

# COMUNE DI CERVASCA

## VARIANTE PARZIALE 8

### **“OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI”**

OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DEL DEPOSITO E  
DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA  
“VARIANTE PARZIALE 8”  
ADOTTATA CON D.C. N° 26 DEL 25/05/2023 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. 1137 del 06/07/2023;



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044  
Sito web: [www.provincia.cuneo.it](http://www.provincia.cuneo.it)  
P.E.C.: [protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it](mailto:protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it)

**SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO**  
Ufficio Pianificazione Territoriale  
E-mail: [ufficio.pianificazione.territoriale@provincia.cuneo.it](mailto:ufficio.pianificazione.territoriale@provincia.cuneo.it)  
Corso Nizza, 21 – 12100 Cuneo  
Tel. 0171.445211  
EC/lp

Al Sig. Sindaco  
del Comune di  
CERVASCA (CN)

Alla REGIONE PIEMONTE  
Direzione Ambiente, Energia e Territorio  
Urbanistica Piemonte Occidentale  
[urbanistica.ovest@cert.reghione.piemonte.it](mailto:urbanistica.ovest@cert.reghione.piemonte.it)

Rif. progr. int. \_\_\_\_\_ Classifica: 07.05.01/29\_2023  
Allegati n. \_\_\_\_\_ Risposta Vs. nota n. 4838 dell'08.06.2023  
Rif. ns. prot. prec. \_\_\_\_\_

Oggetto: Variante Parziale n. 8 al PRG adottata con DCC n. 26 del 25.05.2023 e contestuale  
documentazione di verifica assoggettabilità alla VAS – Trasmissione Determina.

Si trasmette in allegato alla presente la Determina dirigenziale n. 1137 del 06.07.2023  
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 -

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 CERVASCA ha trasmesso copia alla Provincia della delibera di adozione e relativi elaborati della Variante Parziale n. 8 al PRG, comprensivi del documento di verifica per l'assoggettabilità a VAS – adottata con DCC n. 26 in data 25.05.2023 – 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 di Attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 2d/7 – Azzonamento Santa Croce scala 1:2.000;
- Tav. 3/11 – Azzonamento del Territorio scala 1:5.000

La Variante in argomento è finalizzata ad introdurre il cambio di destinazione per un fabbricato esistente presso Frazione Santa Croce, situato sul mappale n. 962 del Fg. 9 del catasto, lungo la Strada Provinciale 41.

Il fabbricato in oggetto, posto in "area agricola di salvaguardia ambientale" E3, è attualmente utilizzato come deposito e rimessa per attività da tempo presenti sul territorio.

Con la variante si intende modificare tale destinazione, al fine di individuare una soluzione atta all'insediamento sul territorio frazionale di una struttura a servizio dei cittadini in grado di fornire attività ambulatoriale di carattere pubblico e/o privato.

Tale necessità viene fronteggiata inserendo all'interno delle Norme di Attuazione una norma specifica atta ad assentire tale tipologia di attività professionale di carattere socio-sanitario, individuando con apposito segno grafico il fabbricato in oggetto sulla cartografia di Piano.

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 presenta in generale elementi di criticità in rapporto ad esso.

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

Si prende atto della variazione di destinazione d'uso limitata al fabbricato esistente sito, secondo quanto dichiarato dal Comune, "in un lotto già urbanizzato".

Si prende altresì atto che la modifica non determina nuovo consumo di suolo. A tal fine si fa presente che qualsiasi sistemazione esterna al fabbricato dovrà prevedere soluzioni permeabili e reversibili in coerenza con la destinazione dell'area ("Aree a verde e di salvaguardia ambientale") e con la dichiarata assenza di consumo di suolo.

#### **Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo**

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, prende atto del cambio di destinazione d'uso, nel contempo ritiene osservare che i posti auto dovranno essere ubicati all'interno dell'area, l'accesso alla struttura dovrà essere obbligatoriamente in destra, i veicoli provenienti da Bordo S. D. dovranno usare la rotatoria per l'inversione di marcia, dovrà essere realizzata un'auaola spartitraffico rialzata atta ad impedire l'ingresso in sinistra. Nessuna limitazione per i veicoli in uscita.

