



## COMUNE DI MARENE

Provincia di Cuneo

REGIONE PIEMONTE

### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

#### Variante n° 32

- Art. 17 c. 5 L.R. 56/77 s.m.i. (LL.RR. 3/13 e 17/13) -

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: VARIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

(D.Lgs. 152/06)

### RELAZIONE TECNICA

Il Sindaco: F.to in originale

Il Segretario: F.to in originale

Il Responsabile del Procedimento: F.to in originale

Progettazione:



**Studio Associato IN.AR. di Ruffino e C.**  
**INGEGNERIA ED ARCHITETTURA**

Dott. Arch. EZIO RUFFINO - Dott. Ing. ANDREA RUFFINO

Dott. Ing. DANIELA RUFFINO - Geom. LUIGI PRONE

Via Moncenisio 11, 10048 Vinovo (TO)

Tel: +39 011 9652507 Fax: +39 0119930679 email: [info@studioinar.eu](mailto:info@studioinar.eu) P.IVA: 06863430010

F.to in originale: Ing. Daniela Ruffino

Data elaborazione documento: luglio 2014

Rev:



## INDICE

### **1. PREMESSA**

### **2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA FASE DI VERIFICA**

### **3. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE**

- 3.1. MODIFICA 1 - CONVERSIONE DI FABBRICATO ADIBITO A SERVIZI PUBBLICI IN RESIDENZA
- 3.2. MODIFICA 2 - INSEDIAMENTI AGRICOLI: ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DEGLI INDICI DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE DEI NUCLEI FAMILIARI NON PIU' IN ATTIVITA'
- 3.3. MODIFICA 3 - RIORGANIZZAZIONE DI ALCUNI ARTICOLI DEL TESTO NORMATIVO CON RIFERIMENTO ALLA TUTELA DEI BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI.
- 3.4. MODIFICA 4 - TRASFORMAZIONE DI "AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO" IN "AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA"
- 3.5. MODIFICA 5 - VARIAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO SU PORZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE IN CENTRO STORICO
- 3.6. MODIFICA 6 - CORREZIONE DI PERIMETRAZIONE DI PIANO DI RECUPERO IN CENTRO STORICO
- 3.7. MODIFICA 7 - RICLASSIFICAZIONE DI PARTE DI AREA DA "PRODUTTIVO" A "RESIDENZIALE"
- 3.8. MODIFICA 8 - MODIFICHE IN AREA D2 PER POTENZIAMENTO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
- 3.9. MODIFICA 9 - REVISIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA PRIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI SENSI DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA
- 3.10. MODIFICA 10 - RIORGANIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE IN AMBITO NORMATIVO
- 3.11. MODIFICA 11 - NUOVO TRATTO VIABILE DI COLLEGAMENTO IN AREA RESIDENZIALE C1
- 3.12. MODIFICA 12 - CORREZIONE DEL TRACCIATO DELL'ALVEO DEL CANALE GRIONE
- 3.13. MODIFICA 13 - ALTRE MODIFICHE FINALIZZATE ALL' ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE

## **SCHEMA DEGLI OBIETTIVI DELLE MODIFICHE PROPOSTE E DEI RISULTATI ATTESI**

### **4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- 4.1. ASPETTI GEOGRAFICI ED INFRASTRUTTURALI
- 4.2. ASPETTI IDROGEOLOGICI.
- 4.3. ASPETTI STORICI.
- 4.4. COMPONENTI PAESAGGISTICHE
- 4.5. AREE PROTETTE
- 4.6. USO DEL SUOLO
- 4.7. RISCHIO INDUSTRIALE

### **5. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE**

- 5.1. Il piano territoriale regionale (PTR)
- 5.2. Il piano paesaggistico regionale (P.P.R.)
- 5.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC)

### **6. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA STRUMENTAZIONE COMUNALE**

- 6.1. Piano di Zonizzazione Acustica
- 6.2. Criteri Comunali per l'insediamento del Commercio su sede fissa
- 6.3. Programma piste ciclabili 2006 – L.R. 17/04/1990 n. 33

### **7. ELEMENTI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS**

### **8. IMPATTI, MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI**

### **9. CONCLUSIONI**

## 1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale è dotata di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 12-25590 del 07/10/1998; da allora si sono succedute una serie di Varianti tra le quali si richiamano le numero XXVII e XXIX (approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. 17/11/2011 n. 23-2819) in quanto costituenti Variante Generale Strutturale e la cui redazione è stata occasione di revisione del dimensionamento del Piano.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale predisporre una Variante allo strumento urbanistico generale comunale al fine di risolvere alcune questioni di interpretazione delle Norme e di provvedere alla modifica di alcuni elementi puntuali di pianificazione.

La Variante da predisporre rientra tra le Varianti Parziali al P.R.G.C. così come definite al comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 modificata dalle LL.RR. 3/2013 e 17/2013.

La presente relazione costituisce la documentazione utile allo svolgimento della **fase di verifica di assoggettabilità della variante parziale** alla Valutazione Ambientale Strategica in ottemperanza a quanto previsto al comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

## 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA FASE DI VERIFICA

Ai fini della valutazione della fase di verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS della Variante Parziale al vigente P.R.G.C. si richiamano i seguenti riferimenti normativi:

- D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" che così recita al primo comma dell'art. 12 *"Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente...omissis... un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto."*
- D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi" all'interno della quale viene riportato che *"nei casi in cui occorra stabilire preventivamente la necessità dell'espletamento del procedimento di VAS è necessario che nelle fasi iniziali di elaborazione del piano o programma sia predisposto un documento tecnico, che illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nello specifico Allegato della direttiva 2001/42/CE";*
- L.R. 56/77 e s.m.i. "Tutela ed uso del suolo" la quale al comma 8 dell'art. 17 precisa che le Varianti Parziali *"sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione."*

### **3. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE**

L'esigenza della redazione della Variante Parziale n° 32 è emersa sinteticamente per i seguenti motivi:

- rispondere ad alcune esigenze interpretative del testo normativo contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;
- adeguare gli strumenti di pianificazione comunale ad alcuni disposti normativi sovracomunali;
- risolvere alcune questioni puntuali di congruità dello strumento di pianificazione con la situazione attuale dell'edificato;
- soddisfare alcune esigenze puntuali emerse sulla base di specifiche richieste dei cittadini pur sempre nella salvaguardia del pubblico interesse.

I paragrafi successivi sono destinati alla descrizione delle modifiche proposte dalla Variante individuando, per ognuna di queste, i rispettivi obiettivi, le azioni da intraprendere nel campo urbanistico per poterle attuare e le relative ripercussioni sul sistema.

### 3.1. MODIFICA 1 - CONVERSIONE DI FABBRICATO ADIBITO A SERVIZI PUBBLICI IN RESIDENZA

#### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

La prima modifica che si intende apportare con la Variante in oggetto interessa un immobile di proprietà del Comune di Marene ubicato all'interno del Centro Storico in Via Stefano Gallina n° 40.



**Figura 1 - Foto aerea con indicazione dell'immobile oggetto di Variante (fonte: Google Earth)**

L'area pertinenziale all'insediamento ha una superficie di mq. 756; su di essa insistono il fabbricato principale, attualmente destinato a sedi associative di interesse pubblico quali AVIS, Associazione Alpini, ecc. ed un basso fabbricato accessorio adibito a ricovero auto e deposito attrezzi per il Comune.





**Figura 2 - Prospetto su cortile interno del fabbricato principale**

Il fabbricato principale è di tipo residenziale, ha due piani fuori terra, copre una superficie in pianta di circa mq. 200 e necessita di un consistente intervento di restauro e risanamento conservativo, anche ai fini della messa in sicurezza e dell'efficienza energetica del manufatto.

Nel 2008 l'Amministrazione Comunale ha inoltrato istanza di verifica di interesse culturale presso il Ministero per i Beni e le attività Culturali; con nota prot. 14013/08 del 13/10/2008 l'ente sovracomunale dichiarava che *"l'immobile non riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i....omissis...Si segnala tuttavia all'Amministrazione comunale che la facciata, fatto salvo l'art. 10 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., è da intendersi soggetta a tutela ai sensi degli artt. 11 e 50 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.; dovrà pertanto essere inviata segnalazione alla Soprintendenza BSAE del Piemonte per conoscenza"* (si veda Figura 3).



**Figura 3 - Facciata tutelata ai sensi degli artt. 11 e 50 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.**

Il fabbricato accessorio ha una superficie in pianta di circa mq. 100 e necessita di interventi di manutenzione straordinaria al fine di mantenerlo in buono stato conservativo.



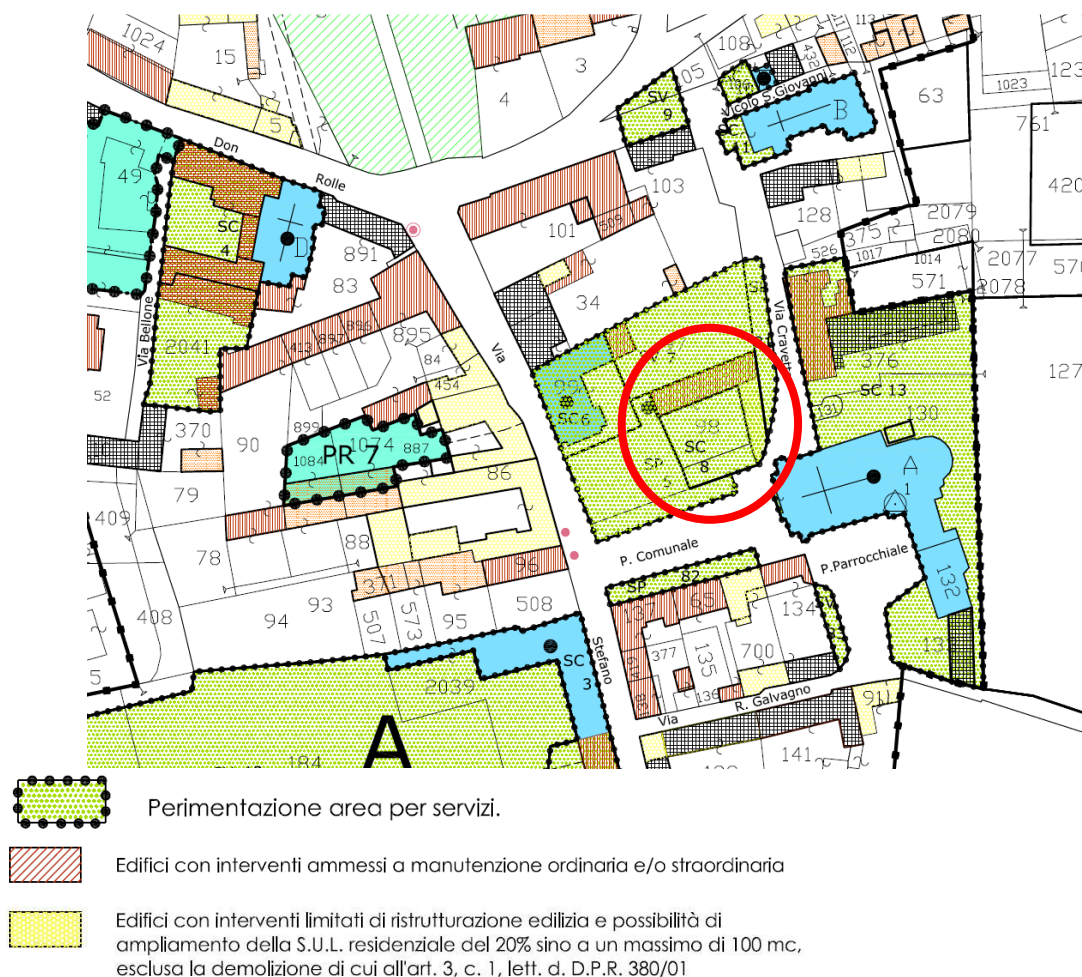
**Figura 4 - Fabbricato accessorio - prospetto su cortile interno**

Il vigente P.R.G.C. non classifica l'immobile tra quelli individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ma segnala cartograficamente la facciata tra i beni oggetto di tutela ex D.Lgs. 42/04.

Inoltre il vigente P.R.G.C. inserisce il fabbricato principale, con annesso fabbricato accessorio e area pertinenziale, tra le aree destinate a servizi per gli insediamenti residenziali ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi edilizi previsti dal vigente P.R.G.C. per i manufatti elencati sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e/o straordinaria per il fabbricato principale;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per il fabbricato accessorio;
- restauro monumentale per la facciata.



