, con addirittura la possibilità di effettuare scelte parzialmente differenti rispetto alle prescrizioni previste per tutti gli immobili ricadenti nella medesima area R2!!!

Conseguentemente non si ritiene accettabile l'introduzione di detta disposizione che, in luogo della ricostruzione di un fabbricato con tipologia e forma tradizionale, ammetterebbe la realizzazione di un fabbricato diverso per caratteristiche planivolumetriche, allineamenti e sedime (per es. anche al centro del lotto), il tutto peraltro con un titolo edilizio diretto, in cui non è prevista alcuna pubblicizzazione, pubblicazione e possibilità di osservazione.

Pertanto, si propone lo stralcio del punto II quater dell'art. 12 come di seguito (carattere barrato per le parti eliminate).

Punto II quater

Per il fabbricato identificato al Fg. 31, mapp. 567, 568 e 569, è ammesso, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, l'intervento di demolizione e ricostruzione, ovvero di ristrutturazione ai sensi del D.P.R. 380/01 e s. m. ed i., al fine di conseguire una congrua progettazione edilizia/urbanistica dell'area. In sede di progettazione potranno essere valutate scelte parzialmente differenti dalle prescrizioni di cui al successivo punto

III, let. f), purché idoneamente giustificate e valorizzate; si richiede, comunque, che nella sua interezza l'intervento risulti essere congruo al tessuto delle aree R2.

Nel contempo, si ritiene che sul nuovo immobile debbano essere conservate o riproposte le toponomastiche e indicazioni originarie ("Via Nazionale" e "Cavallermaggiore").

- All'interno della "Relazione e Rapporto preliminare" al paragrafo 3.5 "Modifiche e precisazioni di carattere normativo" (pag. 16), al primo capoverso, si rileva che la richiamata "L. n. 7 del 4/7/2005", oltre ad essere una legge regionale (L.R.) e non statale, la stessa risulta non essere più vigente da svariati anni, in quanto abrogata e sostituita dalla L.R. 14/10/2014 n. 14.

Allo stesso primo capoverso del paragrafo 3.5 (pag. 16), nonché al nuovo articolo 47 bis ("disciplina delle attività dei pubblici esercizi di cui alla L.R. 38/2006 e s.m.i., della D.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268") introdotto nelle N.T.A., si rileva che la più volte richiamata D.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268 (e formule/tabelle di calcolo in essa riportate), è stata oggetto di successiva rettifica con D.G.R. 1/3/2010 n. 43-13437 che non viene per nulla richiamata/citata, nemmeno con un semplice "e s.m.i."

▪ **Aggiornamenti documentazione di P.R.G. (Estratto 7 erroneamente indicato 5)**

- All'interno della "Relazione e Rapporto preliminare" al paragrafo 3.6 "Aggiornamenti documentazione di P.R.G." (pag. 17), si condivide l'eliminazione della previsione viabilistica della "circonvallazione sud-est" all'abitato, introdotta con la Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata nel 2012, al fine di non produrre ulteriore consumo di suolo agricolo fertile (75.954 mq), nel contempo però si rileva che non vengono per nulla esplicitate/illustrate le motivazioni che hanno portato all'eliminazione della citata previsione viabilistica, non fosse anche solo per indicare che per detta ipotesi da tempo era decaduta la previsione del vincolo preordinato all'esproprio, essendo trascorsi oltre 5 anni dall'introduzione della stessa all'interno della cartografia del P.R.G.C., ovvero più realisticamente che le Amministrazioni che si sono succedute non sono riuscite a farsi finanziare l'opera da Enti sovracomunali.

Nel contempo, sempre in riferimento all'eliminazione di detta previsione viabilistica, raffrontando gli estratti cartografici (Estratto 7) dello stato vigente e dello stato variato, si rileva che si sono di molto ampliate le "aree agricole di salvaguardia ambientale E1" a discapito delle "aree produttive agricole E" senza alcuna motivazione e quantificazione; la differenza non è di poco conto, in quanto le aree agricole E1, ancorché abbiano una dicitura che potrebbe sembrare "rassicurante" (agricole di salvaguardia ambientale), in realtà non sono altro che le c.d. "aree agricole di riserva" per i futuri ampliamenti delle attuali aree edificabili. Pertanto, si ritiene debbano essere riportate le delimitazioni dell'area E1 nella situazione del vigente P.R.G.C.

- Dalla proposta di modifica di detto paragrafo 3.6 si avrebbe:
 - eliminazione previsione viaria e mantenimento ad area agricola = 75.954 mq

▪ **Verifica delle modifiche apportate e Tabella riassuntiva**

- Non si condivide la locuzione introdotta all'interno della "Relazione e Rapporto preliminare" al paragrafo 4 "Verifica delle modifiche apportate" (pag. 18), nella fattispecie "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: ...”, in particolare relativamente alla seguente lettera “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;”, in quanto come già osservato per il precedente paragrafo 3, i dati di partenza su cui applicare i limiti dimensionali sono quelli della variante antecedente alla prima variante parziale al P.R.G.C. (di cui alla L.R. 41/1997 che ha introdotto la tipologia della variante parziale); nella fattispecie, per il Comune di Cavallermaggiore si ritiene che l’anno zero da cui conteggiare e verificare i “limiti dimensionali” per la presente Variante, sia quello dell’ultima variante approvata antecedentemente alla prima variante parziale, quindi la “Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata con D.G.R. 5/12/2000 n. 4-1520” e non certamente la Variante Strutturale approvata con D.C.C. 22/10/2012 n. 3; questo in quanto antecedentemente alla citata Variante Strutturale sono state approvate ben 11 Varianti Parziali al P.R.G.C. (come specificato sia nella Delibera che nella Relazione); a conferma di questo si evidenzia che il comma 6 dell’art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. prevede che i limiti dimensionali si intendano riferiti all’intero arco di validità temporale del P.R.G.C.

Pertanto, i “limiti dimensionali” non potendo essere azzerati con l’approvazione della citata Variante strutturale approvata nel 2012, la “capacità insediabile residenziale (C.I.R.)” da prendere in considerazione per conteggiare la riduzione massima della quantità globale delle aree a servizi, contrariamente a quanto indicato allo stesso paragrafo 4 (pag. 19) non è di 7.477 abitanti stabilita dalla Variante Strutturale del 2012, ma di 6.716 abitanti stabilita dalla Variante Strutturale del 2000, con la conseguenza che il valore massimo delle aree per servizi in riduzione non risulta essere di 3.738, 5 mq (7.477 abitanti x 0,5 mq/abitante), ma di 3.358 mq (6.716 abitanti x 0,5 mq/abitante), questo porta alla conseguenza che con l’ulteriore riduzione di questa Variante di 4.072,5 mq si arriverebbe a sfiorare il limite massimo ammesso per le varianti parziali, come di seguito esplicitato nella sottostante tabella:

Variazione massima aree per servizi (+/- 0,5 mq/abitante)	
Variante Strutturale 2000 (6.716 abit. x 0,5 mq/abit.) = +/- 3.358	
Tipologia di Variante	Aree per servizi (mq)
Variante Parziale n. 2	+ 493
Variante Parziale n. 6	+ 615
Variante Parziale n. 12	- 765
Variante Parziale n. 14	- 4.072,5
Totali	- 3.729,5 > - 3.358 non verificato

Pertanto, non si condivide quanto indicato e conteggiato allo stesso paragrafo 4 (pag. 20) per le aree a standard pubblici (aree a servizio) e tantomeno quanto risulta dalle relative “Tabella riassuntiva per le verifiche di cui all’art. 17 c.5” (pag. 21)

Conseguentemente, in base a quanto sopra si ritiene che la presente Variante non rientri nella fattispecie delle varianti parziali, in base al palese contrasto con la lettera c) comma 5 e comma 6 dell’art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (riduzione della quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 mq/abitante).

