

## **Allegato N- Interventi dei consiglieri comunali - DCC n. 31 del 5 agosto 2021**

Oggetto: Variante Parziale n. 14 al vigente P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, comma 5 e seguenti, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. - Controdeduzioni alle osservazioni pervenute - Approvazione definitiva.

**Sindaco:** “Prima farò un'introduzione più politica e amministrativa e poi do la parola all' Arch. GALLO per le controdeduzioni puntuali e tecniche. Ci sarà un terzo momento in cui guarderemo le slides per far vedere concretamente che cosa succede e quali sono i cambiamenti in cui interviene questa variante al PRGC. Io credo che la variante che abbiamo proposto fosse una variante di buon senso. Una variante che teneva conto della futura crescita della Città e delle richieste di privati che chiedevano di togliere delle aree edificabili perché senza mercato e perché, come può succedere, si eredita delle terre senza essere i diretti coltivatori che le conducono e quindi questo porta a pagare delle tasse molto elevate. Tutto questo è stato valutato con una doppia ottica: guardare di non andare a togliere delle opportunità di crescita alla Città e trovare un equilibrio tra la parte economica del Bilancio Comunale e quelle che erano le richieste e le esigenze dei cittadini. Oltre a questo si è cercato in modo concreto di andare a valorizzare delle parti del Centro Storico, soprattutto con una scelta importante di rigenerazione urbana che riguarda l'area Campiello. A fronte di questo, l'unica osservazione pervenuta che non è legata a quella degli Enti preposti è quella del Comitato Salviamo il Paesaggio. E' un Comitato che ha come obiettivi quello di limitare il consumo di suolo e quello di salvaguardare il territorio. Obiettivi su cui il mio pensiero politico è assolutamente allineato. Il problema concreto è che il relatore di tale documento invece di portare delle osservazioni, sia a temi che di pensiero, sul modificare questa variante in modo da andare a soddisfare gli obiettivi che ha il Comitato Salviamo il Paesaggio, ha invece, a mio giudizio e questa cosa mi ha fortemente deluso, fatto un esercizio puramente tecnico-burocratico per andare a trovare i cavilli in ogni operazione o qualche interpretazioni dell'interpretazioni che potesse fondamentalmente far saltare il punto al PRGC. Tanto che alcune delle osservazioni riportate dal Comitato addirittura andavano a lasciare delle zone cementificate invece di toglierle.

Questa cosa mi ha profondamente deluso, soprattutto perché non andava incontro alla ratio del Comitato e alla ratio con cui abbiamo cercato con buon senso di costruire questa variante al PRGC. Fondamentalmente le cose che dovremmo fare sono dei passi indietro ad alcune scelte fatte. Uno è relativamente alla variante sud-est che avevamo portato come proposta di stralciare perché avevamo la pressione di alcuni privati che avevano fatto muovere i loro legali chiedendoci di stralciare la variante, perché i loro terreni perdevano valore, chiedendo al Comune, dato che non veniva più realizzata la variante sud-est, di adoperarsi in tale senso. Questo non è fattibile in questo momento perché dovrebbe essere anche stralciata dal Piano Provinciale. Una variante al Piano Regolatore del Piano Provinciale avviene una volta “ogni morte di papa” e quindi attualmente non è fattibile. Di conseguenza noi ci proponiamo nella prossima Giunta di inviare una richiesta formale alla Provincia chiedendole di stralciare la variante sud-est, in modo da soddisfare le richieste dei legali dei privati.

Dall'altra parte con la Provincia abbiamo avuto dei contatti informali per riuscire a capire. Perché se da una parte la Provincia non toglie la variante sud-est dal proprio Piano Provinciale, dall'altra parte e nella stessa convenzione è previsto che alcuni soldi della variante sud-est vanno bene per essere utilizzati per realizzare il cavalcaferrovia nella parte nord della Città. Se il cavalcaferrovia risponde a delle logiche di viabilità e di risoluzione della stessa viabilità a livello provinciale, questo potrebbe portare ad un accordo che ci permetterebbe di alienare dal nostro Piano la variante sud-est. Però è una cosa tutta assolutamente da costruire. Quindi l'impegno per la prossima Amministrazione è di valutare questa situazione.