**Figura 5 - Estratto di P.R.G.C. vigente con indicazione dell'area oggetto di variante.**

## **OBIETTIVO**

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale è quella di alienare l'intero immobile in quanto gli spazi al suo interno messi a disposizione per le Associazioni possono essere reperiti agevolmente in altri immobili di proprietà pubblica; la vendita consentirebbe così di non dover affrontare gli onerosi costi manutentivi non sostenibili economicamente dall'ente pubblico.

## **AZIONI**

Tale modifica viene effettuata attraverso le seguenti azioni:

1. rimozione del vincolo dell'area a standard urbanistici ex L.R. 56/77 e s.m.i.;
2. assoggettamento del fabbricato principale ad interventi eccedenti la manutenzione straordinaria in modo da consentirne la rifunzionalizzazione con destinazione residenziale;
3. mantenimento del vincolo monumentale sulla facciata.

## **CONSEGUENZE**

Le conseguenze delle azioni descritte possono essere così riassunte:

- a. lieve decremento delle aree a standard per gli insediamenti residenziali;
- b. lieve incremento della capacità insediativa residenziale teorica;
- c. intervento edilizio più incisivo sul fabbricato principale.

**3.2. MODIFICA 2 - INSEDIAMENTI AGRICOLI: ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DEGLI INDICI DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE DEI NUCLEI FAMILIARI NON PIU' IN ATTIVITA'**

**DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

La seconda modifica interessa le aree agricole e la possibilità di edificazione di residenze rurali.

Il testo normativo vigente del piano regolatore comunale rimanda al comma 12 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto riguarda gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole.

Sul territorio del Comune di Marene sono insediate numerose aziende agricole che costituiscono una risorsa estremamente preziosa per tutta la Comunità, sia dal punto di vista sociale che economico nonché ambientale.

Alcune di queste aziende tramandano la loro attività di generazione in generazione e può capitare che all'interno dello stesso insediamento si trovino a coabitare tre generazioni, situazione che genera l'esigenza di avere a disposizione un numero adeguato di residenze agricole.

In tale situazione può capitare che il limite di densità fondiaria non consenta la disponibilità abitativa per tutti i nuclei familiari.

**OBIETTIVO**

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di favorire la permanenza delle vecchie generazioni nell'ambito dell'insediamento agricolo ferma restando la possibilità, per le nuove generazioni, di realizzare la propria residenza a servizio dell'azienda.

La modifica proposta deve quindi:

- consentire la permanenza degli imprenditori agricoli ormai non più in attività per motivi vari (tra cui si può citare la condizione di pensionamento o di invalidità) all'interno delle residenze già abitate durante il periodo lavorativo;
- permettere l'insediamento dei nuclei familiari degli imprenditori in attività.

## **AZIONI**

La modifica proposta viene effettuata attraverso una integrazione al testo normativo del vigente P.R.G.C..

Gli indici di densità fondiaria non vengono modificati ma, nel conteggio della volumetria residenziale, nel caso di cessazione dell'attività agricola di imprenditore agricolo professionale (per raggiunti limiti di età, invalidità o comunque per cause di forza maggiore riconosciute dalla Commissione Agricola Zonale), la volumetria residenziale utilizzata dal relativo nucleo familiare è da intendersi esclusa dal conteggio ai fini del calcolo degli indici di densità fondiaria e dal volume massimo ammissibile.

## **CONSEGUENZE**

La modifica appena descritta produce variazioni al testo normativo; consente inoltre, in casi molto circostanziati e specifici, di non conteggiare eventuali volumi destinati alle residenze rurali nella verifica degli indici di edificabilità previsti dalla norma permettendo di fatto la realizzazione di nuove abitazioni.

**3.3. MODIFICA 3 - RIORGANIZZAZIONE DI ALCUNI ARTICOLI DEL TESTO  
NORMATIVO CON RIFERIMENTO ALLA TUTELA DEI BENI ARCHITETTONICI E  
PAESAGGISTICI.**

**DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Il vigente testo normativo del P.R.G.C. tratta l'argomento delle autorizzazioni agli interventi edilizi che interessano beni soggetti a tutela architettonica o paesaggistica in diversi articoli normativi, rendendo difficile l'applicazione della normativa durante la fase istruttoria.

**OBIETTIVO**

La modifica proposta si pone l'obiettivo di riorganizzare il testo normativo in materia di autorizzazioni per interventi edilizi su beni soggetti a tutela architettonica o paesaggistica senza alcuna modifica al sistema delle tutele.

**AZIONI**

La Variante apporta modifiche al testo delle Norme Tecniche di Attuazione al fine di schematizzare i casi di applicazione della normativa vigente in materia di tutela dei beni architettonici e paesaggistici rendendo più immediata la comprensione del testo.

**CONSEGUENZE**

Il sistema delle tutele NON viene in alcun modo modificato; vengono aggiornati i riferimenti normativi sulla base della normativa sovracomunale.

### 3.4. MODIFICA 4 - TRASFORMAZIONE DI "AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO" IN "AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA"

#### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Con prot. n° 4132 del 07/08/2012 e prot. 3943 del 19/07/2013 è stata inoltrata istanza all'Amministrazione Comunale, da parte di un soggetto Privato, finalizzata alla trasformazione di un'area di superficie pari a mq. 635 da "area residenziale di completamento, sostituzione e di nuovo impianto" - C2 ad "area agricola di salvaguardia ambientale" - E2.

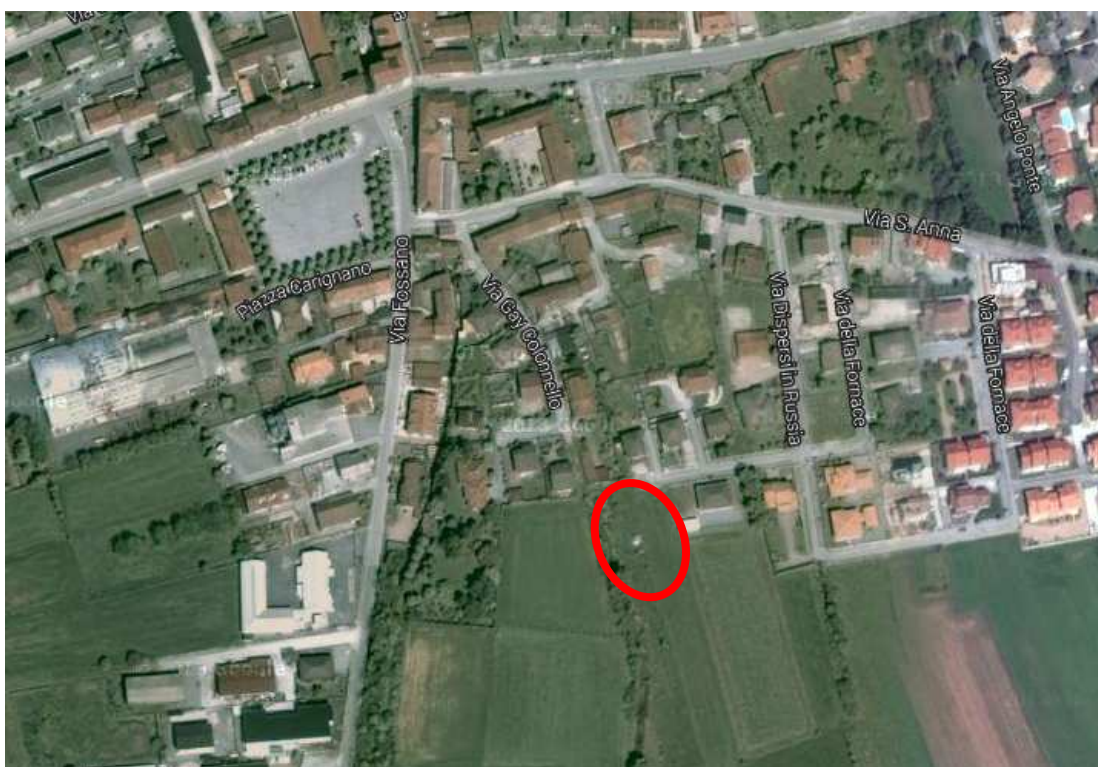


Figura 6 - Foto aerea con indicazione dell'area oggetto di Variante (fonte: Google Earth)

L'area, attualmente coltivata a prato, è ubicata a ridosso del concentrico urbano e confina con l'area agricola; inserita dal vigente P.R.G.C. nelle "aree residenziali di completamento" dispone di una capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice di densità edilizia fondiaria pari a 0,37 mq/mq.

#### OBIETTIVO

L'Amministrazione Comunale intende dare esito favorevole all'istanza presentata dal privato in quanto la modifica richiesta tutela il consumo del suolo.

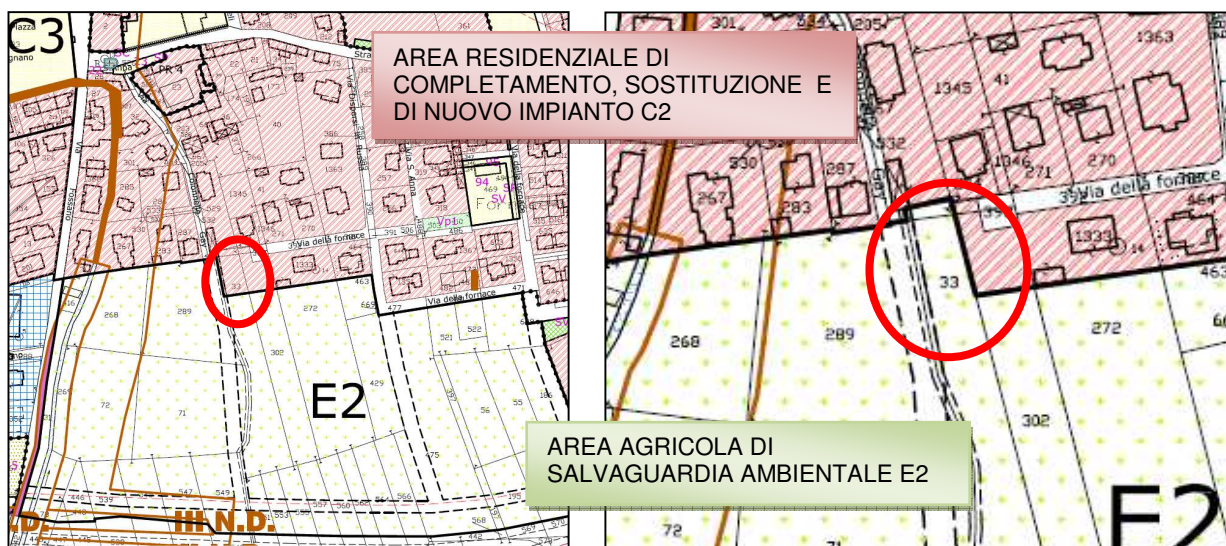


## **AZIONI**

La Variante produce il cambio di destinazione urbanistica dell'area in oggetto inserendola tra le aree agricole. Viene mantenuta in capo all'Amministrazione Comunale la relativa capacità edificatoria (pari a circa mq. 235 di SUL) che sarà oggetto di futuro collocamento/atterraggio con le modalità consentite dalla Legge.

## **CONSEGUENZE**

La modifica produce una riduzione delle aree da destinare all'edificazione e il conseguente aumento delle aree destinate all'utilizzo agricolo. Non subisce variazioni il dimensionamento del P.R.G.C. in termini di capacità insediativa residenziale teorica.



