

Comune di Cavallerleone (Cuneo)

DCC 14 DEL 03/07/2026 DI APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N. 10 AL PRGC DEL COMUNE DI CAVALLERLEONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su relazione dell'Architetto Ivano BALLARIO, chiamata dal Sindaco ad intervenire per illustrare la proposta della deliberazione

Premesso:

- che il Comune di Cavallerleone è dotato di P.R.G.C. approvato in via definitiva dalla Regione Piemonte con Deliberazione della G.R. 102 - 14297 del 30 giugno 1987;
- che il P.R.G.C. vigente condivide e persegue gli obiettivi sopra elencati, ma nel lungo lasso di tempo trascorso dalla sua originaria approvazione è ricorsa periodicamente la necessità di precisare e di migliorare alcuni aspetti normativi e cartografici per assicurare una più puntuale applicazione e una più efficace attuazione delle sue previsioni;
- che per tale ragione successivamente sono state adottate ed approvate specifiche varianti parziali o strutturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e specificamente:
 - con D.G.R. n. 82-44696 del 10 aprile 1995 è stata approvata la Variante n. 1 al P.R.G.C.;
 - con D.G.R. n. 5-893 del 25 settembre 2000 è stata approvata la Variante n. 2 al P.R.G.C.;
 - con D.C.C. n. 30 del 20 novembre 2001 è stata approvata Variante parziale al P.R.G.C.;
 - con D.C.C. n. 21 del 08 maggio 2002 è stata approvata Variante parziale al P.R.G.C.;
 - con D.C.C. n. 13 del 16 maggio 2003 è stata approvata Variante parziale n. 1/2003 al P.R.G.C.;
 - con D.C.C. n. 42 del 30 novembre 2004 è stata approvata Variante parziale n. 1/2004 al P.R.G.C.;
 - con D.C.C. n. 4 del 26 gennaio 2006 è stata approvata Variante parziale n. 1/2005 al P.R.G.C., (adeguamento alle norme sul commercio L.R. 28/99);
 - con D.C.C. n. 7 del 18 marzo 2008 è stata approvata Variante parziale n. 1/2007 al P.R.G.C.;
 - con D.G.R. n. 19-8755 del 12 maggio 2008 è stata approvata una specifica variante obbligatoria di adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico che non ha comportato modifiche strutturali al P.R.G.C.;
 - con D.C.C. n. 9 del 07 febbraio 2012 è stata approvata Variante parziale n. 8/2011 al P.R.G.C.;
 - con D.C.C. n. 45 del 22 dicembre 2017 è stata approvata Variante parziale n. 9/2017 al P.R.G.C.;
- che il Comune di Cavallerleone ha rilevato la necessità di predisporre una nuova variante parziale al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 5 della legge regionale n. 56 del 1977 e s.m.i. per la migliore gestione del comparto industriale nella parte orientale del territorio comunale e per adeguare alcuni aspetti normativi del piano, intervenendo sui seguenti argomenti:
 - 1) riconduzione ad area agricola di alcune previsioni produttive in area P.C.₂ che nel corso degli anni non hanno trovato concreta attuazione;
 - 2) ampliamento di un insediamento produttivo esistente in area produttiva artigianale e industriale esistente e di completamento P.C.₂;

3) precisazioni puntuali in zona agricola;

4) aggiornamenti cartografici e correzione di errori materiali, refusi o notazioni cartografiche;