Seconda cosa: non dipende dal Consiglio Comunale di Cavallermaggiore, la Ditta Biraghi ha chiesto di poter costruire in area industriale un magazzino da 37 metri. Cosa che noi come Amministrazione e all'interno del Consiglio Comunale avevamo valutato in modo positivo, poiché questo magazzino andava a realizzarsi in area già industriale, non andava a fare da schermatura a zone abitate e di conseguenza per noi questo magazzino poteva essere autorizzato. Ma un po' le osservazioni pervenute e soprattutto la valutazione dell'Organo Tecnico, in verità da una valutazione negativa ad avere un magazzino di 37 metri d'altezza, lo riduce a 24 metri come il magazzino precedentemente costruito.

Voglio specificare che su questa norma dell'altezza non esistono dei parametri di valutazione sull'altezza del magazzino, ma è una cosa che viene fatta a valutazione degli Organi senza una normativa di riferimento puntuale.

Ultima cosa: abbiamo scelto di stralciare dal piano regolatore la trasformazione della scuola del Foresto da zona servizi a zona abitabile, perché è pervenuta in Comune una manifestazione d'interesse da parte di un'Associazione per poter prendere in comodato d'uso tale struttura e utilizzarla per fini sociali.

Visto che questa scuola è già andata ad asta 3 - 4 volte e l'asta è stata deserta, la valutazione di questa Amministrazione è di predisporre una gara pubblica, secondo tutti i criteri che l'Amministrazione Comunale prevede e di dare la possibilità ad Associazioni a sfondo sociale di poter prendere in comodato d'uso tale struttura, quindi occuparsi della ristrutturazione e utilizzarla come sede, sempre a fini sociali. Quindi questa scuola viene stralciata da questa variante al piano regolatore.

Queste sono un po' le note politiche che mi viene da fare su quella che è la variante.

Dò la parola all'Arch. GALLO dello Studio TAU & TEMI per una disamina più tecnica rispetto alle osservazioni e controdeduzioni che poi dovremmo andare a votare grazie.”

**Arch. GALLO:** “Buonasera a tutti. Il Sindaco nel dire gli obiettivi dell'Amministrazione, ha riassunto in modo direi più che esaustivo quelle che sono le osservazioni pervenute e soprattutto le modifiche della variante, tra il progetto preliminare e la proposta tecnica del progetto definitivo di approvazione questa sera. Come detto è giunta una sola osservazione nel periodo di osservazioni, presentata dal Comitato Salviamo il Paesaggio che ha fatto una disamina sia tecnica che obiettiva delle proposte della modifica. Sulla disamina tecnica rimandiamo a quando verranno elencate nel dettaglio le osservazioni, perché era molto precisa e quindi riassumendola magari uno si può perdere alcuni pezzi, che è invece giusto dare riscontro per il lavoro fatto, sia nel fare l'osservazione sia nel rispondere, perché sono state fatte alcune osservazioni di carattere tecnico-procedurale e altre più di merito della variante.

Sull'aspetto procedurale che è quanto più di competenza del mio Studio e degli uffici tecnici, sono state fatte delle osservazioni di merito in capo al procedimento Variante fatta, in particolare su un aspetto che è quello del discorso della capacità insediativa. Con la variante, come è stato premesso dal Sindaco, sono state fatte delle modifiche al Piano Regolatore andando a ridurre delle aree che erano state individuate nell'originario Piano come area servizi, andandole a riqualificare come aree residenziali (la scuola del Foresto, la scuola di Madonna del Pilone, una zona del Centro Storico) per dare la possibilità di fare delle operazioni di valorizzazione, di funzionalizzazione del patrimonio edilizio.

Su queste aree, che ovviamente sono state riqualificate o meglio rigenerate da aree servizi ad aree residenziali all'interno del quale erano ricomprese, l'osservazione faceva delle osservazioni andando a definire qual era la capacità insediativa originaria del Piano Regolatore e quella a oggi scaturita a seguito di varianti intercorse. È una disamina particolare, ci siamo confrontati anche con gli Uffici Regionali perché in realtà c'è una circolare del 98, le varianti parziali sono state introdotte da una Legge Regionale del 97, che andava a stabilire quali erano i criteri delle varianti parziali.

La Regione stessa è stata colta impreparata, perché fino ad oggi si è sempre valutato di fare delle considerazioni prendendo il Piano Regolatore originario e le varianti che si sono susseguite, andando a definire man mano la capacità edificatoria. Nel caso in specie voi avete una variante parziale originaria degli anni 90 e poi c'è stata la variante legge uno, approvata pochi anni fa, che è andata ad incrementare le aree residenziali e conseguentemente gli abitanti insediabili potenziali che sono legati alle aree servizi. Questo perché per stare nei canoni della variante parziale, si può agire con aggiunte o diminuzioni di area servizi, in un parametro che è dato in 0,5 metri quadrati per abitante, abitante non solo di fatto ma calcolato sulle potenzialità edificatorie. L'osservazione ci ha fatto anche un po' da scuola, nel senso che fino ad oggi non era mai stata così ponderata la questione dicendo: ma la capacità edificatoria è quella del piano originario? quindi di una variante generale o quella che si viene a definire dalla variante originaria più tutte le varianti strutturali che si susseguono negli anni?