**Figura 7 - Estratto di P.R.G.C. vigente con indicazione dell'area oggetto di variante.**

### 3.5. MODIFICA 5 - VARIAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO SU PORZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE IN CENTRO STORICO

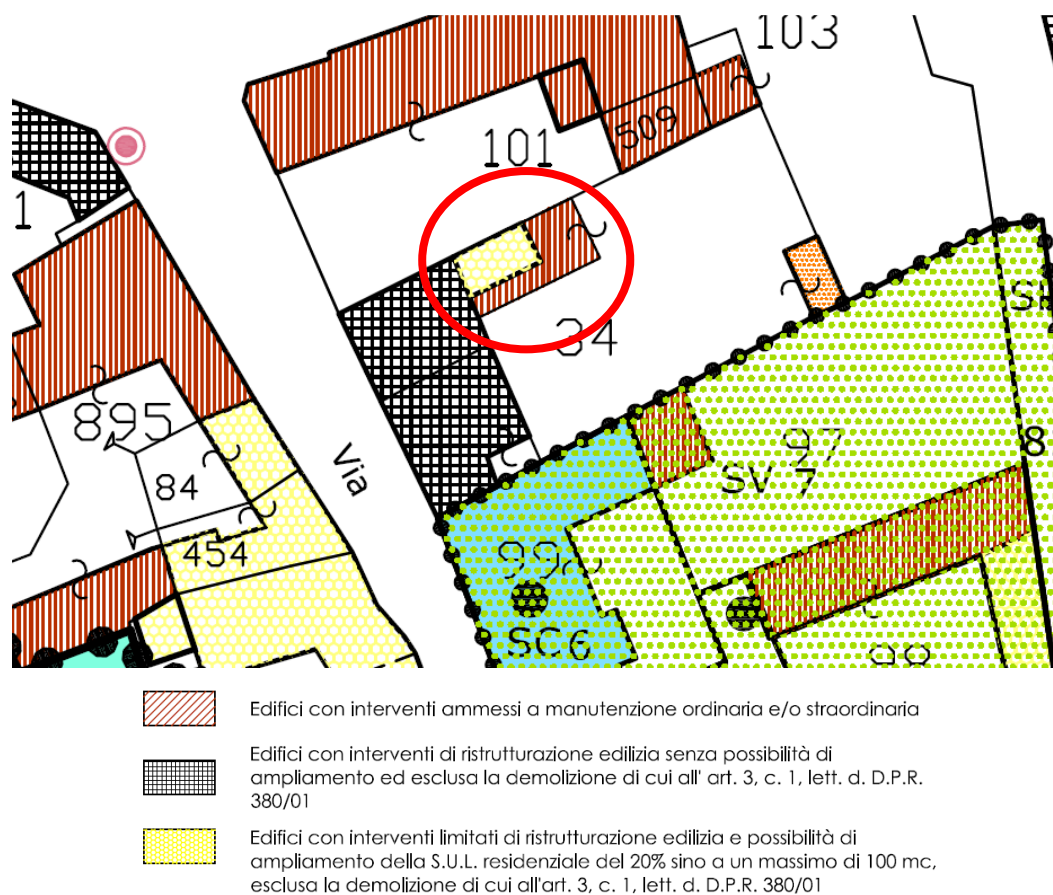
#### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

All'interno dell'"Area residenziale esistente con caratteristiche storiche", individuata dal vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e sm.i., è ubicato un insediamento residenziale costituito da un fabbricato residenziale e adiacente fabbricato pertinenziale.



**Figura 8 - Foto aerea con indicazione dell'insediamento in cui è localizzato l'edificio oggetto di Variante (fonte: Google Earth)**

Il vigente P.R.G.C. suddivide il fabbricato pertinenziale in due porzioni, di cui una soggetta all'intervento di Manutenzione Ordinaria e/o Straordinaria e l'altra assoggettabile a intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento del 20% della Sul residenziale esistente.



**Figura 9 - Estratto di P.R.G.C. vigente e stralcio della legenda con indicazione del fabbricato pertinenziale oggetto di variante e relativi interventi edilizi consentiti**

Il fabbricato in oggetto è adiacente al fabbricato residenziale principale e risulta costituito da un piano terra adibito ad autorimessa e locali accessori alla residenza e da un piano superiore adibito a terrazzo coperto.

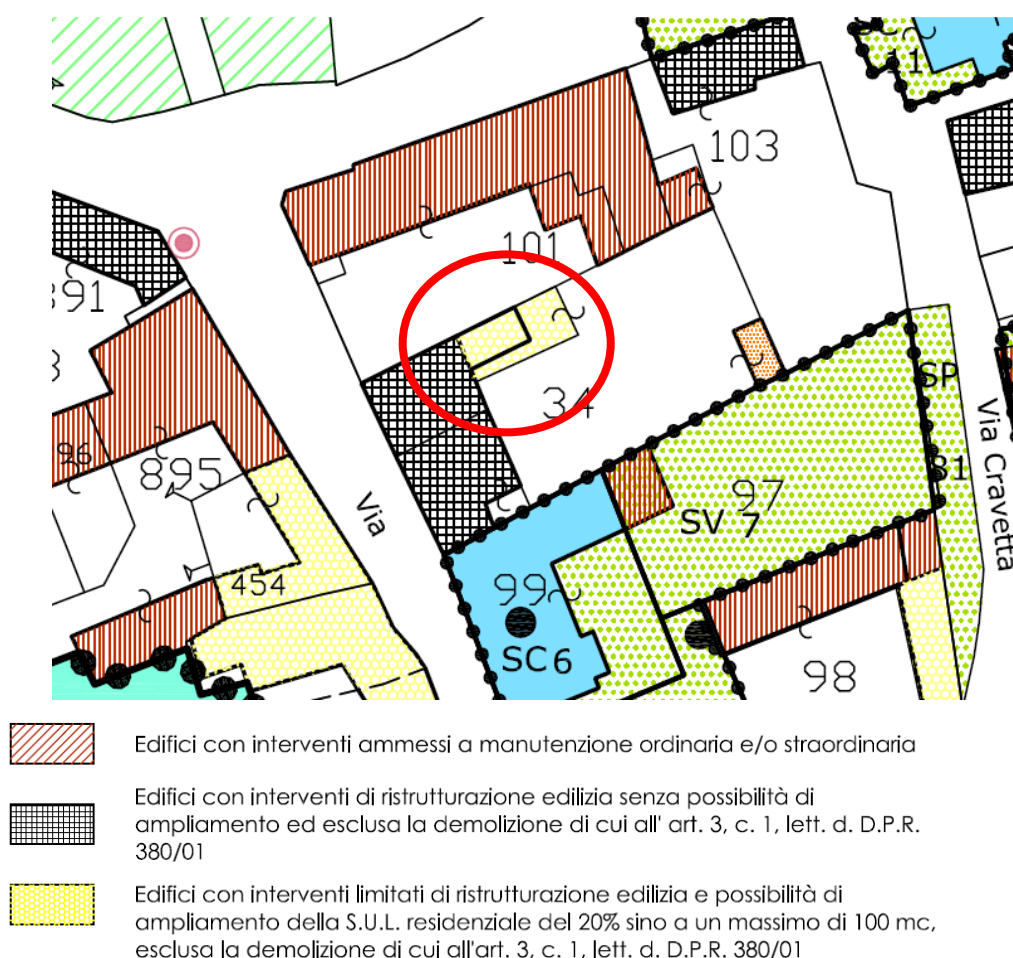


**Figura 10 - Immagini del fabbricato oggetto di modifica**

L'edificio non rientra tra quelli aventi particolare valore ambientale di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i; inoltre non è da includere tra i manufatti che abbiano conservato (o che in essi siano individuabili) gli elementi formali e/o strutturali della locale tradizione architettonica ottocentesca di valore documentario.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale estendere l'intervento di ristrutturazione edilizia sull'intero fabbricato pertinenziale al fine di porre rimedio a quello che probabilmente si configura come un errore cartografico.

Si ricorda tuttavia che, essendo il fabbricato localizzato all'interno della perimetrazione delle "aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche", l'intervento edilizio di ristrutturazione dovrà essere validato dalla Commissione Locale per il Paesaggio secondo quanto previsto dal testo normativo.



**Figura 11 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente e stralcio della legenda con indicazione del fabbricato pertinenziale oggetto di variante**

### **OBIETTIVO**

Mediante un adeguato intervento unitario di Ristrutturazione edilizia si rende possibile un risultato progettuale maggiormente compatibile con le tipologie costruttive presenti nel Centro Storico.

### **AZIONI**

La Variante modifica la cartografia relativa agli interventi previsti sui singoli fabbricati situati all'interno del perimetro del Centro Storico, consentendo, sull'intero fabbricato oggetto di modifica, l'intervento di ristrutturazione edilizia.

### **CONSEGUENZE**

La modifica non produce effetti sul dimensionamento del Piano in quanto il fabbricato ha natura accessoria alla residenza e l'eventuale recupero ai fini residenziali era già stato conteggiato nel dimensionamento del Centro Storico.

La modifica non comporta variazioni agli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 nonché alle norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.



La perimetrazione non ricomprende nella loro interezza gli immobili oggetto di recupero e censiti alle particelle 1084, 1074 e 1293 del Foglio 16.

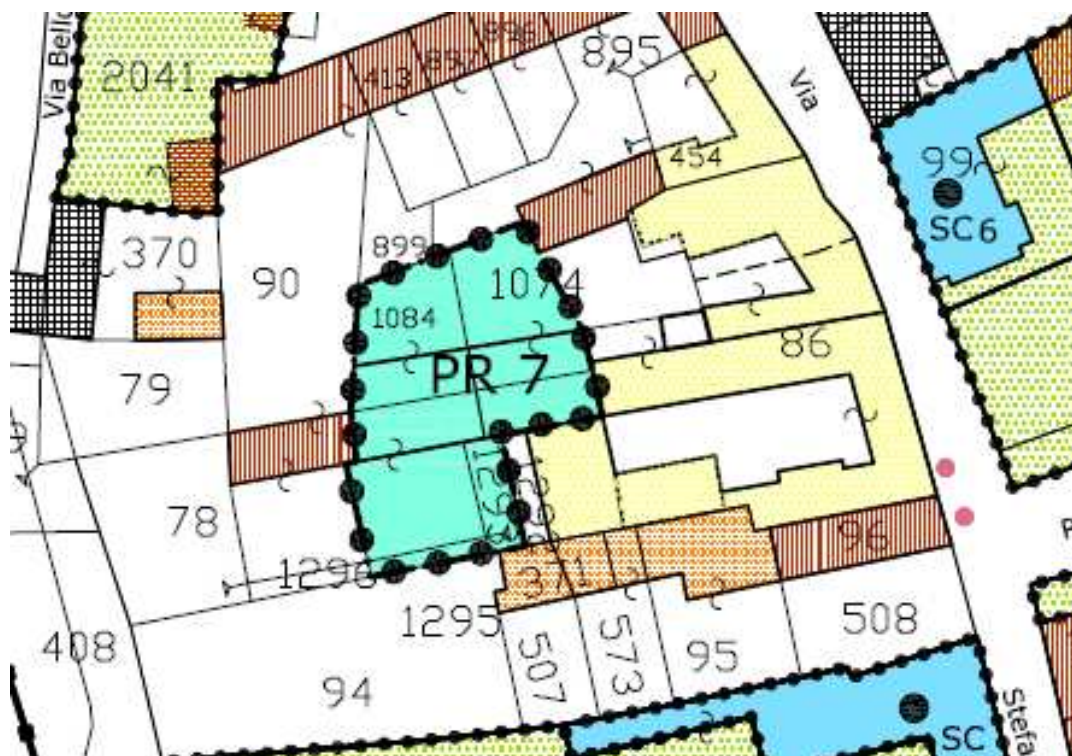


Figura 13 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente e stralcio della legenda con indicazione del Piano di Recupero oggetto di variante

La Variante propone una nuova perimetrazione dello Strumento Urbanistico Attuativo che ricomprenda per intero gli immobili con le relative aree di pertinenza.

#### **OBIETTIVO**

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di rendere conforme lo strumento urbanistico generale con la situazione rilevata sul territorio.

#### **AZIONI**

La Variante modifica, sulla cartografia di Piano, la perimetrazione del Piano di Recupero n° 7 senza alcuna modifica agli indici edificatori e ai parametri edilizi.

#### **CONSEGUENZE**

La modifica non influisce sul dimensionamento del P.R.G.C. vigente in quanto questo ha tenuto conto di tutta la volumetria esistente (già adibita a residenza o da recuperare ai fini residenziali).

La modifica non comporta variazioni agli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 nonché alle norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

### 3.7. MODIFICA 7 - RICLASSIFICAZIONE DI PARTE DI AREA DA "PRODUTTIVO" A "RESIDENZIALE"

#### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

La variazione proposta consiste nel modificare parte di un'area destinata ad *attività produttive* in *area residenziale*.