Il progetto del nuovo accesso dovrà ottenere l'autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Viabilità Reparto di Cuneo.

#### **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 compatti 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 art. 20 della L.R. 40/98 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 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 sovraccamunali 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 08.07.2023, essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 08.06.2023, prot. n. 36240;

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;
- **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. 8" al PRGC del Comune di CERVASCA 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 sovraccamunali 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, fatto salvo il recepimento delle osservazioni puntualmente indicate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale e dal Settore Viabilità;
- **di richiamare** le indicazioni dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e del Settore Viabilità 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 CERVASCA il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente  
Risso Alessandro

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DETERMINAZIONE N. 1137 DEL 06/07/2023.  
documento firmato digitalmente da ALESSANDRO RISSO e stampato il giorno 06/07/2023.  
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 delle osservazioni afferenti alla regolamentazione dell'accesso all'area e della realizzazione dei parcheggi, provvedendo al loro recepimento all'interno della specifica norma predisposta atta a regolamentare il recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio oggetto di variante. Si prende 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 sulla modifica. In riferimento alla richiesta di prevedere soluzioni con carattere di permeabilità per la sistemazione esterna dell'area pertinenziale al fabbricato, si provvede ad imporre il rispetto in sede attuativa facendo nuovamente un'integrazione alla norma proposta in sede di Progetto Preliminare di variante; tale disposto trova rispondenza anche con altre valutazioni ambientali emerse in sede di procedimento di VAS. Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dall'ufficio controllo emissioni ed energia. In merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite afferenti ai richiami di normative vigenti.

OSSERVAZIONE n.2

Presentata dai Sig.ri Giraudo Marco, Re Silvio in qualità di Consiglieri Comunali di Minoranza, nota prot. n. 5845 del 06/07/2023;

Alla c.a. dell'Ill.mo sig. Sindaco

del Comune di Cervasca (CN)

e p.c.

alla cortese e competente attenzione

della pregiata Dirigente Settore

Urbanistico e Istruttore Tecnico

Direttivo del comune di Cervasca

**OGGETTO:** OSSERVAZIONI NEL PUBBLICO INTERESSE RELATIVE ALLA VARIANTE  
PARZIALE N° 08 AL P.R.G.C. DI CERVASCA ADOTTATA NELLA SEDUTA DEL C.C.  
N° 26 DEL 25.05.2023 E CONSEGUENTE DELIBERAZIONE

I sottoscritti

Giraudo Marco

Re Silvio

nella loro qualità di consiglieri comunali di minoranza

**premesso**

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 in data 25/05/2023 è stata adottata in via preliminare la Variante Parziale n° 08 al P.R.G.C. con procedimento integrato per la fase di verifica V.A.S.;
- che gli scriventi, in qualità di consiglieri comunali, ritengono di essere portatori di interessi diffusi e che la presente osservazione viene depositata nei termini stabiliti;

**osservano**

La variante, legata prioritariamente al settore produttivo, viene giustificata e **"motivata da un sicuro interesse pubblico"** del comune di Cervasca.

Ha come sola ed unica finalità il poter operare il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da lungo tempo inutilizzato (quasi sin dalla sua costruzione) da deposito rurale o ex rurale a fabbricato nel quale possa svolgersi **"attività professionale di carattere socio-sanitario"**; tale fabbricato è esistente ed è situato presso Frazione Santa Croce, sul mappale n. 962 del

Fg. 9 del catasto, lungo la Strada Provinciale 4T, con accesso dalla stessa strada Provinciale ed a monte della rotonda realizzata in corrispondenza dell'incrocio con la via Parini.

Del fabbricato, posto in "area agricola di salvaguardia ambientale" E3, si dichiara che: "attualmente è utilizzato come deposito e rimessa per attività da tempo presenti sul territorio" e con la presente variante che viene promossa si intenderebbe "modificare tale destinazione, data la necessità riscontrata anche dall'Amministrazione Comunale di individuare una valida soluzione atta all'insediamento sul territorio frazionale di una struttura a servizio dei cittadini in grado di fornire attività ambulatoriale di carattere pubblico e/o privato.