- che a tal fine con Determinazione n. 63 del 9 aprile 2026 è stato conferito incarico professionale all'Architetto BALLARIO Ivano Gianfranco dello Studio BALLARIO Architetti Associati di Villafalletto di provvedere a redigere gli elaborati tecnici;
- che con D.C.C. n. 8 del 17 aprile 2026 è stata adottata la variante Parziale n. 10 al P.R.G.C.;
- che l'Amministrazione Comunale, in considerazione degli interventi di modifica del P.R.G.C., ha ritenuto opportuno procedere ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del 29 febbraio 2016, n. 25-2977, adottando "in maniera contestuale" il Documento tecnico preliminare di verifica dell'assoggettabilità alla V.A.S.;
- che l'avviso di avvenuto deposito degli atti e di avvio del procedimento è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Cavallerleone e sul sito web del Comune di Cavallerleone dal 24 aprile 2026 a tutto il 24 maggio 2026;
- che in tale periodo non è pervenuta alcuna osservazione da parte di privati;
- che con note Prot. 1394 e 1395 del 24 aprile 2026 è stato trasmesso alla Provincia di Cuneo – Settore Presidio del Territorio – Ufficio Pianificazione, ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il progetto della Variante e la delibera di adozione preliminare;
- che sono pervenuti i seguenti pareri e contributi da parte della Provincia di Cuneo e degli Enti con competenza ambientale e precisamente:
 - la PROVINCIA DI CUNEO, con nota Prot. 47677 del 26 maggio 2026 ed assunta al prot. del comune in pari data al n. 1717, ha trasmesso la Determina dirigenziale n. 860 del 25 maggio 2026 esprimendosi in merito alle condizioni di classificazione della variante come parziale, al rispetto dei parametri e dei limiti di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., alla compatibilità con il P.T.P. e si è pronunciata in merito alla verifica preliminare di assoggettabilità alla V.A.S ritenendo *"che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica"* subordinatamente ai contributi e osservazioni dei singoli settori interni;
 - l'ASL CN1, con nota Prot. 73491 del 15 maggio 2026 ed assunta al prot. del comune in pari data al n. 1626, *"comunica che per gli interventi in previsione, per quanto di competenza, l'insussistenza di impatti ambientali tali da avere ricadute negative sulla salute pubblica e pertanto tali da richiedere l'assoggettabilità alla V.A.S."*;
 - l'ARPA PIEMONTE, con nota Prot. 44698 del 26 maggio 2026 ed assunta al prot. del comune in pari data al n. 1722, ha trasmesso il contributo tecnico scientifico pratica H10_2026_00783 che puntualizza:
"Alla luce di quanto sopra evidenziato, si ritiene che non vi siano elementi sufficienti per una esaustiva valutazione dei possibili effetti ambientali determinati dalla Variante in parola. Si rimette pertanto all'Autorità Competente ogni valutazione in merito al prosieguo del procedimento, anche valutando la possibilità, vista la modifica di cui al punto 2), di procedere con la successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica";
- che, sulla base dei contributi istruttori acquisiti in materia ambientale, l'Organo Tecnico Comunale ha redatto il Provvedimento Conclusivo di V.A.S., trasmesso al Comune di

Cavallerleone in data 22 giugno 2026 ed assunto al prot. il 23 giugno 2026 al n. 2011, nel quale è stato espresso “*parere motivato favorevole condizionato all’esclusione dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, subordinando l’approvazione definitiva del piano al recepimento e alla completa ottemperanza delle seguenti prescrizioni vincolanti, da attuarsi obbligatoriamente prima della delibera di approvazione finale in Consiglio Comunale:*

- *aggiornamento del Rapporto Ambientale in merito ad energia ed emissioni in atmosfera redigendo un’integrazione del rapporto ambientale stesso stimando quantitativamente i nuovi consumi energetici previsti e fornire il bilancio delle emissioni in atmosfera che potranno essere generate, definendo le eventuali misure di mitigazione necessarie;*
- *verifica di assoggettabilità Seveso III (Idrogeno Liquido) depositando una Relazione Tecnica Asseverata firmata da tecnico abilitato e competente in materia, contenente il quantitativo massimo di tutte le sostanze pericolose stoccate ai sensi dell’allegato I del D.Lgs n. 105/2015, subordinando pertanto il parere favorevole alla condizione che non vengano superate le soglie per le attività a Rischio Incidente Rilevante;*
- *in caso di superamento della soglia minima (5 tonnellate) il Comune di Cavallerleone dovrà sospendere la pratica urbanistica e trasmettere gli atti al Comitato Tecnico Regionale (CTR) o ai Vigili del Fuoco per la valutazione di compatibilità territoriale e la definizione delle distanze di sicurezza, modificando l’elaborato di variante adottato in conformità alle risultanze dei soggetti competenti.*

In sede di approvazione definitiva il Comune di Cavallerleone dovrà attestare punto per punto come l’integrazione del Rapporto Ambientale e le prescrizioni del presente parere siano stati integrati.”

Rilevato:

- che, con nota assunta al Protocollo del Comune in data 26 giugno 2026 al n. 2060, l’azienda interessata all’ampliamento in zona P.C.2 ha trasmesso i documenti integrativi richiesti nel provvedimento conclusivo dell’OTC costituiti da:
 - 1) relazione in materia di emissioni in atmosfera ed energia dell’intervento n°2 – ampliamento in zona produttiva artigianale e industriale esistente e di completamento PC2;
 - 2) relazione di verifica di non assoggettabilità al D.Lgs n. 105/2015 dell’intervento n°2 – ampliamento in zona produttiva artigianale e industriale esistente e di completamento PC₂.
- che gli elaborati integrativi sopraelencati dimostrano in modo dettagliato e inequivocabile che gli incrementi di emissioni in atmosfera ed i consumi energetici risultano relativamente contenuti e non richiedono l’adozione di specifiche misure di mitigazione e che il quantitativo massimo delle sostanze pericolose stoccate, ai sensi dell’allegato I del D.Lgs n. 105/2015, esclude l’attività dall’assoggettabilità alla normativa Seveso III e non comporta il superamento delle soglie previste per le attività a Rischio Incidente Rilevante;