- Nel contempo, allo stesso paragrafo 4, si ritiene che le altre verifiche (pagg. 19 e 20), ancorché rientranti nei parametri di legge (commi 5 e 6 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i.) inerenti sia l'incremento della capacità insediativa residenziale che gli incrementi delle superfici delle attività produttive e terziarie, debbano essere rivisti prendendo in considerazione i dati di partenza della Variante Strutturale del 2000 e non quelli della Variante strutturale del 2012.

Altre questioni non considerate nella presente Variante.

In base alla lettera d-ter) del comma 4, nonché ai commi 4-bis e 5 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (inseriti e/o modificati dalla L. 164/2014 c.d. "Sblocca Italia" ed in ultimo dalla L. 120/2020 c.d. "Decreto semplificazioni") che hanno introdotto il "contributo straordinario" (*) ed in base alle specifiche disposizioni regionali (D.G.R. 29/2/2016 n. 22-2974 poi modificata dalla D.G.R. 29/3/2019 n. 55-8666) che ne hanno regolamentato la sua applicazione, si ritiene che relativamente alle aree oggetto della presente Variante Parziale su cui viene generato un maggior valore (peraltro oggetto di specifiche richieste dei privati), debba indicarsi/esplicitarsi (in delibera ed in relazione) che dette aree in sede esecutiva/attuativa (titolo abilitativo edilizio) saranno soggette all'applicazione del citato contributo straordinario, nel contempo si consiglia di riportare in cartografia e nella relativa legenda apposita simbologia di richiamo/rimando alla prima citata normativa.

(*) commi 4, 4-bis e 5 art. 16 - D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:
 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
 - b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
 - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
 - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014, poi così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera g), della legge n. 120 del 2020)
- 4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.
(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)
5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.
(comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

In conclusione, in base a quanto rilevato e osservato, si ritiene debba essere necessariamente modificato/adequato e riadottato il progetto preliminare della presente Variante Parziale al P.R.G.C. vigente, nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni.

Infine, in base alla L. 241/1990 e s.m.i., il sottoscritto richiede cortesemente ai soggetti in indirizzo, di essere messo al corrente dei provvedimenti che verranno intrapresi/adottati.

Per comunicazioni ed eventuali chiarimenti si prega di contattare Sandrone Federico ai seguenti recapiti:

indirizzo di posta elettronica: gonzy2005@libero.it

cellulare: 366 6824294

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Milano Dario



Sandrone Federico



Comitato cuneese di
Salviamo il Paesaggio
Nodo di Cavallermaggiore

L'osservazione è parzialmente accolta, con le seguenti determinazioni.

A) Osservazioni formali-sostanziali

A1) In riferimento alla pubblicazione del documento afferente alla “Perimetrazione dei Centri e Nuclei edificati” vigente il Comune ha provveduto, ancorché non trattasi di elaborato adottato con il procedimento di variante parziale in questione ma documento tecnico indispensabile alla Provincia per effettuare le verifiche di competenza sul procedimento di variante parziale (del quale la Provincia ha disponibilità ai sensi di Legge), a pubblicare sul sito internet alla sezione Strumenti urbanistici (link: https://www.comune.cavallermaggiore.cn.it/ita/piano_regolatore.asp) tale documentazione. Si è inoltre provveduto successivamente a riaprire i termini di pubblicazione e per la presentazione delle osservazioni della Variante Parziale 14 così per dar modo di presentare ulteriori osservazioni in merito ancorché come detto trattasi di elaborati tecnici il cui compito di verifica spetta alla Provincia come stabilito all'art. 17, c.6 della L.R. 56/77 e s.m.i..

A2) In riferimento al rispetto del c.2, dell'art.78 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000 si evidenzia che gli amministratori «devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado» con esclusione dei soli provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici «se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado». Ai fini della sussistenza dell'obbligo di astensione di cui all'art.78 comma 2 del d.lgs n. 267/2000 occorre vi sia una correlazione immediata e diretta tra il contenuto della delibera che si va a discutere e votare e specifici interessi propri dei partecipanti alla seduta (Cons Stato Sez. IV 21/6/ 2007 n.3385; idem 25/9/2014 n. 4806), inoltre deve essere diretto ed immediato il concreto vantaggio che la delibera potrebbe comportare in loro favore. I consiglieri comunali, prima dell'adozione della Variante in oggetto, hanno avuto la possibilità di esaminarne i contenuti e, dall'esito della votazione, risulta evidente che non abbiano ritenuto sussistere alcuna ipotesi di astensione obbligatoria. Non è prevista alcuna ulteriore disposizione né alcuna forma di controllo esterno o popolare, né da parte del consiglio stesso.

B) Osservazioni di merito

B1) Obiettivi ed oggetti della variante

B1.1) Per quanto attiene all'osservazione del periodo di cui al punto tre della Relazione e Rapporto preliminare si evidenzia come il riferimento della data 2013 non sia evidentemente il dato temporale sul quale effettuare i conteggi di verifica delle procedure di Variante Parziale, tant'è che le verifiche infatti sono state condotte

dalla variante parziale nr.1 datata anno 2000, ma che, come da lettura della frase, dal 2013 siano mutati alcuni riferimenti normativi afferenti alle verifiche richiamate e soprattutto sia stato conferito alla Provincia l'onere di verificare la correttezza dell'iter di variante. Per tali motivazioni pare essere non centrata l'osservazione effettuata che evidenzia aspetti differenti che sono comunque rispettati.

B1.2) Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali

B1.2.1) Si prende atto che gli scriventi hanno evidenziato che il tempo trascorso delle modifiche sostanziali intervenute alla L.R. 56/77 e s.m.i. nel corso del 2013 ad oggi non si possa più definire come “recente”, cosa condivisibile anche se a tutti gli effetti ininfluente per l'applicazione dei disposti normativi e dunque della loro efficacia.

B1.2.2) Si prende altresì atto della condivisione della scelta effettuata dall'Amministrazione Comunale di ricondurre aree interessate da previsioni di nuove aree residenziali di espansione in ambiti agricoli secondo le funzioni e vocazioni ancora oggi in essere. Sulla scelta effettuata all'epoca di introduzione di queste previsioni (Variante strutturale 3/2008) si rimanda alle motivazioni che furono date dall'Amministrazione Comunale, evidenziando che l'epoca di introduzione era decisamente differente dall'attuale sia per necessità insediative che per le nuove normative urbanistiche di tutela del territorio dalle quali si sono forgiate sensibilità ambientali maggiormente attente. Sul non soddisfacimento degli osservanti sulla quantificazione di aree ricondotte in ambito agricolo, non si ritiene di condividere tale osservazione in quanto la scelta ha interessato un'importante superficie con corrispondente volumetria stralciata; mentre non si ritiene di esprimere opinioni sulla considerazione della motivazione di stralcio evidenziata.