Tale necessità viene intrecciata inserendo all'interno delle Norme di Attuazione una norma specifica atta ad assentire tale tipologia di attività professionale di carattere socio-sanitario, anche individuando con apposito segno grafico il fabbricato in oggetto sulla cartografia di Piano".

A tal punto si richiede di controcedere:

1) sulla idoneità e sulla reale esistenza in loco delle opere di urbanizzazione richieste per una destinazione d'uso particolare quale quella socio-sanitaria di tal dimensione e potenzialità. In sede di discussione di Consiglio si accennava anche a "sala operatorie", quindi di un servizio sanitario avanzato e specifico, inoltre andrebbe specificato meglio l'ambito, le caratteristiche ed i limiti posti alla trasformazione d'uso anziché porre un semplice e casuale asterisco che apre ad illimitate soluzioni, data l'ampiezza, specificità e peculiarità della destinazione d'uso ricadente nella "tipologia di attività professionale di carattere socio-sanitario". Ci si chiede anche se a fronte delle esigenze di tale destinazione vi sia idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti ed anche se sono stati preventivamente svolte verifiche e calcoli, solo ad esempio, sulla disponibilità di parcheggio e sull'idoneità dell'area periferiale in termini di superficie.

2) negli intenti che muovono l'esigenza di affrontare la presente variante di Piano Regolatore, si dichiara in più punti che è volontà della

Amministrazione che ha sentito la necessità di promuoverla [o ha semplicemente risposto ad una "scelicitazione esterna" per muovere tale variante] di "individuare una valida soluzione atta all'insediamento sul territorio frazionale di una struttura a servizio dei cittadini in grado di fornire attività ambulatoriale di carattere pubblico e/o privato".

Con la semplice apposizione dell'asterisco, laddove si legge in legenda di P.R.G., genericamente, "immobili e/o aree soggetti a norma specifica", si chiede a codesta Amministrazione:

- non si dovrebbe, data la delicatezza di determinate destinazioni, creare una norma specifica maggiormente dettagliata che specifichi limiti e caratteristiche del nuovo insediamento?
- dove si ravvisa il "sicuro interesse pubblico" e come si ottiene un "insediamento sul territorio frazionale di una struttura a servizio dei cittadini in grado di fornire attività ambulatoriale di carattere pubblico" se ciò non viene specificatamente normato e non viene posto un vincolo di convenzionamento alla potenziale futura struttura? Una percentuale di convenzionamento andrebbe necessariamente inserita, eventualmente raggiungibile in un lasso di tempo, sennò dove risiede la natura di pubblico interesse?

2.a) In riferimento alla particolarità della potenziale destinazione, nella relazione illustrativa della variante si specifica che l'apposizione dell'asterisco richiama genericamente "immobili e/o aree soggetti a norma specifica".

Per l'immobile in oggetto, la suddetta norma specifica è contenuta in un trilletto all'interno dell'art. Art. 33 " ... 5 - Per il fabbricato cartograficamente individuato con apposito segno grafico, ricadente sui mappale n. 962 del Fg. 9, sono ammesse attività terziarie/professionali di carattere socio-sanitario di valenza pubblica e/o privata".

A giudizio degli scriventi, e di ciò si richiederebbe con la presente osservazione di affrontare in modo più specifico, il cambio di destinazione d'uso prevista non è sufficientemente descritto in questa norma, non descrivendo le regole necessarie urbanistiche che la nuova destinazione si porta dietro, in relazione per esempio all'accessibilità, al traffico indotto, ai parcheggi, al potenziale ampliamento, al consumo di suolo, di eventuali asfaltature del terreno, di pertinenza al momento ancora permeabile, o eventuali incompatibilità con la presenza di attività agricole di allevamento (stalle o simili).

3) Facendo seguito al punto 2 che precede, se non si evidenzia l'aspetto di

pubblico interesse, potrebbe che una pubblica amministrazione promuove una Variante di P.R.G. per agevolare un accordo fra privati, una mera compravendita.