La Regione ci ha detto: non è così ben chiara la definizione della circolare del 98 susseguita proprio sulle procedure delle varianti parziali. Quindi, come si dice, ci siamo tenuti dalla parte della ragione, abbiamo definito va bene prendiamo atto dell'osservazione fatta, teniamo originale la variante strutturale ultima, la variante successiva degli anni 2012, mi sembra che sia stata approvata con la legge uno, che ha incrementato la capacità insediativa e conseguentemente ci chiede di rispettare degli standard urbanistici, per i fini delle procedure della variante parziale non ne teniamo conto, che è un po' un controsenso, perché vuol dire che noi possiamo fare delle considerazioni di aggiungere, togliere con le varianti parziali un X di metri quadrati che fa riferimento ad una variante che non è più quella ad oggi in essere, ma quella originaria, sulla quale la Regione ci ha chiesto di soddisfare uno standard urbanistico previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 56. Va bene, diciamo c'era una discrasia normativa e con la modifica che il Sindaco ha preannunciato della scuola del Foresto, che tra l'altro nel frattempo non richiedeva più la necessità di trasformare un'area servizi in residenziale per fare delle valorizzazioni dei beni immobiliari, ma di mantenerla allo stato originario a funzioni pubbliche. Abbiamo compensato e quindi la dimostrazione per i fini esclusivamente procedurali è stata attestata. Abbiamo quindi

dimostrato che la capacità insediativa utilizzata sia nel caso migliore, quindi con l'ultima variante strutturale, sia con la variante strutturale del 2000, era comunque soddisfatta. La stessa osservazione faceva poi riferimento sullo stesso principio dicendo: ma anche sulle aree produttive sulle quali siete andati ad operare, che comunque non avete oltrepassato i limiti, quindi i 6 m<sup>2</sup>, il 6% della percentuale della superficie territoriale concessa, sarebbe da calcolare su quelle originali, non su quelle eventualmente incrementate con le valenze strutturali. Su questo la circolare del 98 invece è blindata e ci dice no. Su questo per fortuna è chiara, dice: dovete prendere come data di riferimento il piano di impianto e le varianti che si sono susseguite, sulla parte residenziale che faceva insediativa non ha fatto questa specifica e quindi ci ha lasciato in balia di questa interpretazione. Quindi siamo andati sostanzialmente a rifare i conteggi. Per quanto riguarda le aree standard, quindi, ci siamo tenuti sulla capacità insediativa non del Piano Regolatore iniziale, più la variante strutturale che si è fatta negli anni 2010 2012, ma su quella di impianto. Per quanto riguarda le altre aree, ancorché non superassimo comunque le soglie, abbiamo detto no; lì c'è una circolare che per fortuna ci dà lettura certa, teniamo l'impianto del progetto preliminare. Altre osservazioni che sono state fatte, che erano più che altro di carattere meno di merito ma più di scelte amministrative-politiche, la risposta è stata data dal Sindaco sul perché sono state tolte alcune aree residenziali, non tolte tutte, scelte che erano state fatte con l'ultima variante strutturale programmatica. Sono state scelte fatte in Amministrazioni precedenti, in tempi in cui lontanamente pensavamo di essere, c'era una forte richiesta, ahimè. Nella situazione in cui siamo oggi, in una fase purtroppo di stazionamento del settore edilizio generato da una crisi economica che è arrivata dopo gli anni 2010 e la variante era degli anni precedenti, ovviamente ante crisi della pandemia che ha generato.

D'altra parte, per fortuna, nota a parte, la pandemia e le agevolazioni che lo Stato sta dando stanno fortemente rivalutando e agevolando la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, per fortuna, anche se con complicità. Il famoso 110% è un bello spot, a mio avviso, politico ma di non facile applicazione, tant'è che a distanza di un anno gli interventi fatti per il 110 sono tutti interventi che erano già in auge ante e che hanno usufruito delle nuove possibilità.