Considerato, altresì:

- che la variante, come meglio argomentato e precisato nella relazione illustrativa, è stata aggiornata e integrata a seguito delle osservazioni formulate dalla Provincia di Cuneo e del Provvedimento Conclusivo dell’Organo Tecnico Comunale, e deve ritenersi parziale ai sensi dell’art. 17, comma 5, della L.R. 56/1977 e s.m.i., in quanto le modifiche introdotte:
 - a) non modificano l’impianto strutturale del P.R.G.C. vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione regionale, con Deliberazione di Giunta Regionale 5-893 del 25 settembre 2000 e successiva D.G.R. 19-8755 del 12 maggio 2008;

- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 per più di 0,5 mq per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77, in quanto nessuna variante parziale precedente modifica, né incrementando né diminuendo, le superfici destinate a servizi pubblici e la presente variante non interessa aree a servizi pubblici per aree residenziali;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 per più di 0,5 mq per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto nessuna variante parziale precedente modifica, né incrementando né diminuendo, le superfici destinate a servizi pubblici e la presente variante non interessa aree a servizi pubblici per aree residenziali;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente, in quanto nessuna variante parziale precedente modifica la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G. vigente e la presente variante non interessa aree residenziali;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore all'8 per cento, in accordo con quanto previsto dall'art. 76 bis della L.R. 13 del 29 maggio 2020, aggiunto dall'art. 30, comma 1, della L.R. 31 maggio 2022, n. 7, a decorrere dal 1° giugno 2022 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della medesima legge) il quale stabilisce al comma 1 che:

1. I limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all'articolo 17, comma 5, lettera f), della legge regionale n. 56/1977 L.R. 05/12/1977, n. 56 - Piemonte, Art. 17 - Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale, sono fissati rispettivamente in misura non superiore all'8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.;

In particolare la superficie territoriale prevista dal P.R.G.C. per le attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive è di mq 121.790, alla data di approvazione dell'ultima variante strutturale n°2 al P.R.G.C., redatta ai sensi dell'art. 17, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e sue successive modifiche ed integrazioni, approvata con D.G.R. 5-893 del 25 settembre 2000.

La Variante Parziale al P.R.G.C. approvata con D.C.C. 30 del 20 novembre 2001 non ha previsto incrementi.

La Variante Parziale al P.R.G.C. approvata con D.C.C. 21 del 8 maggio 2002 ha previsto un incremento di mq 7.306 corrispondenti alla quota ammessa del 6% della superficie territoriale di mq 121.790, prevista dal P.R.G.C. per le attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive alla data di approvazione dell'ultima variante strutturale.

La Variante Parziale al P.R.G.C. 1/2002 approvata con D.C.C. 13 del 16 maggio 2003 non ha previsto ulteriori incrementi.

La Variante Parziale al P.R.G.C. 1/2004 approvata con D.C.C. 42 del 30 novembre 2004 non ha previsto ulteriori incrementi.

La Variante Parziale al P.R.G.C. 1/2005 approvata con D.C.C. 4 del 26 gennaio 2006 non ha previsto ulteriori incrementi.

La Variante Parziale al P.R.G.C. 1/2007 approvata con D.C.C. 7 del 18 marzo 2008 non ha previsto ulteriori incrementi.

La Variante Parziale al P.R.G.C. 8/2011 approvata con D.C.C. 9 del 7 febbraio 2012 non ha previsto ulteriori incrementi.

La Variante Parziale al P.R.G.C. 9/2022 approvata con D.C.C. 45 del 22 dicembre 2017 non ha previsto ulteriori incrementi.

La presente variante Parziale, a seguito delle modifiche apportate per effetto delle osservazioni formulate dalla Provincia di Cuneo:

- rimuove previsioni per superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive per mq $8.262 + 397 =$ mq 8.659;
- introduce nuove previsioni per superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive per mq 11.088.

La somma algebrica delle previsioni per superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive introdotte con le diverse varianti parziali al P.R.G.C. ammonta a mq $7.306 - 8.659 + 11.088 =$ mq 9.735.