In tal caso, operando un presunto considerevole "aumento di valore" di un immobile assegnando la possibilità di utilizzo in ambito sanitario, non andrebbe adottata dal Comune una norma che stabilisca il criterio per l'applicazione dell'istituto del "contributo straordinario" inserito nel DPR 380/2001?

Trattasi di forma di prelievo, a favore della collettività, sui plusvalori generati da scelte urbanistiche le quali, in quanto operate dalla collettività stessa (attraverso i suoi rappresentanti) inevitabilmente friscano per "premiare" alcuni proprietari rispetto ad altri. Tale prelievo potrebbe assumere le vesti e la forma 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 ... ed in tale concetto riunirebbe la destinazione di parte della attività o dei locali da destinarsi a "servizi convezionali".

L'Amministrazione Comunale che promuove tutto ciò, non avrebbe il "dovere" di effettuare tali considerazioni preverbive?

4) Assegnando ad un immobile, magari apparentemente inutilizzato, la possibilità di essere trasformato nell'uso in potenziali destinazioni aventi carattere rilevante, a seguito di "sollecitazioni" o di "semplice richiesta" avanzate da privati, anche attraverso interposte persone, da questi incitati, non si rischia di creare un precedente per il territorio?

A questo punto, "chiunque" potrà avanzare richieste e "sollecitare" che queste vengano soddisfatte, vista il carattere di eccezionalità della presente variante e dato che non si ravvisa in nessun modo il pubblico interesse che dovrebbe stare alla base delle scelte politiche in ambito urbanistico, a meno che non si decida di intervenire sulla genericità della norma sino ad oggi adottata.

5) Trattandosi di destinazione, quella sanitaria, a nostro parere non normata nelle vigenti Norme di Attuazione, è compatibile l'istituzione dell'eventualità di insediamento di tale funzione con una la presente fatispecie di variante al vigente P.R.G.?

6) Si richiede infine se il costo della presente variante viene sostenuto dal Comune di Cervasca che la promuove nel "pubblico interesse" o a carico dei diretti beneficiari qualora non se ne ravvisi la sostanzialità.

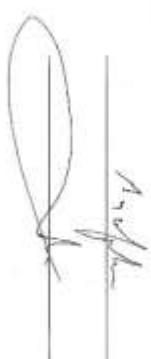
Si resta in attesa di esaurienti controdeduzioni e si coglie l'occasione per porgere distini e cordiali saluti.

Cervasca, 5 luglio 2023

I consiglieri promotori l'osservazione.

Claudio Marco

Re Silvio



---

L'osservazione è parzialmente accolta, con le seguenti determinazioni che seguono l'articolazione dell'osservazione presentata al fine di semplificare il riscontro ai singoli rilievi.