B1.3) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale

B1.3.1) In riferimento alle considerazioni sul paragrafo 3.2 si ravvisa la correttezza del principio enunciato in tale sede, ovvero di “compensazione” sommaria tra aree eliminate ed aree inserite a destinazione residenziale. Si parla in tale sede di valutazioni compensative a valenza urbanistica ed in particolare di tipo quantitativo, determinate dall'applicazione della procedura di variante parziale che implica degli equilibri sulla capacità edificatoria del piano regolatore (incrementi solo in casi eccezionali nei quali non si ritrova). Queste compensazioni determinano degli evidenti equilibri sulla componente consumo di suolo e tale concetto è evidentemente positivo.

B1.3.2) Sull'opportunità delle nuove scelte di individuazione di aree residenziali si evidenzia come l'Amministrazione abbia operato su ambiti di completamento e dunque con caratteri che li rendessero idonei alla trasformazione residenziali con ridotti carichi urbanistici ed ambientali. In diversi casi si è poi proceduto con la rifunzionalizzazione di ambiti già trasformati (zone a servizi non più utilizzati) quindi con perseguimento di evidenti principi di riqualificazione. Sulla dotazione di piano delle aree residenziali, si è detto che l'attuale periodo non risulta essere parti-

colarmente propenso per sviluppi di tale tipologia, ma occorre ricordare che il P.R.G. è uno strumento programmatico di lunga durata e su tale condizione occorre fare le valutazioni e progettazioni. Le scelte sono state tutte oculate a definire ambiti che possono rispondere alle esigenze abitative sia del concentrico che delle frazioni così da poter soddisfare i bisogni della popolazione dislocata sul territorio. Per valutazioni di più ampio spettro si rimanda a varianti aventi una valenza più generale e dunque consone ad affrontare i problemi generali dell'urbanistica e del territorio, ambiti che risultano essere sicuramente maggiormente opportuni se non addirittura normativamente e giuridicamente corretti (si ricorda che in sede di variante parziale non sono ammesse modifiche che vadano ad interessare l'impianto strutturale del piano).

B1.3.3) In riferimento alla necessità di pubblicazione della perimetrazione dei Centri e Nuclei edificati si rimanda a quanto detto in risposta al precedente punto specifico.

B1.3.4) Si è ritenuto di recepire una specifica richiesta di annessione di un'area pertinenziale ad un fabbricato posto in ambito R4, come detto anche nell'osservazione medesima, al fine di conseguire un'omogeneità urbanistica di un'area unitaria; sull'erronea individuazione della zonizzazione R4 non si sono mai ravvisate criticità nel corso della stesura del piano all'epoca di approvazione, così come ad oggi. La caratterizzazione geologica del sito annesso non risulta essere così fondamentale in quanto questo è pertinenza di un edificio posto all'interno di una corretta area geoidrologica, pertanto la sua funzione è determinata dalle possibilità normative assentite (la fascia C di esondazione del PAI non pare essere particolarmente vincolistica quanto piuttosto la classificazione di area IIIa2 alla cui disciplina si rimanda).

B1.3.5) In merito alle osservazioni sulla scelta afferente l'area R5 di riqualificazione dell'attuale sito produttivo P1.4 non si condivide la visione dell'azione programmatica solo per l'aspetto di operazione di speculazione economica come richiamato. Nell'osservazione stessa viene scritto che la zona ad oggi determina un "pesante impatto" e dunque si da atto che l'attuale posizione dell'attività produttiva risulta essere ormai incongruente con il generico contesto che si caratterizza per aspetti a prevalente destinazione residenziale. Pertanto la scelta di rigenerazione urbana affrontata risulta essere quella maggiormente attuabile e pertinente con le funzioni urbanistiche presenti e future. Sulla necessità di bonifica viene detto che questa sarà un'azione necessaria in sede di demolizione e ripulitura del sito, mentre per gli aspetti di carattere prettamente paesaggistico e di connessioni con i tessuti edilizi circostanti (es. centro storico o elementi naturali presenti) dovranno essere valutati puntualmente su un progetto urbanistico di maggior dettaglio in sede attuativa e dunque nell'adeguata condizione di progetto e specificazione. Si deve infatti ricordare che la possibilità di riqualificazione viene data solo mediante la predisposizione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo all'interno del quale si dovrà entrare in modo dettagliato negli aspetti evidenziati nell'osservazione; si

rammenta che in tale procedura dovrà altresì essere svolta la procedura di V.A.S. prevista per legge e dunque svalutando nuovamente in modo ampio tutte le caratterizzazioni del sito e dei vari ambiti paesaggistici ed ambientali. Tutte le procedure descritte prevedono dei periodi di coinvolgimento sia di altri alti enti preposti che del pubblico e popolazione, pertanto non è corretto affermare che le scelte saranno solo in capo alla Giunta Comunale a cui spetta l'approvazione dello strumento attuativo (tra l'altro Organo Politico che è però espressione di voto e scelta della popolazione che ha individuato i soggetti atti a rappresentarli e dunque in cui è stata posta la fiducia nelle scelte decisionali). Sulle valutazioni acustiche tali aspetti si sono affrontati in sede di verifica del Piano Classificazione Acustica; evidenziando, come richiamato, la necessità di intervenire su tale piano al fine di adeguarlo alle programmazioni future ed in tale sede effettuare gli approfondimenti atti a regolamentare le attività transitoriamente ancora in attività (le principali per estensione stanno giungendo a termine come enunciato all'Amministrazione dalle proprietà medesime ed evidenziato dagli osservanti stessi); non si deve scordare l'obiettivo principale che rimane quello di riqualificare un ambito che ormai è incongruo con il contesto e per il quale evidentemente occorrerà gestire dei momenti di transizione che inevitabilmente si verranno a determinare. Per concludere l'argomento si ritiene che il Comune (sia nella veste Amministrativo Politica che degli Uffici Comunali) sarà in grado di gestire in modo appropriato la scelta effettuata nelle future fasi di trasformazione e che la popolazione ed altri soggetti che saranno interessati potranno partecipare ai sensi di legge a tale fase nell'interesse del Comune di Cavallermaggiore; per queste ragioni si mantiene la previsione in variante.

B1.3.6) La modifica di riconoscimento dell'area R4 in via Zoppeni viene stralciata per le valutazioni fatte in riferimento al rilievo della Provincia di Cuneo.

B1.3.7) Per la modifica oggetto di riconversione dell'area a servizi ex scuola di Madonna del Pilone si conferma la scelta effettuata evidenziando che la proposizione di un ambito R4 non determina in automatico il venir meno del vincolo ai sensi del D. Lgs 42/04 richiamato. La scelta dell'Amministrazione risulta nuovamente quella di rifunzionalizzare un ambito con annessa struttura ad oggi completamente inutilizzata trasformandola in area residenziale e dunque offrendo possibilità concrete di soddisfare esigenze abitative a consumo di suolo nullo. Per l'area a servizi residua si comprende quanto evidenziato ma si reputa di mantenerne ancora la previsione in quanto di possibile connessione con la futura attuazione della limitrofa area residenziale di completamento, dunque elemento filtro tra l'ambito residenziale e quello agricolo.

B1.3.8) Sulla scelta analoga di Via Solferino di riconversione di un'area con annessa struttura in ambito R2 valgono le considerazioni fatte al precedente punto, in particolare trattasi di azioni che l'amministrazione Comunale ha ritenuto opportune a seguito di attente valutazioni che hanno tenuto in considerazione molti aspetti tra i quali anche quelli evidenziati nell'osservazione.