Tale modifica trae spunto dall'esigenza di rendere conforme lo strumento urbanistico generale alla realtà consolidatasi nel tempo e che risulta così costituita:

1. alcuni lotti, inseriti nell'area urbanistica produttiva, sono in realtà lotti residenziali consolidati (indicati con le lettere A e B nella Figura 18 nel seguito riportata);



**Figura 14 - Foto del fabbricato residenziale indicato con la lettera A nella Figura 18**





**Figura 15 - Foto dei fabbricati residenziale indicati con la lettera B nella Figura 18**

2. un altro lotto è stato oggetto di istanza di un Privato, Proprietario di un immobile adibito ad attività economica di tipo produttivo con annessa unità abitativa, finalizzata alla conversione dell'immobile a destinazione residenziale (lotto indicato con la lettera C nella Figura 18 nel seguito riportata);



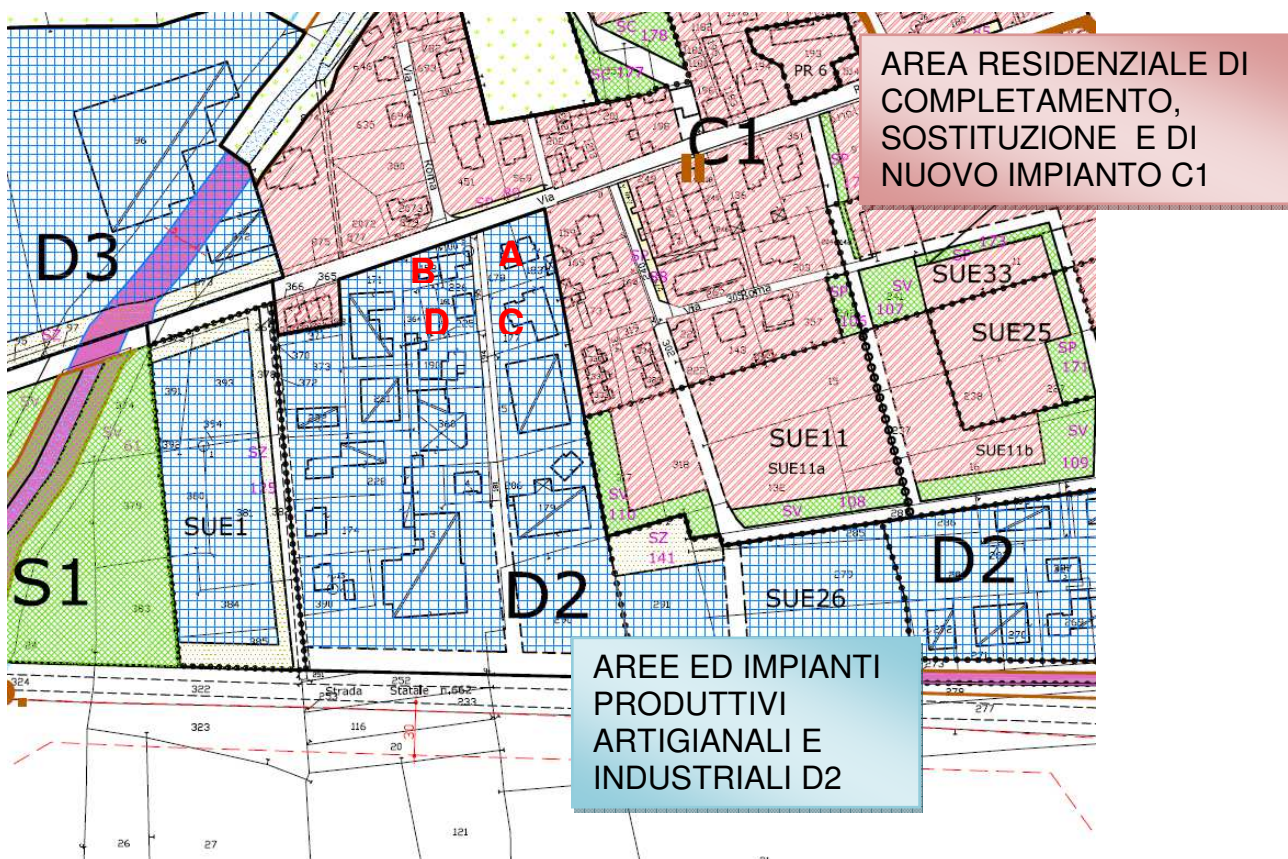
**Figura 16 - Foto del fabbricato produttivo ed annessa unità abitativa indicati con la lettera C nella Figura 18**

3. un ultimo lotto ospita un basso fabbricato in disuso che versa in stato di notevole degrado (lotto indicato con la lettera D nella Figura 18 nel seguito riportata).



**Figura 17 - Foto del basso fabbricato e area di pertinenza in forte stato di degrado indicati con la lettera D nella Figura 18**

Si riporta nel seguito l'estratto del vigente P.R.G.C. con l'indicazione (tramite lettere rosse) degli immobili oggetto di modifica e delle aree urbanistiche di riferimento.

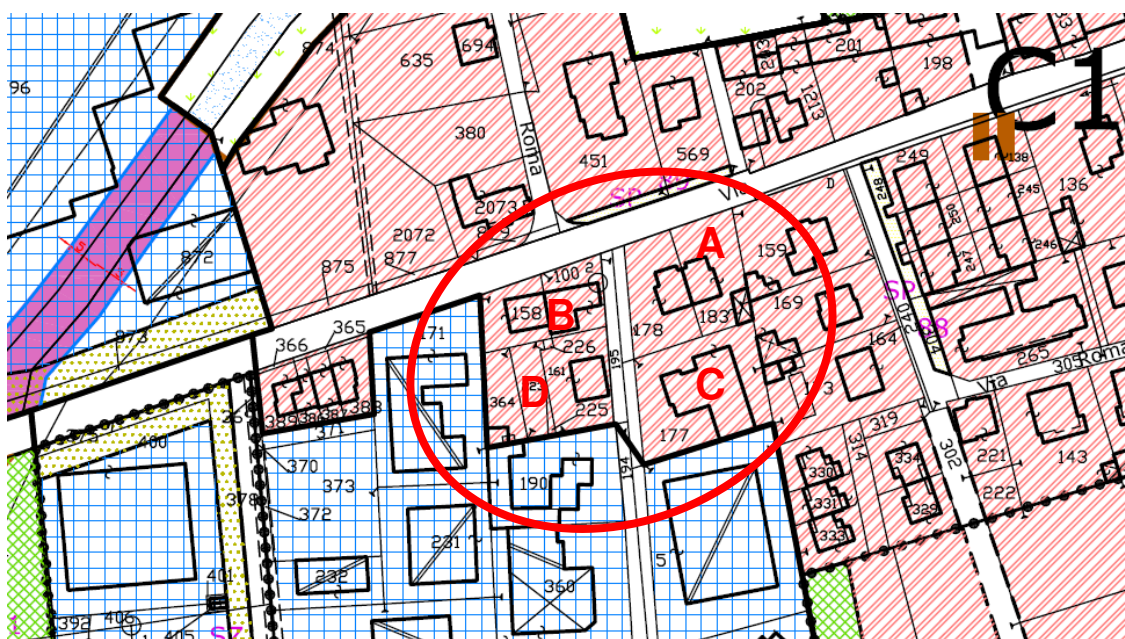


**Figura 18 - Estratto di P.R.G.C. vigente con indicazione degli immobili oggetto di variante.**

L'area in questione viene individuata dal vigente P.R.G.C. come area urbanistica D2 "aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - aree di completamento". In particolare, nella parte di area prevista in variante, l'attuale P.R.G.C. conferma gli impianti esistenti e ammette esclusivamente attività di artigianato e di piccole industrie. La limitazione alla tipologia di attività ammessa è dovuta alla vicinanza con il tessuto residenziale adiacente.

Poiché, come già descritto in precedenza, nei lotti indicati in cartografia con le lettere A-B-C e D, sono confermati da tempo immobili di tipologia esclusivamente residenziale oppure attività di servizio alla persona con annessa unità abitativa della Proprietà, l'allegata Variante prevede l'estensione dell'adiacente "area residenziale di completamento e di sostituzione" C1 in sostituzione di parte dell'area D2.

Le destinazioni ammesse nell'ambito dell'area C1 sono quelle previste dalle vigenti N.T.A: residenza e attività economiche a suo servizio (commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ricettivo, svago e terziario in genere).



**Figura 19 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente con indicazione dell'area oggetto di variante.**

## **OBIETTIVO**

La modifica si pone l'obiettivo di risolvere urbanisticamente la convivenza di destinazioni d'uso residenziali già consolidate nel tempo con attività esistenti di tipo economico non nocive né moleste nonché quello di recuperare ai fini residenziali eventuali fabbricati produttivi in disuso.

## **AZIONI**

La Variante modifica un'area di circa 4.800 mq trasformandola da "*area per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - area di completamento - D2*" in "*area residenziale di completamento e di sostituzione - C1*".

Gli indici e i parametri applicati all'area oggetto di modifica sono quelli previsti dal vigente P.R.G.C. per l'area C1; in particolare si riporta l'indice di densità edilizia fondiaria pari a 0.37 mq/mq e il rapporto di copertura fondiario pari al 40%.

## **CONSEGUENZE**

La modifica comporta un aumento della Capacità Insediativa Teorica Residenziale del vigente P.R.G.C. la cui quantificazione è calcolabile ipotizzando il recupero a residenza dei due lotti indicati sullo stralcio di cartografia con le lettere C e D.

L'incremento di SUL realizzabile è di mq. 675 pari a circa 23 abitanti equivalenti.

### 3.8. MODIFICA 8 - MODIFICHE IN AREA D2 PER POTENZIAMENTO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

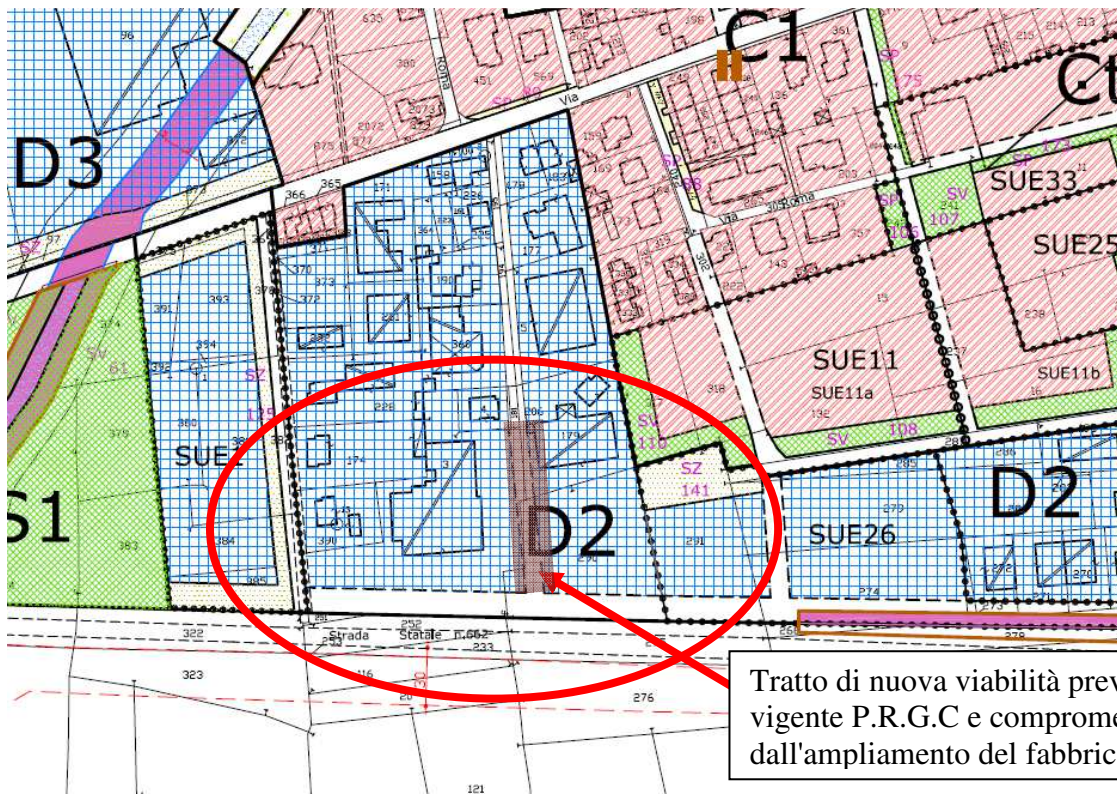
#### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

La modifica viene inserita sulla base di accordi intercorsi tra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto responsabile di un'attività economica insediata da tempo in area urbanistica D2 "aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - aree di completamento".



Figura 20 - Foto aerea con indicazione dell'insediamento oggetto di Variante (Fonte: Google Earth)

L'attività svolta dall'azienda consiste nell'esposizione e vendita di trattori e automezzi agricoli. L'azienda, a seguito di accordi commerciali raggiunti con aziende terze che le consentono l'esposizione di una gamma più ampia di automezzi, ha l'esigenza di ampliarsi sul lotto confinante inserito anch'esso in area urbanistica D2; tale previsione però risulta in contrasto con il vigente P.R.G.C. che riporta, sulla documentazione cartografica, la realizzazione di un tratto di nuova viabilità interna passante tra i due lotti di proprietà dell'Azienda stessa.