Ben venga, speriamo che venga prorogato per dare un po' di respiro agli uffici anche comunali, perché comunque questo vuol dire mettere in moto tutta una serie di cose, ci vuole giustamente la conformità edilizia urbanistica di tutti i fabbricati e chi è del mestiere sa che negli ultimi mesi ha messo in crisi gli uffici comunali, perché è stato fatto un forte accesso agli atti per fare una valutazione del patrimonio immobiliare che abbiamo e che negli anni ha avuto magari rimaneggiamenti più o meno legittimi. Questo darà spunto diciamo per regolarizzare anche tutta una serie di cose che negli anni sono state considerate superflue.

Quindi tutta questa rivalutazione del patrimonio immobiliare ha portato a fare le richieste, che sono state accolte dall'Amministrazione, di rinuncia all'edificazione anche di importanti aree, perché comunque con questa variante abbiamo ricondotto alla destinazione agricola una buona parte del patrimonio edilizio. Mi ricordo che nei mesi intercorsi di preparazione della variante ci siamo confrontati più volte con l'Amministrazione, abbiamo detto: ma andiamo avanti, perché l'area grossa che è stata tolta sulla circonvallazione, verso Cavallerleone era legata a un'altra area. Più volte con il Sindaco, con gli Assessori e con gli uffici tecnici, abbiamo detto: ma andiamo avanti, togliamo ulteriori aree? Da un lato c'era giustamente la volontà amministrativa e chiamiamola anche paesaggistico-ecologista di dire: togliamo tutto e riconduciamo tutto a territorio agricolo, dall'altra parte ci siamo chiesti però cosa avremmo lasciato di potenzialità, di sviluppo di un piano regolatore che ha una lungimiranza non attuale, di oggi, ma lunga, quindi nei prossimi 10, 15 anni. Quindi abbiamo detto: è vero che siamo in una situazione contingente di ristrettezze, ma dobbiamo anche essere consci di avere una prospettiva futura e quindi di dare delle possibilità sperando di un rilancio economico e ovviamente prima valorizzando il patrimonio edilizio esistente e poi per ultimo andando ad intaccare il patrimonio agricolo intatto, ma comunque di lasciarci un qualche cosa che ad oggi lo strumento urbanistico ha in essere e che comunque è già stato rimaneggiato.”

**Sindaco:** “Si aggiungo solo una cosa: tra le controdeduzioni c'era anche un'osservazione in cui veniva contestato il fatto che il progetto definitivo sull'area Campiello fosse approvato solamente con delibera di Giunta e richiedeva che il progetto fosse stato approvato in Consiglio Comunale. Su questa cosa ci siamo confrontati, a parte il fatto che se sarà ancora questa Amministrazione a governare la Città, come abbiamo fatto con la biblioteca, dove è stato redatto un progetto partecipato, ancora di più su un'area come questa sarebbe interessante, in quanto verrà coinvolta la zona di Via Fiume perché adiacente, lavorare su un progetto partecipato.

Anche perché pensare, come ho già detto più volte pubblicamente, di riprogettare l'area di Via Fiume, compreso il campo di Via Fiume, che è un luogo a livello affettivo molto legato ai cavallermaggioresi, senza raccontare il percorso e soprattutto quello che si va a creare, secondo me è impossibile, nel senso che se vogliamo una raccolta firme e le barricate per difendere il campo di Via Fiume qui sotto il Comune.....

La strada è non far calare un progetto dall'alto, raccontare un progetto che evolve sui bisogni della Città e di un'area che cambia totalmente con un nuovo quartiere che si va a creare, assolutamente è una situazione che secondo me è nel pensiero di questa Amministrazione. Dall'altra parte ricordiamoci che anche per andare in Giunta come i PEC che abbiamo visto in passato, quelli nella zona industriale e altri PEC, non è che arrivano in Giunta senza passare in nessuna Commissione. C'è una Commissione Edilizia, c'è una Commissione Urbanistica che si pronunciano su tali problematiche, c'è comunque una concertazione. I PEC Urbanistici normali non vengono portati in Consiglio Comunale, la Commissione Urbanistica ha visto determinati PEC ma non il Consiglio Comunale.

Andando ancora a specificare che noi in questo momento non andiamo ad approvare un progetto di quartiere. Andiamo ad approvare il fatto che una volta che è stata delocalizzata quell'industria i proprietari possano demolire il fabbricato e predisporre per una zona abitabile.

A quel punto andremo a discutere di strade, andremo a discutere di abitazioni, di materiale. Attualmente noi approviamo solamente quello che ho detto più volte: che quel luogo non resti un rudere all'interno della Città, ma diventi un luogo di rigenerazione urbana.

Poi se vuoi aggiungere qualcosa di più tecnico, io sono stato molto maccheronico, ne sono consapevole da questo punto di vista.”