- 1) In riferimento alla presenza delle reti urbanizzative si evidenzia che il sito sia prossimo alle reti pubbliche rispetto alle quali risulterà necessario effettuare esclusivamente allacciamenti che pertanto non rivestono carattere di nuove urbanizzazioni. In riferimento a possibili funzioni “speciali”, per le quali nella presente fase urbanistica non è ancora dato avere tale definizione, queste saranno valutate in sede di progettazione edilizia prevedendo evidentemente il rispetto delle discipline specifiche soddisfacendo i requisiti richiesti alla struttura. La destinazione d’uso prevista, così come la sua modalità di riconoscimento prevista in sede di variante, risulta essere consona alla struttura dello strumento urbanistico vigente sul quale si interviene nonché al dettaglio richiesto in sede urbanistica. A tal proposito occorre evidenziare che il Comune ha provveduto a confrontarsi, preliminarmente all'avvio del procedimento, con i Competenti Uffici della Provincia di Cuneo (ente competente per la verifica della correttezza dell'iter intrapreso), al fine di verificare la correttezza della variante, così come le modalità di progettazione di questa. Da tale incontro è emersa la richiesta (condivisa dal Comune) di non individuare il sito con un ambito appositamente perimetrato, ma di riconoscere il fabbricato mediante apposito segno cartografico e regolamentazione specifica nelle Norme di Attuazione; tale scelta progettuale e la generale correttezza dell'intera procedura urbanistica è stata suffragata nel parere reso dall'Ente come previsto ai sensi dell'art. 17, c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i. (vedasi parere allegato alla precedente osservazione nr.1). Per quanto attiene alla possibilità di reperimento in loco degli standard urbanistici, si è verificato che l'area pertinenziale al fabbricato sia di dimensioni e conformazione tale da poter sopporire ampiamente a quanto normativamente richiesto (si valuti che la porzione antistante al fabbricato ha una superficie di circa 1.800 mq. a fronte di una SUL di circa 1500 mq.); tale condizione vale anche per gli stalli delle vetture per il personale che potrà essere impiegato.
- 2) Come detto in risposta al precedente punto 1) la scelta progettuale di impostazione della variante deriva da valutazioni condotte tra Amministrazione Comunale e Uffici preposti al controllo dell'iter delle varianti parziali. Sulla definizione del disposto normativo si provvede si sede di Progetto Definitivo ad effettuare le opportune integrazioni derivanti sia dal recepimento di quanto definito in sede di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito della fase di pubblicazione, sia dei rilievi formulati dagli Enti consultati per il procedimento urbanistico e di V.A.S. (vedasi il testo della norma come integrato e modificato). L'interesse pubblico è dettato dal fatto di dotare il territorio Comunale e non solo questo (data la posizione del fabbricato ne potranno beneficiare anche i comuni contermini), di una struttura che offrirà dei servizi in campo sanitario (la tipologia sarà evidentemente definita nelle successive fasi di trasformazione edilizia) ampliando l'attuale offerta presente a servizio dei cittadini. Altro aspetto importante da evidenziare è che tale implementazione di servizi trova soddisfazione senza determinare ricadute negative sotto il profilo ambientale e paesaggistico poiché connesso alla rifunzionalizzazione di una struttura non più utilizzata e dunque preservando il consumo di nuovo suolo da una possibile nuova edificazione secondo i principi dell'urbanistica sostenibile. Tale

obiettivo, oltre essere ricorrente nella letteratura urbanistica, trova riscontro nei vari livelli della disciplina pianificatoria, partendo da quella di scala maggiore Europea, per scendere di dettaglio Nazionale - Regionale, sino a quella locale Comunale. A tal proposito la presente variante si pone in attuazione di tale principio, dando concretizzazione allo specifico richiamo normativo di cui al comma 2, let.e), art.25 della L.U.R. (“individuare gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e regolarne la possibile riqualificazione e riutilizzazione anche per altre destinazioni d'uso compatibili e complementari”.....omissis).