**Figura 21 - Estratto di cartografia del vigente P.R.G.C. con indicazione dell'area oggetto di variante.**

L'esigenza dell'azienda è quella di provvedere ad un ampliamento orizzontale del fabbricato esistente per favorire la movimentazione dei macchinari in esposizione; questa previsione però non consente la realizzazione dell'ultimo tratto di strada di collegamento interno previsto dal vigente P.R.G.C..

Al fine di consentire il potenziamento di un'attività economica importante per il territorio e, nello stesso tempo, minimizzare l'impatto sulla viabilità causato dalla mancata realizzazione del tratto di strada indicato in cartografia, la Variante propone la realizzazione di una piazzola di ritorno per consentire l'inversione di marcia agli automezzi che percorrono il tratto viario esistente; inoltre, per disimpegnare maggiormente la strada di penetrazione lungo l'area D2, viene richiesta all'Azienda interessata la realizzazione del tratto di viabilità che corre parallela lungo la SP 662 e che attualmente non è stato ancora costruito.

L'intervento di ampliamento sarà assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato previa stipula di atto unilaterale d'obbligo (o convenzione edilizia) nella quale l'Azienda si impegna a realizzare la piazzola di ritorno di raggio minimo pari a m. 7 e il tratto di viabilità comunale che confina a sud con i lotti di Proprietà.

Il tratto di viabilità di nuova realizzazione dovrà consentire il doppio senso di marcia (con una sezione di m. 7) e la viabilità pedonale su entrambi i lati; la relativa area a parcheggio che l'Azienda dovrà realizzare e dismettere ai sensi del vigente P.R.G.C. potrà essere reperita o lungo la nuova viabilità o all'interno del comparto oggetto di intervento.

Si riporta nel seguito la nuova previsione di P.R.G.C.

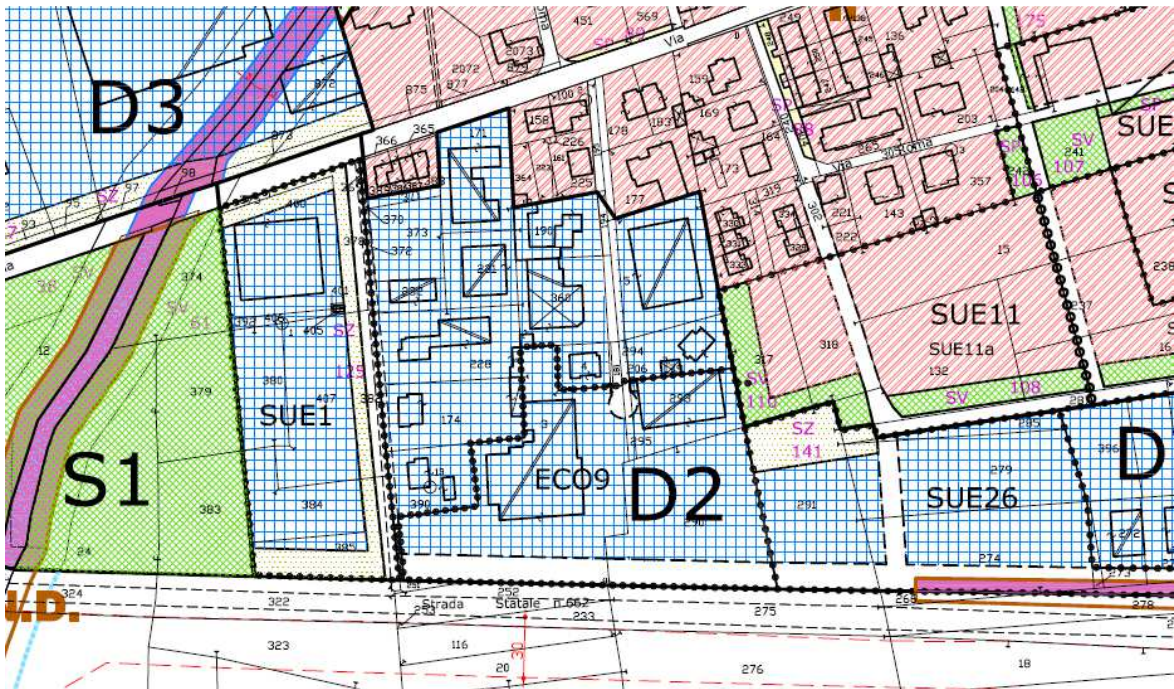


Figura 22 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente con indicazione della nuova perimetrazione del Permesso di Costruire Convenzionato (ECO 9) e della nuova viabilità oggetto di variante.

### **OBIETTIVO**

L'Amministrazione Comunale intende favorire il potenziamento di un'attività economica presente sul territorio da tempo e che ha l'opportunità di ampliare la propria offerta commerciale.

### **AZIONI**

La Variante cancella un tratto di nuova viabilità prevista dal vigente P.R.G.C. ed inserisce la realizzazione di una piazzola di ritorno adeguatamente dimensionata; inoltre viene addebitato alla Società Proponente la realizzazione di un nuovo tratto di strada già previsto dal vigente P.R.G.C. ma non ancora realizzato.

Tali interventi saranno normati da apposita convenzione.

### **CONSEGUENZE**

Non è prevista alcuna variazione sul dimensionamento del Piano né al consumo di suolo.

Viene eliminato un collegamento viabile interno all'area urbanistica D2.

**3.9. MODIFICA 9 - REVISIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI A SEGUITO  
DELL'AGGIORNAMENTO DELLA PRIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI  
SENSI DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA**

**DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'Amministrazione Comunale di Marene, con Delibera della Giunta Comunale n° 157 del 29.06.1993, approvava la Delimitazione del Centro Abitato ai fini dell'applicazione del Nuovo Codice della Strada (in particolare dell'art. 4 del D.Lgs. 285 del 30/04/1992).

Dall'approvazione della delimitazione ad oggi la situazione edificatoria presente sul territorio comunale si è notevolmente trasformata mediante l'attuazione dello strumento urbanistico generale negli anni vigenti.

Si rende pertanto necessario provvedere all'aggiornamento della delimitazione del centro abitato finalizzata sia all'attuazione della disciplina della circolazione stradale sia ad una corretta determinazione delle fasce di rispetto stradali in conformità ai disposti urbanistici.

A tal fine è stato dato avvio alla procedura di revisione di cui all'art. 4 del D.Lgs. n° 285/1992- s.m.i. e art. 5 del D.P.R. 610/1996- s.m.i. con individuazione anche dei centri abitati minori costituiti da agglomerati di fabbricati esterni al concentrico cittadino.

**OBIETTIVO**

L'Amministrazione Comunale intende adeguare il vigente P.R.G.C. all'aggiornamento della perimetrazione del Centro Abitato approvata ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

**AZIONI**

La Variante determinerà, graficamente e/o a livello normativo, le nuove fasce di rispetto stradali per quanto riguarda le parti di aree che rientrano nella nuova perimetrazione del Centro Abitato.

**CONSEGUENZE**

Le modifiche effettuate rispettano rigorosamente tutti i disposti normativi sovracomunali in materia di rispetto e protezione dei nastri stradali sia all'interno che all'esterno del Centro Abitato.



### **3.10. MODIFICA 10 - RIORGANIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE IN AMBITO NORMATIVO**

#### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. individuano puntualmente le tipologie di attività artigianali e produttive ammesse nella maggior parte delle vaste aree individuate con la lettera "D" e classificate come "*Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati*".

Ciò comporta limitazioni alla libera iniziativa imprenditoriale e difficoltà di ricollocazione sul mercato di fabbricati dismessi o sfitti prima utilizzati per l'esercizio di attività artigianali o di produzione industriale ora cessate a causa della crisi economica.

La normativa impone, inoltre, una limitazione alla superficie da adibire ad uffici annessi all'attività principale svolta in misura pari ad 1/5 della superficie utile netta dell'edificio.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale ampliare le destinazioni d'uso di tipo economico all'interno delle aree produttive al fine di favorire il riutilizzo dei fabbricati; si propone, inoltre, l'eliminazione del rapporto massimo della superficie da destinare a uffici in relazione alla superficie utile netta dell'unità produttiva di riferimento.

In tema di residenza a supporto delle attività economiche, la Variante propone l'obbligo di stabilire un vincolo notarile di pertinenzialità dell'unità abitativa prevista dal vigente P.R.G.C. con l'unità produttiva così come previsto dall'art. 26 c. 1 lett. f-bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

#### **OBIETTIVO**

Consentire il pieno utilizzo degli immobili destinati ad attività economiche, sia in un'ottica di conversione di quelli esistenti che di ottimizzazione di quelli edificandi.

Limitare e vincolare le unità abitative al servizio degli insediamenti economici.

#### **AZIONI**

Per tutte le aree "D" si prevede l'estensione delle destinazioni oggi ammesse con funzioni di tipo commerciale, turistico-ricettivo e direzionale.

Obbligo di produzione, da parte del richiedente il titolo edilizio abilitativo per la costituzione di un'unità abitativa in area produttiva "D", di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività economica; tale atto dovrà essere trascritto, a cura ed a spese del concessionario, su registri della proprietà immobiliare al fine del rilascio del titolo edilizio abilitativo o del certificato di agibilità.

Non si prevede alcuna variazione ai parametri urbanistici e agli indici edificatori dell'area.

### **CONSEGUENZE**

Non vi sono modifiche al dimensionamento del P.R.G.C..

### 3.11. MODIFICA 11 - NUOVO TRATTO VIABILE DI COLLEGAMENTO IN AREA RESIDENZIALE C1

#### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

In area residenziale C1 "Aree residenziali di completamento, sostituzione e di nuovo impianto", il vigente P.R.G.C. delimita e individua con la sigla ECO 6 un'area di completamento; all'interno è tracciato un tratto di nuova viabilità.

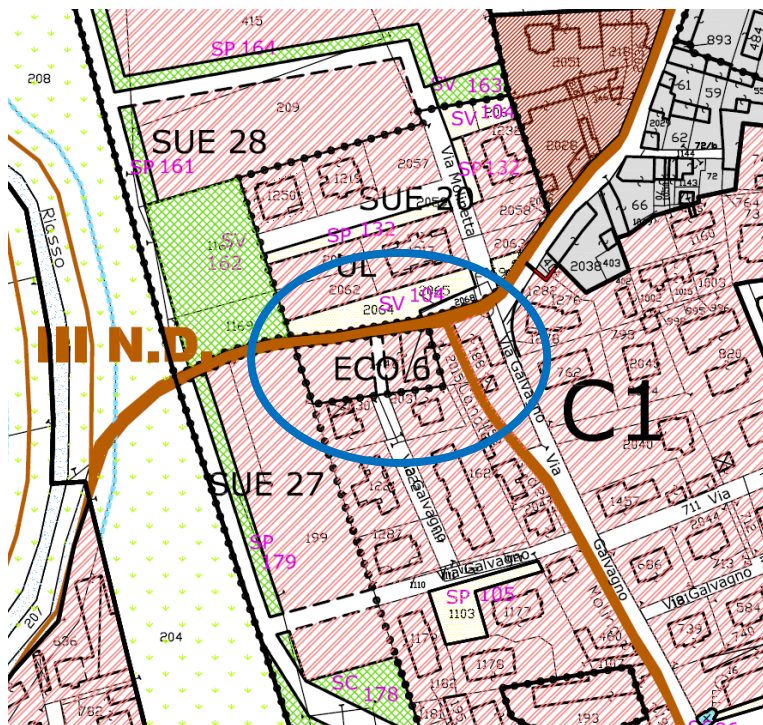


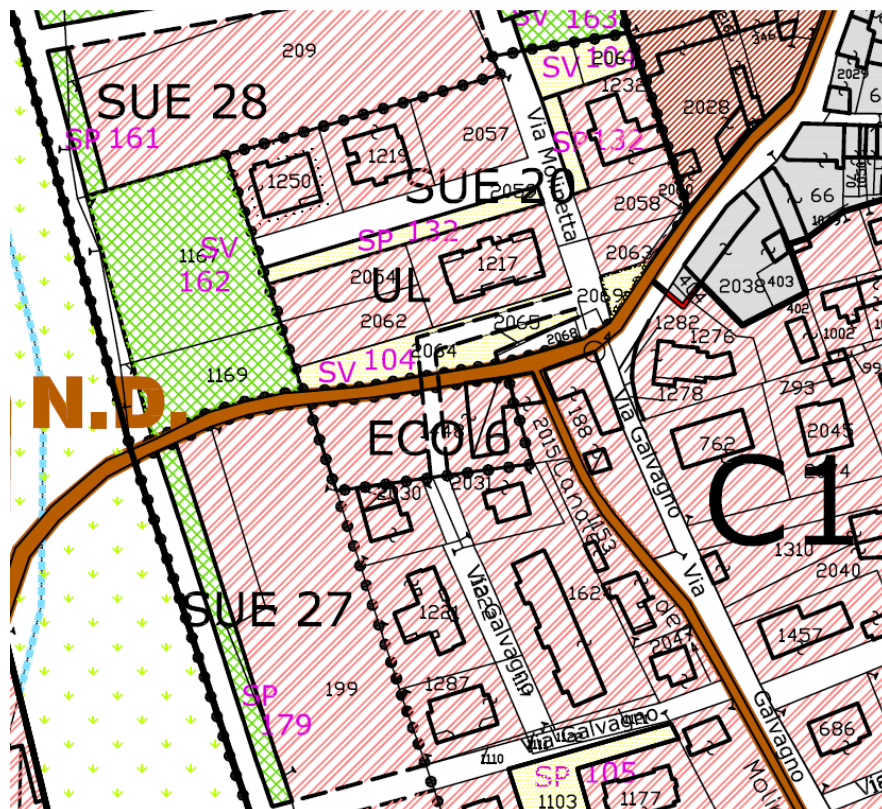
Figura 23 - Estratto di cartografia del vigente P.R.G.C. con indicazione dell'area oggetto di variante.