**Arch. GALLO:** “Sono corrette le riflessioni che sono state enunciate. Tengo a precisare una cosa: per fare questa rigenerazione, è stato usato il termine corretto anche tecnicamente, si è ricercato e c'erano diverse possibilità tecniche di attuazione.

Questa è stata frutto proprio di quelle rinunce di cui parlavo prima, nel senso che il fatto di andare a ricondurre alla vocazione agricola di alcuni terreni mai attuati, per fortuna, possiamo dirlo, che comunque ha una capacità edificatoria consistente e questa capacità edificatoria, che non si è sviluppata, non si è concretizzata in consumo di suolo, è stata ribaltata su un'area che oggi, conoscete tutti, quello che diceva prima il Sindaco, che è la zona della Campiello, che ha già una sua connotazione ormai consolidata, che però non ha più la funzione o non avrà più la funzione propria che ha svolto fino ad oggi e quindi diventerà un involucro vuoto. A questo punto ci si è detti: perché non prendere un qualche cosa che non è stato utilizzato e che poteva potenzialmente andare ad intaccare un territorio libero e ribaltarlo su un ambito che invece già a tutti gli effetti trasformato, quella che a oggi qualsiasi principio di urbanistica sostenibile ci viene a consigliare. Potevamo utilizzare, l'abbiamo sviscerato nelle varie Commissioni, riunioni fatte anche con procedure in deroga, addirittura gli strumenti urbanistici o comunque con procedure appositamente studiate dalla normativa di rigenerazione proprio urbana.

In questo caso si è ritenuto di dire: abbiamo un iter procedurale che vogliamo sviluppare per X cose, ottimizziamo il tutto andando a unificarlo in un unico procedimento. Questo procedimento aveva però l'intento di dire: bene quell'ambito produttivo che oramai è diventato incongruo con il contesto che c'è circostante, perché oramai quell'ambito produttivo è all'interno di un tessuto residenziale che è incongruo, diamogli la possibilità di essere valorizzato e trasformato andando a fare delle operazioni. Quindi la variante si poneva quell'obiettivo: di dare delle possibilità di trasformazione.

Per entrare poi nel vivo, è stato volutamente stabilito, ancorché la proprietà sia fortemente concentrata su un unico soggetto, di sottoporla ad uno strumento urbanistico attuativo, in modo da poterla gestire sia con una consultazione pubblica, perché comunque i PEC sono soggetti ad una pubblicazione, quindi nuovamente potranno essere sottoposti a delle osservazioni, sia per dare all'Amministrazione una forza, perché il PEC sarà sottoposto a un atto giuridico della Convenzione, in cui saranno stabilite le opere di urbanizzazione da fare, gli standard urbanistici da dismettere. Lo strumento attuativo sarà sottoposto a una valutazione ambientale strategica, come è stato fatto nel Piano ma approfondita sul progetto del PEC e quindi in quel caso, quando si farà la progettazione urbanistica esecutiva, le valutazioni a carattere ambientale strategico saranno non a una scala ampia, come abbiamo fatto in questa sede, ma a una scala più approfondita e dettagliata, sì che si potrà entrare nei dettagli nel dire i materiali e confrontanze con alcuni elementi di carattere ecologico, come il corso d'acqua Rio, la confrontanza con la parte più storica rispetto alla parte verso la ferrovia, piuttosto che alla viabilità pubblica. Lì sì che si entrerà nel dettaglio e questo verrà fatto nella fase di attuazione del PEC. Adesso abbiamo dato una possibilità di valorizzazione di un qualche cosa che se non veniva fatto rimaneva intrasformabile con quella

destinazione. Giustamente l'Amministrazione nei tempi che seguiranno potrà intervenire e anche le associazioni o i singoli cittadini potranno intervenire e dire: ma nel periodo di pubblicazione del PEC perché è stata fatta quella scelta? Perché è stata fatta quella considerazione? Come diceva il Sindaco, non si è tolto a nessuno la possibilità di poter esprimere in futuro le proprie considerazioni e quant'altro.”