Per la scelta di riconversione dell'area a servizi ex scuola di Frazione Foresto si evidenzia che l'Amministrazione ha valutato di ricondurre il piano alla situazione vigente. La ratio di questa scelta nasce dal fatto di voler mettere a bando gli immobili scolastici di Frazione Foresto, ex Scuola elementare e asilo, per un comodato gratuito per associazioni/enti che abbiano fini sociali. Non snaturando la destinazione dell'area ex asilo fonte di un lascito con tali fini e valorizzando un edificio che nonostante sia stato messo all'asta più volte non ha mai trovato privati interessati all'acquisto. A indirizzare l'amministrazione verso questa decisione è pervenuta a protocollo una manifestazione di interesse verso tali immobili da parte di un'associazione di volontariato che si prende cura di persone disabili.

B1.4) Stralcio aree produttive ed incremento

B1.4.1) Si prende atto dei dati riassunti senza osservazioni.

B1.5) Stralcio aree a standard pubblici

B1.5.1) Si prende atto dei dati riassunti dalle operazioni. A tal proposito, rimandando alle precedenti valutazioni e risposta date in ordine a rilievi già valutati, si evidenzia come un intervento proposto in sede di Progetto Preliminare di variante (riconversione ad uso residenziale delle aree a servizi scolastici di Frazione Foresto) sia stato oggetto di stralcio in fase di approvazione e pertanto confermando la previsione del P.R.G. vigente.

B1.6) Modifiche e precisazioni di carattere normativo

B1.6.1) Si prende atto delle valutazioni inerenti all'intervento di deroga del parametro dell'altezza (dai 10,50 a 37,00 mt.) proposto in sede di variante per una limitata superficie (limitata in estensione orizzontale anche in raffronto alla superficie della zonizzazione produttiva vigente), atto a consentire la realizzazione di una struttura per l'immagazzinamento automatico. La deroga proposta è stata concepita per essere applicata su di una zona dell'area appositamente individuata cartograficamente al fine di consentire le necessarie valutazioni di impatto paesaggistico in modo definito (vedasi anche le simulazioni prodotte), cosa che una generica maggiore concessione non avrebbe consentito ancorché rapportata ad un limite superficiale di applicazione della deroga (esempio in percentuale rispetto al parametro del rapporto di copertura). La scelta che aveva mosso la richiesta era quella di limitare l'utilizzo del suolo, ma si condivide con la necessità, per il caso in esame, di ridefinire il parametro dell'elevazione verticale auspicando che la Ditta insediata nell'area possa trovare spazi adeguati in senso orizzontale atti a soddisfare le sue necessità produttive che sono comunque state prese in adeguata considerazione da parte dell'Amministrazione. In sede di Progetto Definitivo di variante, a seguito della procedura di V.A.S. seguita e conclusa con il parere dell'Organo Tecnico Comunale (si veda l'acquisizione dei pareri resi dai Soggetti con competenza in

materia ambientale consultati, così come delle osservazioni pervenute in fase di pubblicazione) si sono dovuti far conciliare le esigenze produttive della Ditta insediata (con il ruolo ricoperto da questa per il territorio comunale) con quelle di maggiore valenza pubblica e dunque di salvaguardia di un territorio in modo complesso dell'accezione del termine. Per queste ragioni l'Amministrazione ha accolto il parere dell'Organo Tecnico Comunale di esclusione della variante dalla procedura di Valutazione con imposizione del limite di deroga del parametro dell'altezza massima in mt. 24,00 come già concesso in precedente caso e ritenuto adeguato con le strutture preesistenti.

B1.6.2) L'Amministrazione ritiene che la scelta effettuata in ordine alle maggiori possibilità di intervento su di un fabbricato posto in ambito R2 all'angolo tra Via Roma e Via Martinetto risultino essere compatibili, oltre che con la struttura interessata, anche con il medesimo ambito interessato. In particolare si evidenzia come le possibilità concesse siano sostanzialmente in linea con quanto già assentito dallo strumento urbanistico poiché, come evidenziato nella medesima osservazione, è già prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione con arretramenti, dunque non evidenziando criticità in ordine alla conservazione del corpo di fabbrica originario. In riferimento ad eventuali possibilità di rilocalizzazione occorre sempre tener conto della posizione con vincoli derivanti da distacchi minimi comunque richiesti. Per la caratterizzazione tipologica vi è sempre la valutazione da parte degli organi Comunali preposti che sono sicuramente in grado di gestire tale pratica, non evidenziandosi necessità di modalità attuative indirette già oggi non previste.

B1.6.3) Si prende atto dei richiami normativi provvedendo ad aggiornarli secondo le indicazioni fornite.

B1.7) Aggiornamenti documentazione di P.R.G.

B1.7.1) In riferimento all'eliminazione della previsione di viabilità definita come "Circonvallazione sud – est" si precisa innanzi tutto che, a seguito del parere Provinciale emesso sulla variante, occorre mantenere il tracciato indicato in quanto previsto dallo strumento Provinciale di programmazione Territoriale P.T.C.P. e pertanto non viene consentito con la procedura di variante parziale la sua eliminazione. Ritenendo che l'Amministrazione aveva operato in modo opportuno con una scelta programmatica legata ad altri interventi che si stanno portando a termine atti a sopperire alla funzione dell'opera in previsione aveva colto l'occasione della redigenda variante per perseguire gli obiettivi di tutela necessari. L'Amministrazione Comunale a fronte delle note legali ricevute da parte dei privati interessati ritiene di dover dare corso ad una nota alla Provincia di Cuneo per richiedere o lo stralcio della Tangenziale dal loro Piano territoriale Provinciale o ad una presa d'atto della decadenza strategica di tale opera. Questo a fronte della nuova realizzazione del Cavalcavia posto a nord della città, opera per la quale la Provincia è uno degli organi in convenzione, che andrà a sopperire in parte alle problematiche di viabilità della città. La scelta di estendere le zone agricole E1 era frutto di ripristinare lo stato ante introduzione del tracciato del Piano Regolatore a suo tempo vigente; ele-

mento di tutela, in quanto le zone E1 hanno vincoli di trasformazione, e non come descritto di programmazione per future espansioni come ipotizzato.

B1.8) Verifica delle modifiche apportate e Tabella riassuntiva

B1.8.1) Relativamente alle valutazioni quantitative necessarie a verificare il rispetto dei requisiti e limiti imposti in sede di procedura di variante parziale occorre effettuare i seguenti approfondimenti e precisazioni. In primo luogo, le verifiche sono state affrontate tenendo conto di tutti i procedimenti di variante con carattere tipologico parziale, tant'è che la tabella riepilogativa elenca tutte le procedure conseguite dal Comune partendo dalla nr. 1 e non trascurando quelle antecedenti alla data di approvazione della variante strutturale approvata nel 2012 come detto. Tale condizione è infatti stata riscontrata anche dalla Provincia di Cuneo, ente preposto al controllo della corretta applicazione della procedura e dei limiti imposti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., che non ha obiettato sulla cronistoria fornita in modo dettagliato. Non si capisce pertanto come gli osservanti non abbiano tenuto conto di quanto fornito in modo chiaro nell'apposto testo sia del deliberato che della documentazione di variante. Sulla definizione della CIR presa in considerazione per le verifiche delle variazioni delle aree a servizi (+/- 0,5 mq./ab.) imposte con procedura di variante parziale si evidenzia che non si è azzerato il conteggio, ma si è assunto il dato data dell'ultima Variante strutturale in quanto è quello su cui lo strumento urbanistico ha effettuato le valutazioni tecniche e dimensionali previste da normativa Regionale. Parrebbe infatti logico valutare gli incrementi e riduzioni previsti da procedure di variante parziale non su un dato iniziale ormai superato da modifiche all'impianto del piano stesso (dato che non corrisponde al dimensionamento della dotazione effettiva degli standard pubblici valutati dagli Uffici Regionali), ma bensì su quello aggiornato e definito in sede di approvazione regionale se con procedure ante 2013 o dalle Conferenze di Copianificazione se posteriori al 2013. La medesima Circolare Regionale 12/PET del 05/08/1998 non risulta essere così chiara in merito e dunque lasciando dei dubbi interpretativi. Il problema del superamento dei limiti fissati evidenziato nell'osservazione viene ad essere comunque superato dalle modifiche introdotte in sede di Progetto Definitivo e dunque ponendo la variante cautelativamente rispondente al requisito normativo anche prendendo in considerazione il dato della CIR ante datazione di utilizzo delle procedure di variante parziale corrispondente a quella dichiarata in sede di Variante Strutturale del 2000 (6.716 ab).