- 2a) Si deve evidenziare che il compito delle Norme di Attuazione di un Piano regolatore è quello di definire le modalità di attuazione di una previsione urbanistica e non quello di effettuare delle descrizioni afferenti alla modifica introdotta; tale compito è demandato infatti alla relazione della variante. Il testo di un disposto normativo deve possedere i requisiti per la necessaria comprensione atta a dare seguito alla norma medesima senza prevedere superflue descrizioni che potrebbero rendere difficoltosa la lettura o fornendo dati non utili al suo fine; per tale motivo codesto elaborato assume una sua cogenza applicativa. Differentemente la relazione illustrativa di una variante urbanistica, per definizione medesima, è un elaborato che assume il compito di descrivere e fornire dati, valutazioni, considerazioni che danno corpo alle scelte pianificatorie condotte e giustificano le azioni di queste in ragione anche di leggi a valenza sovraordinata; la relazione è dunque documento descrittivo che non ha valore prescrittivo. Le informazioni richieste nel punto dell'osservazione trattano trovano dunque soddisfazione in tale documento al quale si rimanda. In riferimento ad alcuni degli argomenti trattati si ricorda: in tema di consumo di suolo la presente variante ha provveduto ad effettuare la verifica dovuta ai sensi di legge (art.31 del P.T.R.) dimostrando la correttezza del procedimento (si ricorda la sostenibilità complessiva della variante avvallata anche dagli enti consultati in materia di VAS e sancita nel provvedimento di verifica prodotto dall'Organo tecnico Comunale); in riferimento alla permeabilità del suolo (per definizione considerato trasformato in quanto ha perso i connotati del coltivo mediante azioni di manipolazione da parte dell'uomo) si provvede ad introdurre uno specifico disposto per mantenerne un'adeguata percentuale; in termini di traffico con regolamentazione dell'accesso all'area ed al soddisfacimento dei posti a parcheggio si sono condotte delle valutazioni preliminari (anche con il Settore competente della Provincia di Cuneo che ha ribadito la fattibilità della previsione nel parere rilasciato) dalle quali è emersa la sostenibilità della modifica e l'adeguatezza della dimensione del sito individuato; in termini di localizzazione risulta evidente che il fabbricato, pur trovandosi all'interno di una zonizzazione agricola, risulta essere parte di un contesto urbano che lo lambisce su differenti lati con destinazioni multiple (residenziali, produttive, servizi pubblici, etc...).
- 3) In termini di pubblico interesse della variante si rimanda a quanto risposto precedentemente, concordando, non avendo mai posto dubbi su tale aspetto, sull'applicazione, per la presente variante, del disposto normativo di cui all'art.16, c.4, let. d) ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i., così come regolamentato in Piemonte dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019, n. 55-8666.
- 4) Rimandando alle valutazioni già condotte in merito al pubblico interesse, si evidenzia che qualunque variante urbanistica può essere oggetto di consultazione della popolazione o portatori di interessi, così dunque può altresì derivare da proposte di soggetti privati. La norma afferente al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio

immobiliare inutilizzato o che ha perso le funzioni originarie è, come detto, un principio urbanistico di sostenibilità ambientale che deve essere perseguito il più possibile e pertanto potrà trovare applicazione nelle future varianti al Piano Regolatore. In merito alla richiesta sull'applicazione generalizzata della norma introdotta invece si devono fare due rilievi che non trovano condivisione. Il primo deriva da un aspetto tecnico procedurale derivate dell'iter di variante parziale che non ammette modifiche generalizzate all'impianto normativo che possono dunque intervenire sulla struttura di questo; occorrerebbe pertanto un iter differente quale ad esempio una variante strutturale. La seconda considerazione è invece sull'opportunità di generalizzare il recupero dei fabbricati ex rurali senza una preventiva valutazione localizzativa e territoriale; aspetto che potrebbe ingenerare delle evidenti criticità connesse all'introduzione in siti con vocazione prevalentemente agricola di attività non consone e/o compatibili, o generare insediamenti in siti che non sono dotati delle necessarie urbanizzazioni ed infrastrutture. Tutti aspetti che con delle puntuale valutazioni preliminari, come fatto per il presente caso, posso essere verificati e condurre alla scelta di trasformazione o meno.

- 5) La destinazione “sanitaria” risulta essere, differentemente da quanto affermato nell’osservazione, prevista e normata all’interno dello strumento urbanistico vigente, trovando piena rispondenza all’interno di molteplici zonizzazioni urbanistiche come attività coerente / compatibile all’interno delle aree: “S” regolamentate all’art.14 delle N. di A.; “B” regolamentate all’art.17 delle N. di A; “C” regolamentate all’art.18 delle N. di A; “CN” ed “A” non espressamente richiamato ma di fatto compatibile per l’assimilazione con l’ambito residenziale generico. Tale valutazione era stata accuratamente condotta nuovamente preliminarmente all’avvio della variante, facendo anche un debito confronto con gli Uffici Regionali sulla possibilità di applicazione di differente procedimento urbanistico bastato proprio sulla non presenza all’interno del Piano Regolatore di aree atte ad ospitare attività sanitarie; valutazione che, come detto, ha portato ed evidenziare la compatibilità di destinazione d’uso in differenti ambiti urbanistici.
- 6) In merito al costo della variante si rimanda agli atti amministrativi che definiscono tale aspetto con l’onere economico a carico del soggetto richiedente.