*A questo punto il Sindaco procede velocemente all'illustrazione con l'ausilio di slides dei punti:*

- SLIDE 1 – zona di Via Priocco: fondamentalmente si passa quindi da una zona, quella rosa, con capacità residenziale che ritorna area agricola.
- SLIDE 2– zona Foresto: è di nuovo una zona che era residenziale che ritorna zona agricola.
- SLIDE 3 – zona davanti al Palazzetto dello Sport – attualmente è adibita ad orto / giardino che diventa zona residenziale. E' una delle poche zone che, insieme ad un'altra zona in Madonna del Pilone che vedremo successivamente, da zona agricola o da giardino diventa residenziale.
- SLIDE 4 – Madonna del Pilone, adiacente all'abitato, da zona agricola diventa una zona residenziale con possibilità di edificare.
- SLIDE 5 – Questo è un piccolo tratto che in verità va ad implementare solamente un'area che permette a un privato di andare a fare un intervento su una propria abitazione ma è veramente un piccolo tassello.
- SLIDE 6 – Questa è l'area della zona Campiello che come abbiamo lungamente trattato fino ad ora quindi passa da zona industriale a zona edificabile.
- SLIDE 7 – Questo invece fondamentalmente era un laboratorio privato un laboratorio di una piccola attività locale, sapevamo che era leggermente forzata come situazione ma dato che ritenevamo che questo laboratorio si ampliasse solamente per tre metri nella zona agricola, tra l'altro una zona agricola già ad utilizzo di orto quindi non andavamo proprio in una zona pienamente agricola pensavamo di fare in zona Trebbiè di poter utilizzare l'ampliamento di questa attività. Salviamo il Paesaggio ha contestato questa soluzione mandando gli elaborati in Provincia e che l'Ente preposto alla valutazione di queste perimetrazioni che praticamente ci ha fatto copia e incolla e ci ha mandato la stessa valutazione e di conseguenza abbiamo detto di no all'ampliamento di questa attività e quindi rimane identica a prima.
- SLIDE 8 – Qui siamo di nuovo in zona Madonna del Pilone, qui abbiamo approvato lo stralcio di una zona ad area produttiva, quindi una zona a capannone ritorna area agricola anche questa zona.
- SLIDE 9 – Qui è l'edificio di Via Solferino che da area servizi passa ad area abitativa.
- SLIDE 10 – Questa invece è la scuola del Foresto che come abbiamo detto rimane come prima, ecco l'obiettivo di fare questa gara pubblica per comodato d'uso per associazioni che ne vogliono fare uso.
- SLIDE 11 – Siamo nuovamente in zona Madonna del Pilone, questa è la scuola di Madonna del Pilone che passa da area servizi ad abitativa.
- SLIDE 12 – Questo è il magazzino Biraghi che come abbiamo detto non è stata tanto in discussione la possibilità di realizzare il magazzino essendo già in zona industriale, ma tutto è stato concentrato sull'altezza. Aggiungo che comunque l'azienda è stata informata del tutto, a loro abbiamo chiesto delle integrazioni per riuscire a motivare i 37 metri ma sono stati concessi solamente 24 metri di altezza.
- SLIDE 13 - Questa è l'area del Martinetto, incrocio Martinetto. Ricordiamo che qui la cosa che soprattutto a me fa piacere è che all'interno di questa convenzione si andrà a fare coi privati c'è il taglio dell'angolo che permetterà una maggiore visibilità sulla via. In verità tra le contestazioni di Salviamo in Paesaggio c'era anche una contestazione sul tipo di materiale da poter utilizzare sulla costruzione ma se vuole specificare meglio l'architetto Gallo su questo passo a lui la parola.

**Arch. GALLO:** “Si tratta di una costruzione in ambito R2, quindi in un ambito che non ha un carattere storico ma un carattere storicizzato.

Ad oggi c'era già la previsione di un intervento edilizio consistente, in cui si prevedeva l'abbattimento, come diceva il Sindaco, dell'angolo, per avere una maggior visuale e una miglioria della viabilità pubblica. I proponenti avevano fatto un'osservazione in cui richiedevano di poter intervenire, come già oggi prevede il Piano, demolendo il fabbricato, ricostruirlo arretrandosi dal filo strada, quindi ottenere la miglioria pubblica, ma di poter intervenire, come è stato fatto in altre varianti al Piano Regolatore, con delle norme non troppo restrittive sotto il profilo architettonico. Il fabbricato ha degli elementi chiamiamoli storicizzati nell'insieme della sua conformazione, ma non ha degli elementi architettonici di pregio, tant'è che già oggi il Piano Regolatore ne prevederebbe la demolizione e ricostruzione. Quindi