B1.8.2) La medesima osservazione viene fatta anche per gli ambiti residenziali (incremento della capacità insediativa) nonché produttivi e terziari ritenendo sempre come data di riferimento il 2000 e dunque trascurando le successive modifiche strutturali intercorse. Per questi ambiti, in particolare per le destinazioni produttive, direzionali, terziarie, turistico ricettive, la Circolare Regionale del 1998 richiamata risulta essere chiara sulla necessità di partire dal dato iniziale di approvazione dello strumento urbanistico e allo stesso tempo delle successive varianti Strutturali "Il superamento delle percentuali è calcolato facendo riferimento alle superfici territo-

riali o agli indici di edificabilità previste dal P.R.G. e dalle successive varianti Strutturali e tenendo conto delle quantità già utilizzate in occasione di precedenti varianti Parziali.” Il criterio adottato risulta essere esattamente quello descritto nella precedente frase estrapolata dalla circolare e che per analogia è stato usato anche per le aree a servizi.

C) Altre questioni non considerate nella presente variante

C1) Si prende atto del richiamo normativo di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i. afferente al cosiddetto “Contributo Straordinario” del quale sia l’Amministrazione Comunale che gli Uffici sono a conoscenza in modo adeguato ed approfondito. Evidentemente la sua applicazione troverà attuazione nel momento normativamente previsto, ovvero in sede di rilascio dei titoli autorizzativi necessari in quanto facente parte della categoria degli oneri di urbanizzazione. Si provvede comunque a farne richiamo nell’atto deliberativo (così già come enunciato nell’atto deliberativo di adozione della Variante in questione), condizione che venisse meno non esula dall’applicazione del disposto richiamato, al fine di conseguire una maggiore chiarezza. Per l’individuazione cartografica degli interventi soggetti a tale onere non si ritiene opportuno appesantire ulteriormente il Piano regolatore (come detto applicabile a prescindere dal richiamo in P.R.G.), ma si valuteranno sistemi adeguati a semplificare le operazioni degli Uffici Comunali.

2 Provincia di Cuneo con Det. 804 del 28/04/2021



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044
Sito web: www.provincia.cuneo.it
P.E.C.: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO
Ufficio Pianificazione
E-mail: ufficio.pianificazione@provincia.cuneo.it
Corso Nizza, 21 – 12100 Cuneo
Tel. 0171.445211
EC/tp

Al Sig. Sindaco
del Comune di
CAVALLERMAGGIORE (CN)

Rif. progr. int. _____ Classifica: 07.05.01/13_2021
Allegati n. _____ Risposta Vs. nota n. 3017 del 15.03.2021
Rif. ns. prot. prec. _____

Alla REGIONE PIEMONTE
Direzione Regionale A16000
Ambiente, Governo e Tutela
del Territorio
C.so Bolzano, 44
TORINO

Invio tramite pec

Oggetto: Variante Parziale 14 al PRG adottata con DCC n. 11 del 01.03.2021 e contestuale documentazione di verifica assoggettabilità alla VAS – Trasmissione determina.

Si trasmette in allegato alla presente la determina dirigenziale n. 804 del 28/04/2021 relativa al parere di compatibilità della Variante specificata in oggetto, inviata da codesto Comune.

Si fa presente che la deliberazione di approvazione della Variante in questione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG, dovrà essere inoltrata a questo Ente ed alla Regione entro dieci giorni dalla sua adozione, così come previsto dall'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Cordiali saluti.

IL Responsabile dell'Ufficio
- Arch. Enrico COLLINO -

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021



2021/07.05.01/000013
DIRA61000 - 2021/40

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Oggetto: L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE:
VARIANTE PARZIALE N. 14 AL PRG E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A
VAS, ADOTTATA CON DCC N. 11 DEL 01.03.2021 - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 10 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 28/04/2021.

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021.

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 "Tutela ed uso del suolo", come modificato dalle LLRR 3/2013 e 17/2013, il Comune di CAVALLERMAGGIORE ha trasmesso copia alla Provincia della delibera di adozione e relativi elaborati della Variante Parziale n. 14 al PRG, comprensivi del documento di verifica per l'assoggettabilità a VAS – adottata con DCC n. 11 in data 01.03.2021 – per la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Il progetto preliminare della Variante Parziale in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione e rapporto preliminare;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 - Progetto P.R.G.: Territorio comunale scala 1:10.000;
- Tav. 2 - Progetto P.R.G.: Concentrico scala 1:2.000;
- Tav. 3 - Progetto P.R.G.: Madonna del Pione scala 1:2.000;
- Tav. 4 - Progetto P.R.G.: Foresto scala 1:2.000.

L'Amministrazione Comunale di Cavallermaggiore ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 14 al fine di modificare alcune previsioni nei settori residenziale, produttivo e dei servizi.

La Variante in argomento, è finalizzata ai seguenti interventi:

- 1)Stralcio totale area residenziale R6.4
- 2)Stralcio parziale area residenziale R3.2bF
- 3)Incremento della capacità edificatoria in area residenziale R4
- 4)Riperimetrazione con ampliamento area residenziale R4MP
- 5)Riperimetrazione area residenziale R4
- 6)Individuazione area R5.16
- 7)Aggiornamento perimetro area R4 – mappale 47 fg. 29
- 8)Stralcio parziale area produttiva P1.1MP
- 9)Stralcio area a servizi 1.5/b4/01/es e riconversione in area R2
- 10)Stralcio aree 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es e riconversione in area R4F
- 11)Stralcio aree 2/a2/01/es e 2/c1/01/es e riconversione in area R4MP
- 12)Precisazione normativa con introduzione specifico disposto per attività insediata
- 13)Norma specifica in area R2
- 14)Stralcio previsione relativa alla circonvallazione ed eliminazione art.32 bis

La previsione comporta l'integrazione e la modifica degli articoli 12, 14, 17, 31, l'eliminazione dell'art. 32 bis e l'inserimento del nuovo articolo 47 bis.

Preso atto:

- del contenuto della deliberazione comunale di adozione della Variante Parziale e degli elaborati della stessa;
- della puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale;
- della dichiarazione comunale in merito alla conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali;
- della dichiarazione comunale in merito alla compatibilità della variante con i progetti sovracomunali;
- dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS contestualmente alla fase di adozione preliminare e della relativa documentazione di verifica;
- delle istruttorie dei Settori provinciali, che hanno rilevato quanto segue:

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 10 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 28/04/2021.

