



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

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 “... **1.3.2 (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 oltreché 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 oltreché 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 e 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 sfitto 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, oltreché 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 Pione 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 1 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 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.

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/adeguato 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