sostanzialmente la variante va a dire che è ammesso il medesimo intervento edilizio con possibilità di arretrarsi, con interventi di ristrutturazione edilizia che tra l'altro lo stesso DPR n. 380, quindi la norma statale che va a definire le modalità attuative degli interventi edilizi, consente di definire come nuova costruzione a tutti gli effetti demolizione e ricostruzione, a parità di volume ma con conformazione completamente diversa. Noi siamo andati a dire che anche sotto l'aspetto tipologico sono ammesse eventuali deroghe che devono comunque confacersi all'intorno edilizio che è presente, ma che non siano così rigide. Questo per dare la possibilità di ottenere un prodotto edilizio che si va ad inserire in modo congruo nell'esistente, ancorché sulla parte diciamo degli anni 60-70 è meglio non confrontarsi troppo e meglio guardare più dall'altra parte della via dove ci sono degli elementi più storici e quindi caratterizzanti e su questi comunque c'è l'obbligo di ottenere il parere favorevole della Commissione Edilizia, per avere comunque ancora in mano al Comune quello che sarà il prodotto edilizio finale, ma dall'altra parte di concedere a chi interverrà, di avere un pò più di maglia larga per poter intervenire, nel fine di avere comunque l'interesse principale pubblico di ampliare la visuale sull'incrocio che oggi ha delle criticità. Quindi non siamo andati a concedere interventi edilizi aggiuntivi, ma sostanzialmente dare delle possibilità sotto il profilo architettonico, edilizio e un pò più di maglia larga, che fanno parte degli ambiti R3 - R4, come vedete nel contesto urbanistico, in quanto quell'ambito R2 è circondato su tutti i lati da un ambito di tessuto edilizio più storico.”

- SLIDE 14 – Approvazione del disciplinare che avevamo detto “commerciale” fondamentalmente che aprivamo alle zone agricole se vi ricordate e la zona è già ad uso servizi

- SLIDE 15 – Infine c'è quello che ho illustrato all'inizio, la famosa variante sud est che rimane tale e quale in quanto è la Provincia che deve fare la sua parte.

Il Sindaco in ultimo ricorda che tutto quello relazionato è stato visionato più volte dalla Commissione Urbanistica. Ringrazia pertanto quelli che sono i professionisti che hanno fatto parte della Commissione Urbanistica MINETTI e PERRONE per la maggioranza e TORTONE per la minoranza, dato che si è tenuta l'ultima Commissione. Li ringrazia quindi per il servizio gratuito che hanno svolto verso la Città di Cavallermaggiore. Nella prima parte della Commissione PERRONE ha sostituito MOLA, perché avendo fatto carriera lavorativa andando a lavorare in Regione, non era più compatibile con il ruolo assegnatogli.

**Segretario Comunale:** “Tra le osservazioni pervenute c'erano anche due formali sostanziali. Nella prima si chiedeva al Segretario di verificare la pubblicazione sul sito Amministrazione Trasparente della perimetrazione del Centro Abitato. In realtà essendo la Provincia che deve verificare che ci sia questa pubblicazione, che venga adottata questa perimetrazione, si è proceduto alla pubblicazione e a una nuova apertura dei termini. Quindi sono stati nuovamente stabiliti nuovi termini per il deposito e la presentazione delle osservazioni, in modo che così non potesse essere fatta rilevare alcuna carenza procedurale. L'altra osservazione che era stata fatta è che nel testo della delibera non si evinceva in modo chiaro se erano stati verificati i casi di eventuale astensione obbligatoria da parte dei consiglieri.

La risposta che è stata data, che è quella che si dà anche per l'adozione di stasera, è che gli elaborati sono stati illustrati, sono stati depositati, messi a disposizione dei Consiglieri Comunali, quindi nessuno ha fatto rilevare che ci fosse un caso di incompatibilità, che tra l'altro è molto specifico, molto limitato, perché deve essere soltanto riferito ad interessi propri dei partecipanti alla seduta e comportare un diretto, immediato, concreto vantaggio a loro favore e dei loro parenti fino al quarto grado.

Quindi il fatto che nessuno abbia rilevato questo obbligo di astensione, è perché comunque era stato valutato a monte, così come stasera”

**Consigliere PIACENZA:** “Diciamo che conosciamo bene la materia perché ne abbiamo già discusso ore ore, nelle numerose sedute della Commissione Tecnica. Ormai c'è poco da dire. Io non voglio entrare nel merito di chi ha fatto queste osservazioni. Resto della mia idea di cosa avevo detto sulla questione dell'area Campiello che dovrà essere fatta secondo tutti i crismi, tenendo conto anche dell'attuale strada in via Matteotti che dovrà sfociare.