Settore Presidio del territorio - Ufficio Pianificazione

Esaminati i contenuti della variante parziale in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la variante non presenti elementi di criticità in rapporto ad esso, fatte salve le osservazioni formulate per la previsione descritta al punto 14 - *Stralcio previsione relativa alla circoscrizione ed eliminazione art.32 bis*, in merito alla quale, per la compatibilità della variante alle disposizioni del P.T.P., si ritiene necessario debbano essere previste e ratificate azioni di concertazione tra gli Enti competenti finalizzate alla individuazione di soluzioni alternative che assicurino le funzioni di collegamenti viario a livello sovracomunale.

In merito alle verifiche effettuate dal Comune, dove viene accertato che non sono state superate, sia in termini volumetrici che di superficie, le percentuali stabilite dalle varianti generali e strutturali dei limiti dimensionali del Piano, si ritiene di evidenziare che ai sensi dell'art.17, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i., "i limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e s'intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG".

A tal fine si evidenzia che l'Amministrazione Comunale deve verificare che non siano superate con una successione di varianti parziali, sia in termini volumetrici che di superficie, le percentuali stabilite.

Verificato che il Comune di Cavallermaggiore ha adottato una variante strutturale, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 4-1520 del 5.12.2000 e successivamente una seconda variante strutturale approvata con D.C.C. n.31, del 22.10.2012, di adeguamento al PAI, alle disposizioni regionali sul commercio ed alla revisione delle previsioni urbanistiche, viste le osservazioni pervenute con prot. n. 22860, in data 12.04.2021 e le disposizioni regionali in materia, si ritiene di osservare che debbano essere verificati i limiti dimensionali del piano riferiti all'ultima variante avente carattere generale, in quanto estesa all'intero territorio comunale.

La variante Strutturale 2012, che risulta essere riferita all'adeguamento PAI, alle disposizioni regionali sul commercio ed a modifiche della zonizzazione del territorio comunale, parrebbe non presentare le caratteristiche di variante generale al PRGC e pertanto si ritiene che i parametri di riferimento per le verifiche dimensionali previste all'art.17, comma 5 della L.R.56/77, debbano essere ricondotte all'ultima variante generale approvata..

A tal fine, in mancanza di specifiche precisazioni in merito, che consentano di valutare il corretto dimensionamento della variante in oggetto, si richiede al Comune di attivare le opportune indagini volte a verificarne la compatibilità con le disposizioni di legge.

Si precisa inoltre, che le valutazioni e le osservazioni sulle modifiche allo strumento urbanistico, sono state formulate sulla base delle certificazioni fornite dal Comune e la loro compatibilità è subordinata alle verifiche sopraesposte.

In riferimento agli specifici oggetti di variante, adottati dal Comune con la D.C.C. n. 11 in data 01.03.2021, si ritiene che per quanto attiene il punto 14 - *Stralcio previsione relativa alla circoscrizione ed eliminazione art.32 bis*, non sembrano rispettate le disposizioni previste dall'art. 17 comma 5, lettera b), della L.R. 56/77, in quanto la proposta pare modificare "*in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e generare statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale*".

Inoltre per quanto attiene il punto 7 - *Aggiornamento perimetro area R4 – mappale 47 fg.29*, in merito alla compatibilità con i disposti di cui all'art.17, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., devono essere soddisfatte le osservazioni puntualmente formulate, per la compatibilità della variante.

In particolare per i seguenti interventi si evidenzia quanto segue:

1) Stralcio totale area residenziale R6.4

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe V (Quinta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

2) Stralcio parziale area residenziale R3.2bF

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

3) Incremento della capacità edificatoria in area residenziale R4

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe I (Prima) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

Il Piano territoriale della Provincia di Cuneo, all'art. 3.2 – *Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva*, stabilisce l'indirizzo ai P.R.G. di minimizzare gli usi del territorio riduttivi della risorsa e di valorizzare viceversa i contenuti paesaggistici e fruitivi dei paesaggi agrari.

Verificati i contenuti dell'intervento in rapporto alla sua localizzazione in ambito urbano e considerato che la zona interessata risulta ricompresa nel Buffer regionale del "Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte", si ritiene che la proposta possa essere compatibile con lo strumento di pianificazione provinciale.

4) Riperimetrazione con ampliamento area residenziale R4MP

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

5) Riperimetrazione area residenziale R4

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe I (Prima) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

6) Individuazione area R5.16

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in ambito urbano compromesso e nella perimetrazione del Centro Abitato.

7) Aggiornamento perimetro area R4 – mappale 47 fg. 29

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

Pur prendendo atto che la riperimetrazione *recepisce una reale situazione vigente* (ancorchè il mappale 47 non risulta catastalmente pertinenziale ai fabbricati esistenti), si segnala che la zona non è ricompresa nella perimetrazione del Centro abitato e pertanto la proposta potrebbe configurarsi come nuovo ampliamento dell'area R4.

In tal caso, la riperimetrazione, parrebbe non essere attuabile, in quanto ai sensi dell'art.17, comma 6, *"le previsioni insediative, oggetto di variante parziale devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati"*.

Alla luce di quanto evidenziato, si richiede al Comune di effettuare le valutazioni per la compatibilità della variante ed eventualmente individuare la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.

8) Stralcio parziale area produttiva P1.1MP

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

9) Stralcio area a servizi 1.5/b4/01/es e riconversione in area R2

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in ambito urbano e nella perimetrazione del Centro Abitato.

10) Stralcio aree 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es e riconversione in area R4F

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

11) Stralcio aree 2/a2/01/es e 2/c1/01/es e riconversione in area R4MP

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

12) Precisazione normativa con introduzione specifico disposto per attività insediata

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade nella perimetrazione del Centro Abitato.

Si prende atto della limitata porzione di territorio sulla quale viene ammessa la modifica dell'altezza dell'edificio (37 metri) e del contesto edilizio nel quale verrà realizzato.

Tuttavia, considerato il potenziale impatto ambientale della struttura edilizia, si richiede di verificare attentamente che la deroga all'altezza introdotta con la variante sia coerente con le disposizioni dell'art. 40 delle N.T.A. ("Decoro e tutela dell'ambiente"), avendo cura di garantire il coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti e la corretta integrazione dei nuovi edifici nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

A tal fine, si suggerisce di valutare attentamente la possibilità di contenere l'altezza nei limiti previsti con deroga già richiesta in sede di variante parziale 13 per il medesimo insediamento produttivo.

13) Norma specifica in area R2

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade nella perimetrazione del Centro Abitato.

In merito alla integrazione normativa si ritiene di rilevare che la deroga alle disposizioni previste al punto III, lettera f) delle N.T.A., possa generare problematiche sia dal punto di vista di inserimento ambientale del nuovo fabbricato con il contesto edilizio esistente e sia di interpretazione da parte degli organi preposti al rilascio del permesso a costruire.