La strada, così come tracciata dal vigente P.R.G.C., non è collegata ad un'altra strada e non offre la possibilità di inversione di marcia a chi si immette in Via Galvagno.

L'eventuale inserimento di una rotonda per l'inversione di marcia ridurrebbe notevolmente la superficie fondiaria dei lotti di completamento, non consentendo il pieno utilizzo della capacità edificatoria prevista.

La Variante pertanto propone la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità (lungo circa 60 m) che colleghi la Via Galvagno con la Via Molinetti.

Questo nuovo tratto di viabilità dovrà essere realizzato dai soggetti attuatori dell'ECO6.



**Figura 24 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente con indicazione della nuova viabilità prevista in attuazione dell'ECO 6.**

### **OBIETTIVO**

Realizzare un sistema di viabilità coordinato e razionale evitando la presenza di strade cieche.

### **AZIONI**

Viene tracciato sulla cartografia di Piano un nuovo tratto viabile; tale opera sarà realizzata dai Soggetti Proponenti l'ECO 6 a scapito degli oneri di urbanizzazione.

### **CONSEGUENZE**

Il tracciato della nuova viabilità prevede:

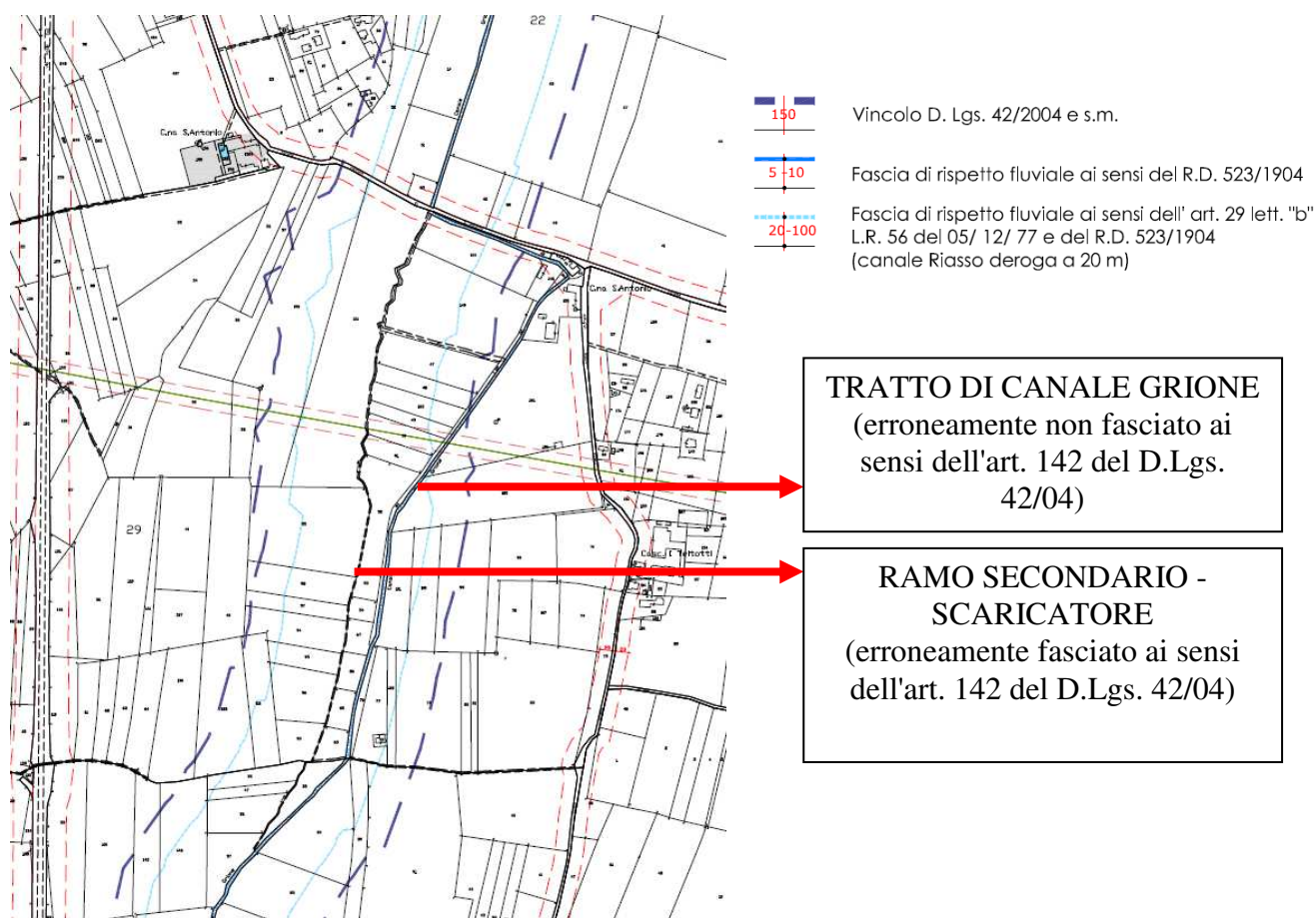
- un attraversamento sul Canale Molinet;
- un frazionamento dell'area a servizi pubblici SV 104 adibita a verde pubblico.

### 3.12. MODIFICA 12 - CORREZIONE DEL TRACCIATO DELL'ALVEO DEL CANALE GRIONE

#### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'Ufficio Piano Paesaggistico, della Direzione Regionale Programmazione Strategica, con nota prot. 29082/DB0800 del 22.10.2013, informava il Comune di Marene della necessità di provvedere ad una ricognizione dei Beni paesaggistici operata nell'ambito del Piano Paesaggistico Regionale; pertanto veniva allegata alla comunicazione una planimetria riportante l'andamento del Canale Grione così come registrato agli atti.

Lo stesso andamento viene riportato nella cartografia del vigente P.R.G.C. di cui si allega stralcio; il Piano Urbanistico vigente riporta inoltre le fasce di rispetto ex art. 29 lett "B" della L.R. 56/77 e di vincolo paesaggistico ex art. 142 c. 1 del D.Lgs. 42/2004 .

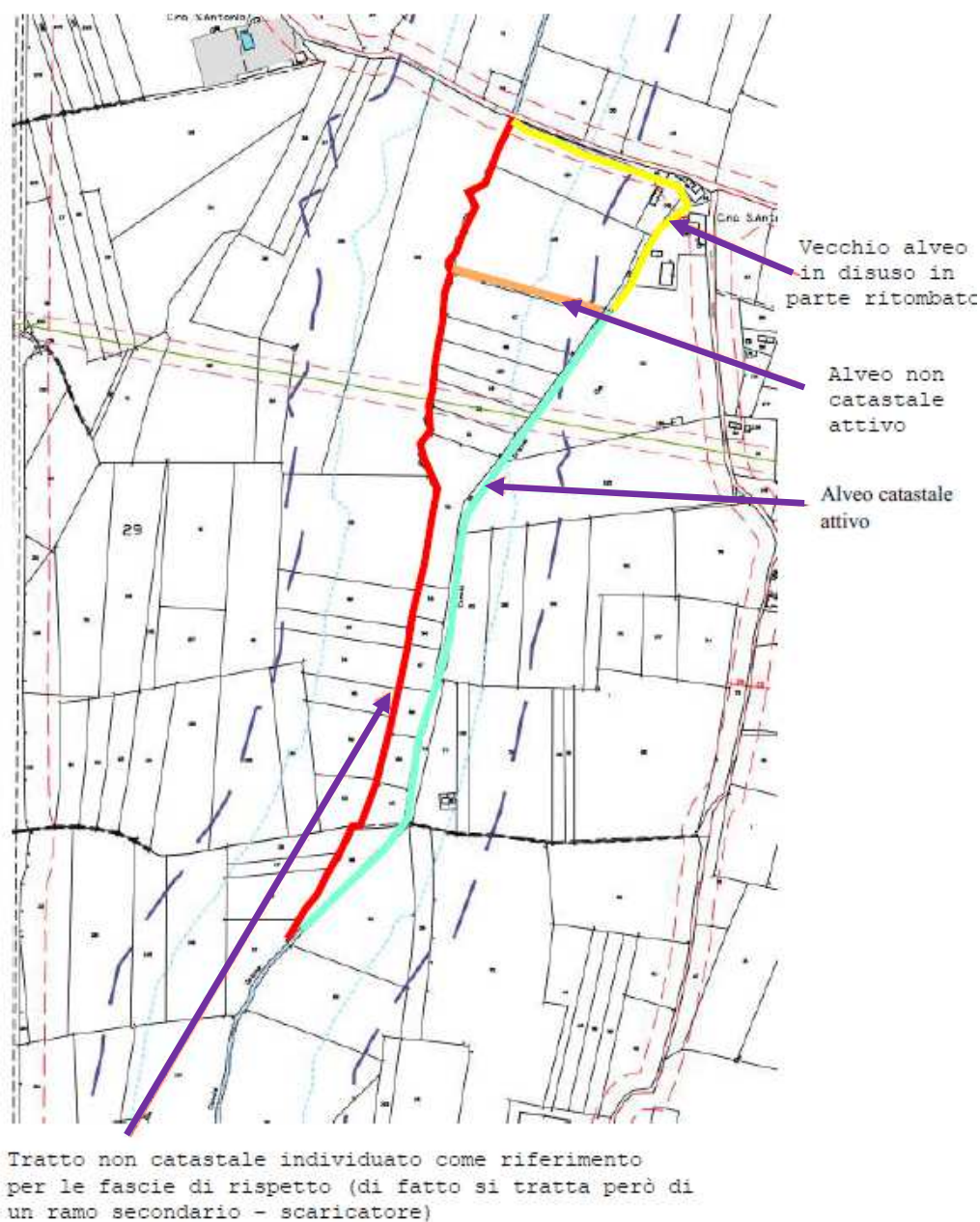


**Figura 25 - Estratto di cartografia del vigente P.R.G.C. riportante il tratto del Canale Grione (di cui si prevede la rettifica) con le relative fasce di rispetto indicate in legenda.**

L'Ufficio Tecnico ha provveduto quindi a verificare il tracciato dell'alveo del Canale tramite sopralluogo ed **ha potuto constatare che un breve tratto del corso d'acqua ha subito nel tempo una variazione del percorso rispetto alla sede indicata** sulle mappe catastali in funzione della cessazione dell'attività di un mulino avvenuta decenni or sono.

E' emerso inoltre che la cartografia del vigente P.R.G.C. fascia, ai sensi del D.Lgs. 42/04, un tratto di canale secondario (scaricatore) invece che l'alveo attivo correttamente tracciato in cartografia.

Il Comune ha quindi provveduto ad inviare all'Ufficio Piano Paesaggistico la documentazione fotografica e la cartografia riportante il corretto tracciato dell'alveo.



