

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

VARIANTE PARZIALE 15

“OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI”

OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DEL DEPOSITO E
DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA
“VARIANTE PARZIALE 15”
ADOTTATA CON D.C. N° 11 DEL 28/04/2025 E RELATIVE
CONTRODEDUZIONI ASSUNTE IN SEDE DI
PROGETTO DEFINITIVO

OSSERVAZIONE n.1

Presentata da Provincia di Cuneo in sede di espressione del parere di competenza,
nota det. Dirigenziale n. 942 del 25/06/2025;



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 Territoriale
E-mail: ufficio.pianificazione.territoriale@provincia.cuneo.it
Corso Nizza, 21 – 12100 Cuneo
Tel. 0171.445317
AR/ar

Al Sig. Sindaco
del Comune di
CAVALLERMAGGIORE (CN)
protocollocavallermaggiore@actaliscertymail.it

Rif. progr. int. _____ Classifica: 07.05.01/20_2025

Allegati n. _____ Risposta Vs. nota n. 6037 del 26.05.2025
Rif. ns. prot. prec. _____

Alla REGIONE PIEMONTE
Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Urbanistica Piemonte Occidentale
urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it

Oggetto: Variante Parziale n. 15 al PRG adottata con DCC n. 11 del 28.04.2025 e contestuale documentazione di verifica assoggettabilità alla VAS – Trasmissione Determina.

Si trasmette in allegato alla presente la Determina dirigenziale n. 942 del 25/06/2025 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. Alberto Rovera -



CI:7.5.1 2025 / 20
N-10975 / 2025

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO

Oggetto: L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE:
VARIANTE PARZIALE N. 15 AL PRG E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ A
VAS, ADOTTATA CON D.C.C. N. 11 DEL 28.04.2025 - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 942 DEL 25/06/2025.
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 26/06/2025.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

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. 15 al PRG, comprensivi del documento di verifica per l'assoggettabilità a VAS – adottata con DCC n. 11 in data 28.04.2025 – 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. n. 1 - Progetto P.R.G. Territorio comunale - scala 1:10.000;
- Tav. n. 4 - Foresto - scala 1:2.000

ed è finalizzato ad introdurre la seguente modifica al PRG vigente:

1) Norma specifica in area residenziale R3.2aF

Si intende assentire all'interno dell'area di ristrutturazione urbanistica R3.2aF (Frazione Foresto) la possibilità di realizzare nuove strutture utilizzando anche caratteri architettonici contemporanei, in deroga alle prescrizioni tipologiche di carattere generale delle vigenti Norme che prevedono l'utilizzo di elementi architettonici tipici dell'architettura tradizionale.

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:

Settore Presidio del territorio - Ufficio Pianificazione Territoriale

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.

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.

Si evidenzia preliminarmente, a titolo collaborativo, un probabile refuso nell'indice della Relazione laddove al punto 3.1 si riporta "*Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali*", che pare non pertinente con le modifiche descritte.

In considerazione della collocazione dell'ambito in oggetto, che si pone all'interno del nucleo edificato di Fraz. Foresto (caratterizzato, oltre che da edificazioni di epoca recente, localizzate in particolare nell'area sud-ovest, anche da edificazioni già presenti sulla mappa catastale di

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 942 DEL 25/06/2025.
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 26/06/2025.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

impianto) e nelle immediate vicinanze della Chiesa frazionale di San Lorenzo Martire, tenuto conto della genericità delle modifiche introdotte ("*progettazioni architettoniche di riedificazione aventi connotazioni anche di carattere contemporaneo*") si invita il Comune a perseguire con attenzione l'integrazione ambientale dell'ambito, anche attraverso l'inserimento di prescrizioni normative più dettagliate.

Si suggerisce inoltre, di prescrivere l'obbligo di un preventivo confronto con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio in considerazione di vicinanza e affaccio dell'ambito con la Chiesa di San Lorenzo Martire e relativo sagrato.

Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, non intende effettuare osservazioni, l'argomento di variante non interessa la viabilità di competenza.

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, non vi sono osservazioni in merito e, pertanto, si ritiene - per quanto di competenza - che la variante di che trattasi **possa essere esclusa dalla procedura di VAS** ex Titolo II della Parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

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 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

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 942 DEL 25/06/2025.
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 26/06/2025.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

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 26.06.2025, essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 27.05.2025, prot. n.49512;

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";

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;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 942 DEL 25/06/2025.
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 26/06/2025.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- **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. 15" al PRGC 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;
- **di dare atto che** vengono rispettate le 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, fatte salve le osservazioni puntualmente indicate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale;
- **di richiamare** le indicazioni dell'Ufficio Pianificazione Territoriale 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
Alessandro Risso

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 942 DEL 25/06/2025.
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 26/06/2025.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

L'osservazione è accolta, con le seguenti determinazioni.

In riferimento a quanto richiamato dal Settore Viabilità si prende atto della non presentazione di osservazioni per gli interventi di variante. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale, così come del generico rispetto delle condizioni previste dalla LUR per le varianti parziali. Vengono tenute in considerazione le indicazioni ed informazioni di carattere generale fornite sugli interventi oggetto di variante, costituenti un mero richiamo tale da non qualificarsi quali osservazioni e pertanto non determinati modifiche. In riferimento ai rilievi puntali afferenti alla previsione, definiti come osservazioni si provvede a rilevare quanto segue. In riferimento alla modifica di cui al punto 1) sono fatti in primis dei meri richiami a norme e strumenti sovraordinati non determinati modifiche. Si prende atto del refuso nell'indice della relazione riportante il titolo inerente al punto 3.1 che viene ad essere corretto. In merito alla necessità di maggiori specificazioni normative sulle possibilità di utilizzo di un "linguaggio architettonico contemporaneo", l'Amministrazione ha provveduto ad effettuare i necessari approfondimenti e valutazioni già in sede di adozione preliminare ritenendo che l'area si potesse prestare a presentare una sua rigenerazione urbana anche con connotazione architettonica utilizzatrice di un linguaggio moderno che attesti anche l'intervento urbano di rigenerazione messo in atto. L'area presenta una stratta vicinanza con l'ambito urbanistico definito a "caratterizzazione residenziale di recente impianto (R4)" in quanto posta ad angolo di due pubbliche vie che hanno diretto affaccio su tali zonizzazioni e, come detto, risulta essere stato già oggetto di precedenti demolizioni (legittime) di fabbricati presentando ad oggi una situazione senza alcun pregio storico. Si evidenzia, comunque, che le attenzioni in materia architettonica segnalate dall'ente sono di fatto riscontrabili nella norma introdotta nella fase Preliminare, così come la valutazione del possibile interesse da parte della Soprintendenza (viene evidenziato che il Comune aveva sentito prima dell'avvio della variante la Soprintendenza con riferimento alla presenza vicina della Chiesa di S. Lorenzo in valutazione della possibile incidenza sul sito del vicolo monumentale ex D. Lgs. 42/04). Il Settore Risorse del territorio _ Ufficio Acque ha espresso parere di non necessità di Valutazione evidenziando aspetti generici di mero richiamo a disposizioni normative e/o piani di carattere sovraordinato, mentre il Settore Tutela del Territorio – Ufficio controllo emissione ed energia ha escluso la variante dalla procedura di valutazione senza dettare prescrizioni ed effettuare osservazioni.