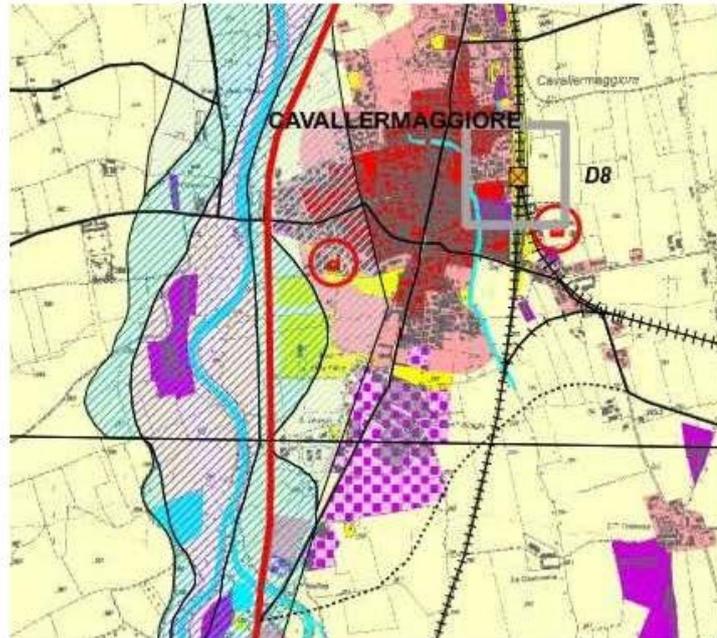
Alla luce delle considerazioni sopraesposte, si suggerisce pertanto di rivedere il disposto normativo.

14) Stralcio previsione relativa alla circonvallazione ed eliminazione art.32 bis

In riferimento allo stralcio della circonvallazione si ritiene di osservare che il tracciato è individuato dal Piano Territoriale Provinciale come "*Viabilità di rilevanza provinciale in progetto*" evidenziato nella tavola di piano IGT 192 NO.

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 10 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 28/04/2021.



Estratto tavola IGT 192 NO

Le Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplinano le infrastrutture stradali agli articoli 3.10 – Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni, 3.12 – Rete autostradale e 3.13 – Rete stradale.

In particolare all'art. 3.13 – Rete stradale, comma 9, viene disposto che:

9. Sono consentite soluzioni alternative che comunque assicurino le funzioni di collegamento previste dal Piano territoriale, soltanto qualora le medesime siano concertate e concordate fra gli enti competenti.

A tal fine, preso atto dell'avvio di procedimenti rivolti alla ricerca di soluzioni alternative al tracciato in progetto, si ritiene di evidenziare che lo stralcio, così come proposto, non possa essere effettuato con variante parziale e che eventuali modifiche alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale potranno essere attuate solo in ottemperanza alle disposizioni normative sopraesposte, opportunamente approvate dagli Enti competenti.

Si segnala inoltre che il tracciato viario, debba essere considerato non solo di interesse prettamente Comunale, ma abbia valenza di collegamento stradale intercomunale e pertanto la proposta pare non soddisfare le condizioni previste per le varianti parziali dalla L.R. 56/77, art. 17 comma 5, lettera b).

In riferimento alle osservazioni sopraesposte si ritiene di consigliare al Comune di individuare la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.

Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021.

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, per quanto riguarda lo stralcio della "Variante Sud-est all'abitato di Cavallermaggiore per il collegamento della SP 20 con la SP 48", essendo il progetto di interesse sovracomunale inserito nel Piano Territoriale Provinciale (Tav. IGT 192no), ed inserito anche nei progetti della Società Committenza Regionale (codice: 104CC00), ritiene che sarebbe logico non stralciare l'intervento dato che le aree diventano E1 – E2 (Aree agricole di salvaguardia e di tutela), quindi sempre aree tutelate.

Si ritiene utile far presente, a titolo di collaborazione:

- a pag. 11 della Relazione al punto 3.6 l'Estratto di PRGC risulta il n.5, mentre a pag. 152 come Estratto di PRGC viene indicato il n.7 per il medesimo oggetto di variante.
- Pag. 7 della Relazione punto 3.1, si riporta " ... (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ...", sono passati sette anni dalle modifiche alla L.R. 56/1977, si ritiene che il termine *recentemente* possa essere eliminato.
- Indicare/contornare su una tavola di Piano le aree sottoposte a variante con apposita simbologia per una specifica/immediata identificazione, come da prassi effettuata da altri progettisti.

CONTRIBUTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS

Settore Tutela del territorio - Ufficio controllo emissioni ed energia

Le osservazioni del Settore Tutela Territorio si riferiscono ai seguenti comparti ambientali di competenza: inquinamento acustico, scarichi acque reflue, emissioni in atmosfera e inquinamento elettromagnetico.

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, si ritiene - per quanto di competenza - che la variante di che trattasi **possa essere esclusa dalla procedura di VAS** ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

Nel contempo, si fa osservare all'Amministrazione Comunale che la modifica concernente la conversione di gran parte (c.a. 16.608 mq) dell'area produttiva (P1.4) in Viale Vittorio Veneto in area residenziale (R5.16) comporta l'adiacenza di aree a diversa destinazione, senza prevedere apparenti interventi di mitigazione (aree verdi interposte, distanziamenti tra le zone edificabili, ecc.). E' necessario, pertanto, che vengano individuati accorgimenti in tal senso. Vista la modifica in progetto e le criticità esistenti dell'attuale zonizzazione acustica, si rammenta di avviare l'aggiornamento della classificazione acustica per recepire la suddetta modifica e di redigere, laddove previsto dalle normative, la documentazione di clima acustico ai sensi della D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762.

L'iter di aggiornamento della zonizzazione acustica è, altresì, necessario per recepire le nuove perimetrazioni e destinazioni d'uso di altri interventi oggetto della presente Variante.

Settore Risorse del territorio - Ufficio Acque

In relazione alle competenze di cui è titolare, l'Ufficio Acque come esito istruttorio ritiene che la variante al PRGC di cui all'oggetto **non debba essere sottoposta** alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021.

Gestione del Rischio Alluvione;

• D. Lgs. 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- 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'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 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 D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R 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 dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati ai sensi dell'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i..

Considerato che:

- nella variante parziale in oggetto non emergono evidenti incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale - approvato con D.C.R. n. 241-8817 in data 24.2.2009 - e con i progetti sovracomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;
- quanto sopra evidenziato dagli Uffici costituisce formulazione di osservazioni e contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ;
- il termine per il parere della Provincia scade in data 30.04.2021, essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 16.03.2021, prot. n. 16502;

Rilevato che il presente atto afferisce al Centro di Costo n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Atteso che ai fini del presente atto i dati personali saranno trattati nel rispetto dei principi di cui al regolamento (UE) n. 2016/679 e alla normativa nazionale vigente in materia;

Dato atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 83 comma 3 lett. e) del D.Lgs n. 159/2011, il presente provvedimento non incorre nell'obbligo della documentazione antimafia;

Atteso il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di trasparenza di cui all'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e relativo PTPC;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo Unico degli Enti Locali";

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 10 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 28/04/2021.

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021.