**Figura 26 - Planimetria (con stralcio del vigente P.R.G.C.) trasmessa dal Comune di Marene all'Ufficio Regionale con indicazione dello stato rilevato.**



**Figura 27 - Foto del corso d'acqua nel tratto principale.**



**Figura 28 - Foto del tratto soppresso (ora piccolo fosso di scolo)**



**Figura 29 - Foto del tratto di prosecuzione del tratto soppresso verso est (alveo inesistente)**

Con la predisposizione della Variante, l'Amministrazione Comunale intenderebbe:

- eliminare dalla cartografia di P.R.G.C. l'indicazione del vecchio tratto di alveo ormai in disuso, in parte ritombato e indicato con colore giallo nella figura 26;
- aggiungere la fascia di rispetto ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 ai tratti di alveo attivi indicati con colore verde acqua e colore arancione nella figura 26.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 tracciata sul vigente P.R.G.C. per il ramo secondario indicato con colore rosso nella figura 26 la questione verrà rimandata in sede di redazione di prossima Variante Strutturale; tale Variante dovrà anche adempiere ai dovuti aggiornamenti degli allegati tecnici idrogeologici.

### **OBIETTIVO**

Aggiornare gli strumenti di Pianificazione al reale stato dei luoghi.

### **AZIONI**

Si provvede all'aggiornamento cartografico delle tavole di Piano del tracciato del Canale Grione e delle relative fasce di rispetto in materia di tutela paesaggistica.

### **CONSEGUENZE**

Aggiornamento cartografico delle tutele ambientali.



**3.13. MODIFICA 13 - ALTRE MODIFICHE FINALIZZATE ALL' ADEGUAMENTO  
ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE**

**DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Le ultime disposizioni normative sia a livello regionale (Nuova Legge Urbanistica e D.C.R. n° 191-43016 del 20/11/2012) sia a livello statale (Testo Unico dell'edilizia e D.L. 69/19 cd Decreto del Fare) rendono di difficile applicazione la normativa comunale in fase di istruttoria delle pratiche edilizie e nella interpretazione coordinata dei testi normativi.

Il recente aggiornamento normativo ha indotto l'Amministrazione Comunale ad aggiornare alcuni punti del testo normativo del vigente P.R.G.C..

**OBIETTIVO**

Aggiornamento del testo normativo sui seguenti punti:

- ridefinizione degli interventi edilizi;
- adeguamento della normativa comunale per l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa.

**AZIONI**

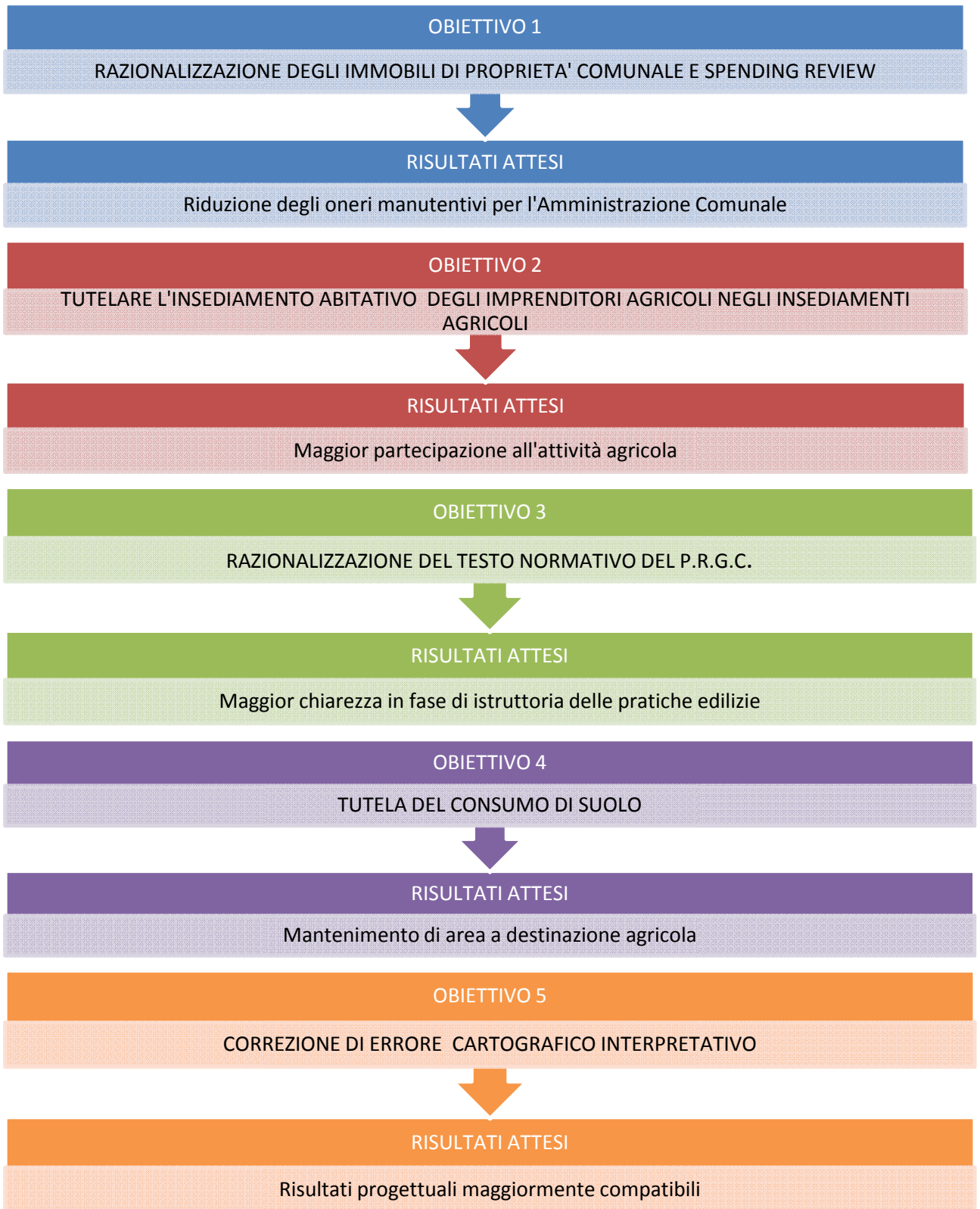
Viene ridefinito l'elenco degli interventi edilizi e relativa descrizione delle opere ammesse nell'ambito delle Norme Tecniche di Attuazione.

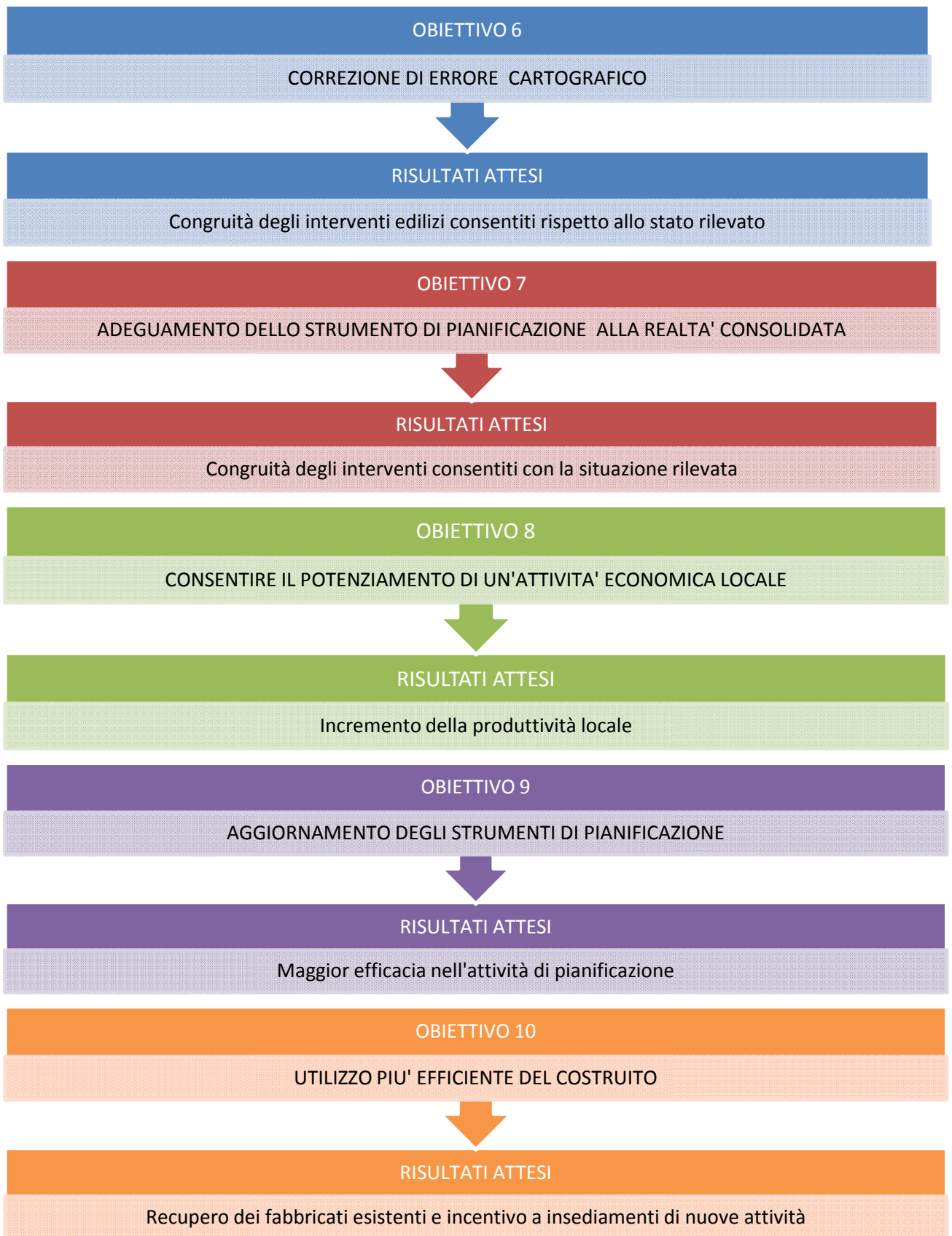
E' previsto l'adeguamento ai criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali e dei relativi parametri orientativi alla normativa sovracomunale.

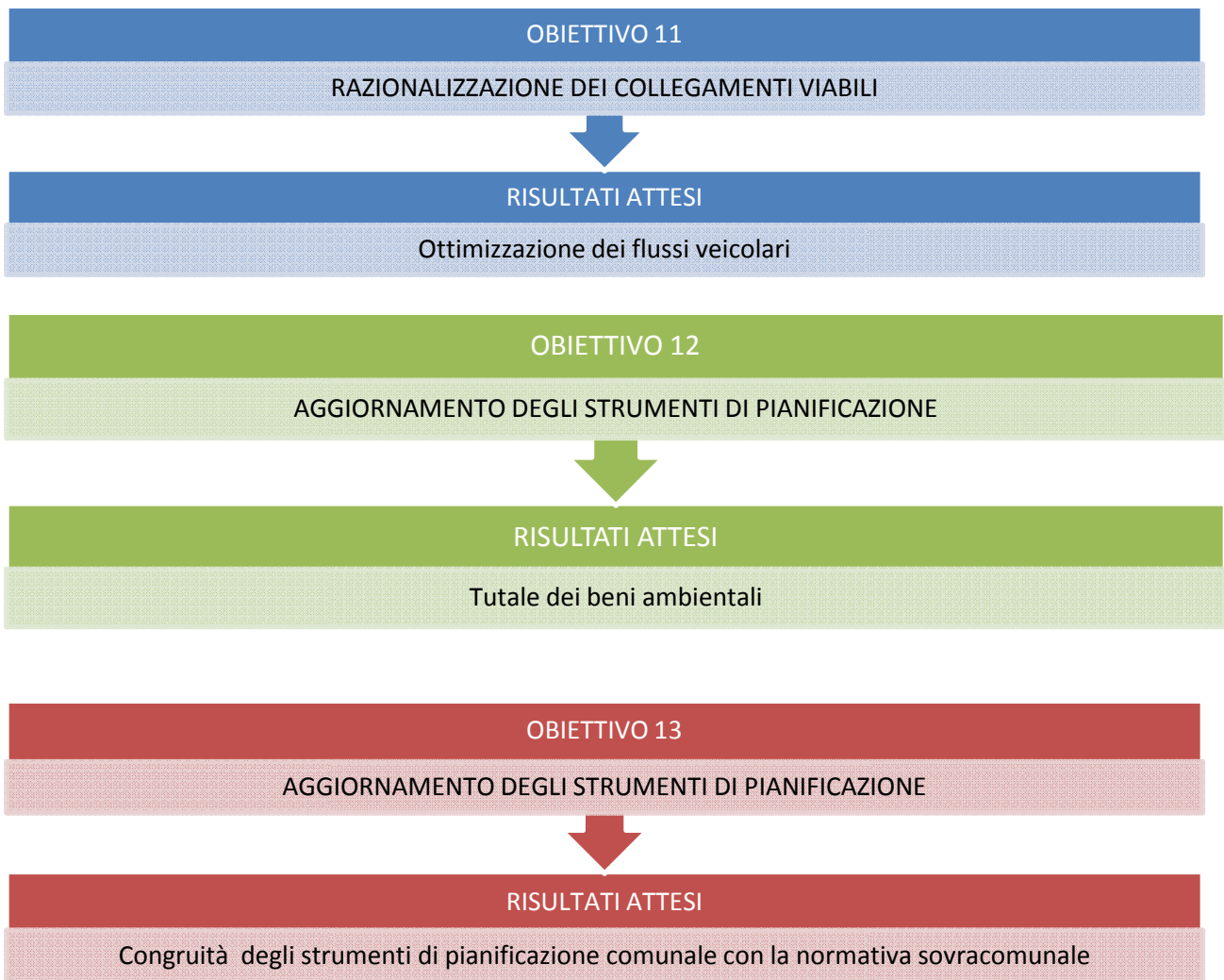
**CONSEGUENZE**

Non vi sono modifiche al dimensionamento del P.R.G.C..