Io non ci sarò più, ma chi sarà seduto qua avrà da discutere su questa cosa, almeno, così dovrebbe essere. Sono contento che vengano stralciati quei terreni di Via Priocco. Io c'ero quando sono stati passati; devo dire che allora ci puntavano il mitra se non li facevamo passare, i tempi erano quelli, perché sembrava che tutto fosse fabbricabile, come diceva bene prima l'architetto. Poi dopo 12 – 13 anni siamo qua a fare la parte inversa. In questi giorni, diversi di questi proprietari son venuti a parlarmi, mi hanno detto fate

qualcosa. Siamo arrivando alla fine dell'iter, questa cosa andrà in porto. C'era anche qualcuno che ha posto la domanda: perché certe aree si e altre no. Il discorso è lungo, a parte che quell'area lì già allora era stretta a passarla per via delle fasce fluviali di tutti i problemi inerenti che c'erano, però a quei tempi non si badava al sodo.

Sulla questione della Campiello, io spero che chi ci sarà farà un lavoro partecipato, in cui tutti potranno dire la sua. Credo sia meglio demolirlo e passarlo fabbricabile, piuttosto che lasciarlo abbandonato a se stesso. Spiace che un'azienda come la Campiello vada via.

Noi come amministratori non possiamo lasciare che quell'area diventi terra di nessuno, come succede in tanti altri posti essendo un'area adiacente al Centro Abitato.

L'unico punto che noi siamo contrari è quello di passare abitativo la casa di via Solferino.

Noi votiamo sì a tutto l'impianto, però vorremmo che su questo fosse chiaro che noi non siamo d'accordo.

Altrimenti piuttosto votiamo contro, non lo so, però mi spiace votare contro a tutto il resto. Oppure possiamo metterlo a verbale. Non vorrei votar contro a una cosa che eravamo favorevoli, questo mi darebbe fastidio.

Vorrei ancora fare un punto. Non ho capito sulla questione Biraghi, non voglio spezzare la lancia a favore di nessuno, lo dico come amministratore dopo tanti anni, sentirmi dire dal Comitato Buon Uso del suolo di allargarsi alla base. Secondo me è una cosa che ha poco senso perché loro dicono di abbassare, è vero che han detto quello?"

**Assessore Esterno BERTOLA:** “ Non solo l'osservazione del Comitato, ma anche altri Enti un po' inaspettatamente a quanto era successo con la precedente variante, han detto anziché prevedere uno sviluppo in verticale, prevederlo in orizzontale. Purtroppo siamo su un borderline, nel senso che è giusto non consumare suolo, quindi non consumare suolo vuol dire crescere in qualche altro parametro e per le ditte produttive ultimamente, abbiamo degli esempi, vedete Biraghi, a Monasterolo abbiamo degli altri esempi come a Cherasco. Quindi è inevitabile che le ditte, sia per una questione chiamiamola proprio economica, facciano delle scelte di sviluppo verticale e dall'altra parte queste scelte economiche vadano anche dietro a delle scelte pianificatorie di non consumare suolo.

L'osservazione che è stata fatta è che lo sviluppo verticale che era stato concesso già con una precedente variante, in questo caso sia stato ritenuto eccessivo e di dire spalmatevi in modo un po' più orizzontale.

L'Organo Tecnico ha preso giustamente questi indirizzi dicendo: bisognerà prevederlo. Certo è che bisogna valutare caso per caso, perché il potersi allargare orizzontale in alcuni casi è fattibile, in questo caso, dove c'è già dell'edificato, bisognerà capire se tecnicamente si potrà allargare. Però probabilmente si giungerà ad un compromesso tra l'altezza e la larghezza. Certo è che bisognerà cominciare un po' a cambiare l'ideologia generale che si aveva, su quello che diceva lei, per sopperire a delle esigenze produttive e anche di carattere paesaggistico-ambientale. Se non vogliamo consumare suolo, ahimè, bisogna cominciare a fare come hanno fatto tanti altri Stati di svilupparsi in altezza, perché da qualche parte bisogna andare. E' un compromesso difficile, nel senso che bisogna bilanciare un po' quello che è l'impatto paesaggistico da una parte e quello che sono le esigenze.”

**Consigliere PIACENZA:** “Il contesto è diverso, perché una cosa è piazzare in mezzo ad un prato una struttura di 37 m, una cosa andare a piazzarlo in un contesto dove c'è già di tutto e di più, che secondo me non avrebbe stonato più di tanto. Per carità, vogliamo farla di 30 m, va bene. Però questo mi lascia un po' perplesso, ecco, ma non voglio difendere nessuno, sia ben chiaro, lo dico proprio da amministratore. L'ho detto già in Commissione Tecnica Urbanistica, lo voglio ribadire anche qui.”