Dato atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

Atteso che sono stati rispettati i termini di conclusione del procedimento;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Visti:

- la LR 56/77 e s.m.i.;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge n. 56 del 7/4/2014;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

DETERMINA

- **di considerare** le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto;
- **di esprimere**, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n.17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 14" al PRG del Comune di CAVALLERMAGGIORE in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza, fatte salve le osservazioni puntualmente descritte dall'Ufficio Pianificazione e dal Settore Viabilità, in merito alla modifica che prevede l'eliminazione del tracciato stradale previsto dal PTCP come "Viabilità di rilevanza provinciale in progetto";
- **di dare atto che** in riferimento alle osservazioni effettuate dall'Ufficio Pianificazione in merito alla classificazione come parziale della variante, di cui alla lettera b) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i., inerenti l'eliminazione del tracciato viario individuato dal PTCP come "Viabilità di rilevanza provinciale in progetto" e tenuto conto del parere del Settore Viabilità, non sembrano essere rispettate le disposizioni previste, in quanto la proposta pare modificare "in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e generare statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale";
- **di dare atto che**, per il rispetto delle condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, si ritiene debbano essere attuate ulteriori verifiche da parte del Comune in merito all'accertamento dei parametri dimensionali del Piano che devono essere riferiti all'ultima variante avente carattere generale;
- **di dare atto che** in riferimento alle osservazioni effettuate dall'Ufficio Pianificazione, in merito alla classificazione come parziale della variante, di cui al comma 6, della dell'art. 17 della LR

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 10 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 28/04/2021.

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021.

56/77 e s.m.i., inerenti "aggiornamento perimetro area R4 – mappale 47 fg.29", si ritengono necessarie le valutazioni puntualmente descritte per la compatibilità della variante;

- **di richiamare** le indicazioni del Settore Viabilità, dell'Ufficio Controllo emissioni ed energia e dell'Ufficio Pianificazione quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- **di richiamare** i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS dal Settore Tutela del Territorio e dal Settore Risorse del Territorio, per i quali si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- **di trasmettere** al Comune di CAVALLERMAGGIORE il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente
Dr. Alessandro Riso

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 10 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000. Provincia di Cuneo, 28/04/2021. Firma

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs.82/2005 e s.m.i.

L'osservazione è sostanzialmente accolta, secondo le seguenti determinazioni.

- D)** In merito a quanto richiamato dal Settore Viabilità si prende atto della richiesta di considerare il mantenimento del tracciato della “Variante Sud-est all’abitato di Cavallermaggiore” in quanto progetto di interesse sovracomunale inserito nel P.T.P e nei progetti della Società di Committenza Regionale. Tale mantenimento trova necessità per quanto richiesto dall’Ufficio Pianificazione nel medesimo parere in quanto lo stralcio determina criticità con l’iter di variante prescelto e di compatibilità con il P.T.P. medesimo. Si prende atto dei richiami generici effettuati provvedendo a redigere le necessarie correzioni di refusi.

Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell’Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale ad eccezione di quanto previsto al punto 14 inerente lo stralcio del tracciato viario afferente alla “Variante Sud-est all’abitato di Cavallermaggiore”. Per la possibilità di eliminazione del tracciato viene richiamata la necessità di attivare procedure di concertazione tra gli Enti competenti finalizzate a definire soluzioni alternative che assicurino le funzioni di collegamenti viari adeguati. A tal proposito si anticipa che l’Amministrazione con gli Enti preposti, tra cui la Provincia, ha in corso di valutazione il progetto afferente alla realizzazione del nuovo sovrappasso ferroviario in fase di autorizzazione posto a nord del concentrico sicuramente utile a ridurre gli attuali disagi del casello ferroviario posto a valle della stazione. L’Amministrazione Comunale a fronte delle note legali ricevute da parte dei privati interessati ritiene di dover dare corso ad una nota alla Provincia di Cuneo per richiedere o lo stralcio della Tangenziale dal loro Piano territoriale Provinciale o ad una presa d’atto della decadenza strategica di tale opera. Questo a fronte della nuova realizzazione del Cavcaferrovia posto a nord della città, opera per la quale la Provincia è uno degli organi in convenzione, che andrà a sopperire in parte alle problematiche di viabilità della città. In merito alla valutazione del rispetto delle condizioni previste dalla LUR per le varianti parziali previste all’art.17, c.5 si evidenzia che la Provincia ha sostanzialmente riscontrato la congruità delle previsioni ad eccezione per due oggetti. Il primo interessa nuovamente la proposta di eliminazione del tracciato viario inerente la “Variante Sud-est all’abitato di Cavallermaggiore” ritenendola elemento capace di modificare “in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale”; elemento assolutamente discutibile in quanto trattasi di un bypass di un tratto di viabilità comunale attraversante l’abitato, che però non pone oggetto di ulteriore discussione in quanto come detto precedentemente se ne mantiene la previsione eliminando la modifica in variante per le questioni di compatibilità del P.R.G. con il P.T.P.. La seconda questione evidenziata interessa il riconoscimento di un’area residenziale compromessa R4 (intervento n.7) che però risulta essere non posta in contiguità con la perimetrazione dei centri e nuclei edificati, per tale motivazione non rispondente ai requisiti imposti all’art. 17 della L.U.R.; la modifica viene dunque

stralciata. Altro aspetto generico evidenziato è la valutazione sull'identificazione del Piano Regolatore oggetto di punto di partenza e dunque riferimento per l'applicazione delle percentuali e limiti dimensionali inerenti alle quantificazioni numeriche previste per i diversi ambiti in sede di procedura di variante parziale. Tale osservazione è stata posta anche alla luce dell'osservazione presentata da parte del Comitato "Salviamo il Territorio" di cui al precedente punto che ha evidenziato tale condizione; pertanto si rimanda a quanto detto in risposta all'osservazione richiamata per evitare inutili duplicazioni e ridondanze, evidenziando che si provvede a effettuare i conteggi per le aree a servizi facendo esclusivamente riferimento alla Variante Generale approvata nel 2000, mentre per le altre aree si tiene conto anche della Variante approvata nel 2012.

Per quanto attiene ai rilievi specifici dei singoli interventi si prende atto delle informazioni generiche fornite nel parere (esempio tipologia di classe della carta dei suoli) e si provvede ad effettuare i seguenti approfondimenti e precisazioni atti a ribadire la correttezza sia delle scelte di variante che della procedura intrapresa. In particolare, per l'intervento 3) si apprende il giudizio favorevole sulla previsione di incremento dell'edificabilità della zona in quanto interessante ambito compatibile con lo strumento di pianificazione provinciale. Per l'intervento 7) "aggiornamento perimetro area R4 di cui al Fg.29, map.47" viene richiamata la non contiguità della modifica con la perimetrazione dei centri e nuclei edificati e pertanto ritenuta non compatibile con la procedura di variante parziale; se ne prevede pertanto lo stralcio in sede di approvazione. Per la modifica di cui al punto 12) "deroga al parametro dell'altezza" previsto su singola rea produttiva si accoglie l'osservazione di limitare l'estensione in verticale secondo quanto assentito con la precedente variante parziale n.13 (24 mt), si richiama anche il parere emesso dall'Organo Tecnico Comunale per la chiusura del procedimento di V.A.S.. Non si condivide il richiamo inerente all'intervento 13) afferente alla disposizione normativa specifica prevista per un fabbricato ricadente in zona R2, infatti la norma puntuale definisce in modo dettagliato quanto assentibile in sede di intervento sulla struttura non lasciando particolari dubbi agli Uffici Comunali che normalmente gestiscono pratiche analoghe in modo attento e compiuto senza particolari criticità; per tale motivazione la previsione viene mantenuta in fase di approvazione. Per l'intervento 14) si rimanda a quanto già detto accogliendo l'osservazione.

Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dall'ufficio controllo emissioni ed energia, con necessità di integrare le norme con misure di mitigazione per la previsione di riconversione dell'area P1.4 in residenziale. Per quanto attiene la necessità di aggiornamento del P.C.A. l'Amministrazione provvederà al termine della procedura urbanistica. In merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite afferenti ai richiami di normative vigenti.