L'incremento di superficie territoriale generato dalle varianti urbanistiche che si sono succedute nel corso degli anni dall'approvazione dell'ultima Variante Strutturale è pari a: mq $9.735 / 121.790 =$ 7,99%

Secondo quanto previsto dall'art. 76 bis della L.R. 13 del 29 maggio 2020, aggiunto dall'art. 30, comma 1, della L.R. 31 maggio 2022, n. 7, a decorrere dal 1° giugno 2022 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della medesima legge) il maggiore incremento è applicabile nei seguenti casi precisati al comma 2:

“2. L'incremento di cui al comma 1, oltre a quanto già previsto dall'articolo 17, comma 6, della legge regionale n. 56/1977, può riguardare anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati purché sia contemporaneamente:

- a. relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;*
- b. strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;*
- c. non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);*
- d. qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della legge regionale n. 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;*
- e. adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria”*

Risultano al riguardo soddisfatte tutte le condizioni richieste:

- a) l'incremento è relativo a superficie contigua ad area già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- b) l'incremento è strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da oltre 10 anni;
- c) l'incremento non eccede il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a) e in particolare risulta pari al 45% in ragione della previsione di ampliamento di mq 9.402 a fronte dell'attuale estensione dell'insediamento di mq 20.851;
- d) l'incremento riguarda un'area adeguatamente servita dalle opere di urbanizzazione primaria come dimostrato nell'elaborato cartografico allegato alla Tav. D;
- e) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente;
- f) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

3) Di approvare in via definitiva, ai sensi dell'art. 17, commi 5 e 7 della L.R. n.56/77 così come

modificata dalla L.R. n.3/2013, il progetto della variante parziale n. 10 al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), redatto dallo Studio BALLARIO Architetti Associati di Villafalletto, in premessa descritto, in premessa descritto, aggiornato e integrato a seguito delle osservazioni della Provincia di Cuneo e del Provvedimento Conclusivo dell'OTC, costituito dai seguenti elaborati:

(Prot. n. 2071 del 29 giugno 2026)

- Tav. 12/V2 C Assetto del territorio e vincoli - Scala 1:5000
- Tav. 13/V2 C Assetto del Capoluogo - Scala 1:2000
- Tav. 14/V2 C Assetto del nucleo antico - Scala 1:1000
- Tav. 15/V2 D Assetto dell'area produttiva PC2 – Scala 1:2000
- Vol. A/1 Relazione Illustrativa
(integrata a seguito osservazioni enti e provvedimento OTC)
- Vol. C/1 Norme Tecniche di Attuazione e tabelle di zona
- Tav. D Tavola schematica infrastrutture primarie esistenti sulle aree di intervento
– Scala 1:2000

(Prot. n. 1255 del 15 aprile 2026)

- Relazione di compatibilità con il Piano di zonizzazione acustica
- Relazione geologico tecnica.

- 4) Di dare atto che la presente Variante Parziale al P.R.G.C. costituisce in ordine generale la Variante n. 10 al P.R.G.C..
- 5) Di dare atto che si assolvono le disposizioni di cui all'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 6) Di dare atto che agli effetti dell'art. 20 c. 8 delle N.T.A. del P.P.R., dell'art. 35 della L.R. 7/2022 e della D.G.R. 04/04/2023, n. 2-6683 l'intervento di ampliamento dell'area omogenea P.C.₂ si rende necessario per consentire l'ampliamento di un'azienda locale, che opera sul mercato nazionale e internazionale, fortemente radicata sul territorio, ma che non trova alternative al riuso di strutture vicine esistenti o alla riorganizzazione degli spazi esistenti, per la quale è indispensabile evitare ogni ipotesi di delocalizzazione che sarebbe causa di forti ripercussioni sull'occupazione locale.
- 7) Di dare atto che gli ambiti oggetto di modifica sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne effettuano le previsioni.
- 8) Di dare atto che gli ambiti oggetto di modifica sono compatibili con il piano paesaggistico regionale di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 marzo 2019, n. 4/R e di dichiarare espressamente il rispetto delle disposizioni normative del Ppr cogenti e immediatamente prevalenti e di tutte le altre norme del Ppr, come previsto all'articolo 46, comma 9, delle NdA.
- 9) Di dare atto che il Comune risulta dotato di Piano di Zonizzazione acustica e gli argomenti trattati nella presente variante non comportano significative o negative alterazioni al clima acustico.
- 10) Di dare atto che con separati futuri provvedimenti si provvederà all'aggiornamento del Piano di Zonizzazione acustica e del Piano del Commercio come evidenziato dal tecnico incaricato.

- 11) Di dare atto che il Comune di Cavallerleone risulta dotato di Regolamento edilizio approvato e Vigente.
- 12) Di dichiarare che per quanto è a conoscenza dell'Amministrazione Comunale, non risulta che la presente variante sia, in toto o per qualche aspetto, incompatibile con progetti sovracomunali.
- 13) Di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico tutti gli atti consequenziali.

Successivamente con separata votazione che riporta il seguente risultato voti favorevoli n. **10 (dieci)**, contrari n. **0 (zero)**, astenuti n. **0 (zero)**, espressi per alzata di mano dai n. **10** Consiglieri presenti e n. **10** votanti il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile stante l'urgenza dell'adozione degli atti consequenziali ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 Art. 134 comma 4°.