**SCHEMA DEGLI OBIETTIVI DELLE MODIFICHE PROPOSTE E DEI  
RISULTATI ATTESI**







## 4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 4.1. Aspetti geografici ed infrastrutturali

Il territorio del Comune di Marene confina a nord con il Comune di Cavallermaggiore, a est con il Comune di Cherasco, a sud con il Comune di Cervere, a ovest con il Comune di Savigliano.

Dista dal capoluogo di Provincia Km. 38, dalla Città di Savigliano Km. 5, dalla Città di Saluzzo Km. 18, dalla Città di Fossano Km. 14 e dal capoluogo di Regione Torino Km. 55.

La rete stradale è formata dalle seguenti arterie principali:

- ex strada statale 662 da Saluzzo a Bra, ora provinciale, che attraversa il territorio da est ad ovest;
- Strada Provinciale 165 che interseca la Strada Regionale servendo il territorio principalmente da nord a sud – Strada Reale;
- Strade Comunali interne al Capoluogo esterne al servizio delle borgate e degli agglomerati più consistenti;
- Strade vicinali ora comunali a servizio degli agglomerati agricoli diffusi sul territorio.

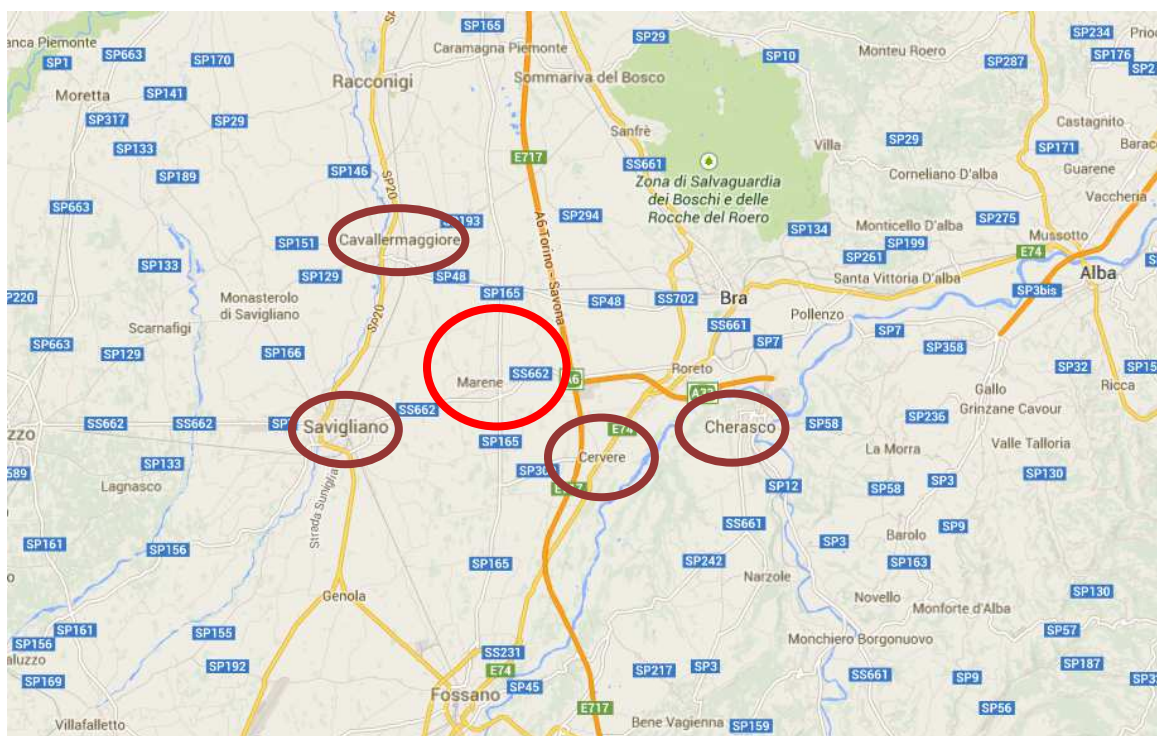


Figura 30 - Inquadramento territoriale del comune di Marene con indicazione dei comuni confinanti (Fonte: Google Maps)

Il Centro abitato di Marene è ubicato in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale, in corrispondenza del crocevia delle strade principali disposte secondo gli assi nord-sud ed est-ovest.

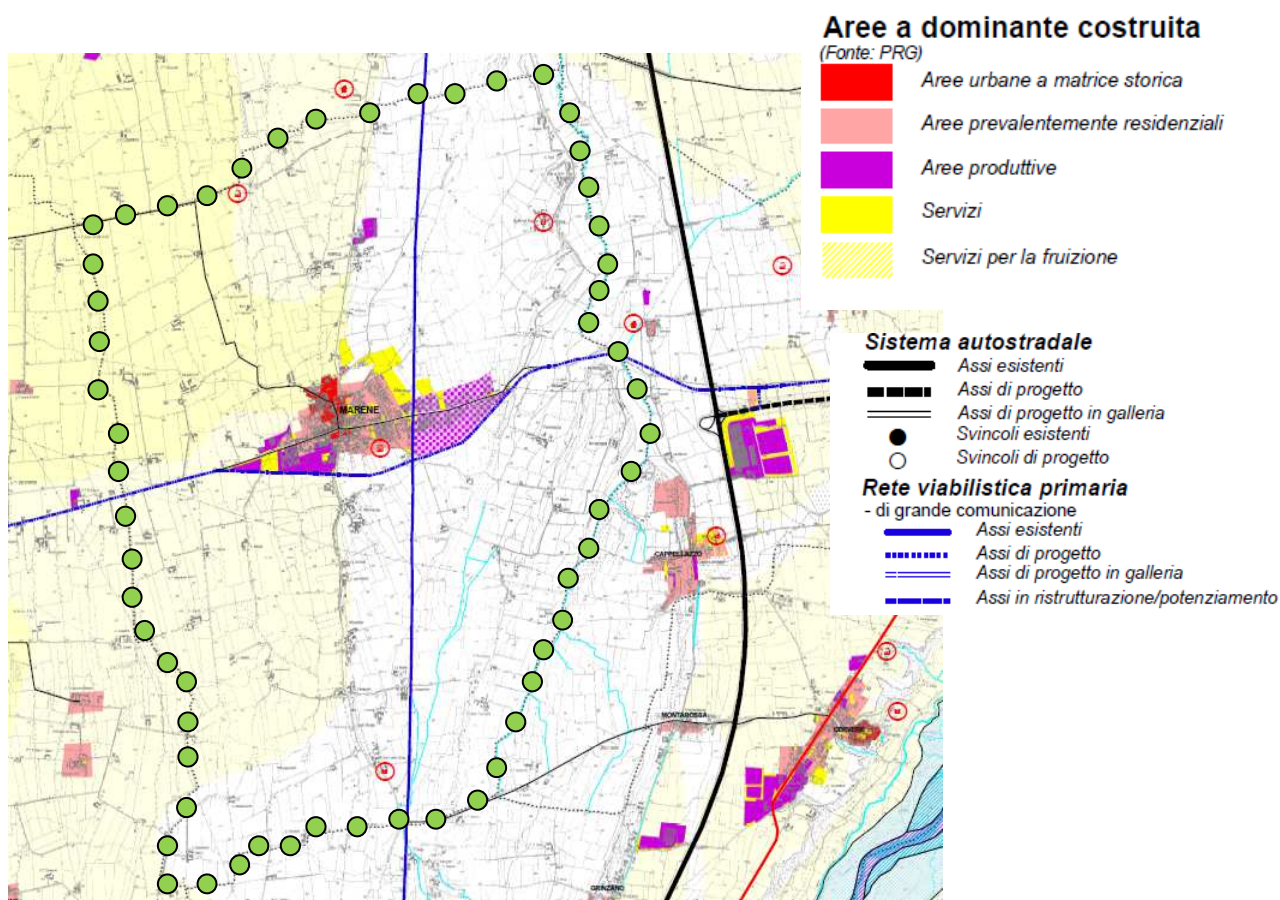


Figura 31 - Estratto di Carta degli Indirizzi di Governo del Territorio del Piano Territoriale Provinciale (● confine comunale)

Il territorio si presenta completamente antropizzato, ma si caratterizza ancora per una forte separazione fra aree fortemente urbanizzate e aree rurali.

In particolare l'addensamento principale e fortemente prevalente è costituito dall'abitato del capoluogo e non sono presenti altri addensamenti, ancorché di origine rurale, che svolgano una funzione centripeta rispetto ai fenomeni di urbanizzazione.

Sono comunque presenti addensamenti di origine rurale che possiedono i requisiti per essere individuati quali "Centri Urbano" ai sensi del Codice della Strada.

La distribuzione del particellare fondiario è relativamente minuta rispetto alle ampie superfici libere disponibili, ma non si rileva la diffusione di insediamenti rurali o pseudorurali che caratterizzano spesso la pianura savigianese e saluzzese.

L'analisi combinata degli aspetti più propriamente geografici e di quelli relativi alla viabilità principale esistente consente inoltre di evidenziare alcuni aspetti di carattere funzionale.

In primo luogo il centro abitato dista pochi chilometri dalle città di Savigliano e di Cherasco e pochi di più dalla Città di Fossano e da Cavallermaggiore.

La prossimità alla rete autostradale e alle città citate è stata all'origine del rapido sviluppo della cittadina negli scorsi decenni e assicura buone potenzialità nei settori manifatturiero, commerciale e terziario in genere per gli anni a venire.

Le potenzialità turistiche in corso di sviluppo nelle località citate offrono una prospettiva favorevole allo sviluppo anche di percorsi turistici e cicloturistici di carattere sinergico rispetto ai programmi di economia turistica delle città predette.

Non va omissis al riguardo l'appartenenza delle località anzidette e del Comune di Marene al medesimo consorzio di promozione turistica denominato "Terre dei Savoia".

#### **4.2. Aspetti idrogeomorfologici.**

Il territorio Comunale di Marene occupa una superficie di circa 29 Km<sup>2</sup>, ha un'altitudine massima di m. 325 s.l.m. ed un'altitudine minima di m. 290 s.l.m.; in particolare il nucleo concentrico è situato ad un'altitudine media di m. 310 s.l.m..

Il territorio comunale di Marene è costituito, dal punto di vista morfologico, da un altopiano terrazzato e da una pianura alluvionale definita da corsi d'acqua secondari (Canale Giovo, Rio Riasso) che percorrono la stessa con andamento da Sud a Nord conservando la direzione di corsi d'acqua che ai tempi con regimi nettamente superiori agli attuali trasportarono e deposero le potenti coltri alluvionali.

Il corso d'acqua principale presente sul territorio comunale è rappresentato dal Canale Grione che presenta il medesimo andamento di tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio.

Dal punto di vista geologico i terreni costituenti il territorio sono di prevalente deposito fluviale, più antichi sull'altopiano e sull'alta pianura (fluviale di Mindel e di Wurm), medio-recenti sulla bassa pianura. Un limitato settore orientale del territorio evidenzia depositi più antichi di origine lagunare e deltizia del Villafranchiano sup. (Plio-Pleistocene) caratterizzati dalla prevalente presenza di livelli ghiaiosi entro banchi siltosoargillosi.

I terreni più antichi di deposito fluviale che caratterizzano l'altopiano Famolasco sono costituiti prevalentemente da depositi argilloso-sabbiosi con subordinate intercalazioni ghiaiose.

Tale formazione si sviluppa lungo tutto l'allineamento Fossano-Marene ed emerge verso il centro della pianura. Il settore occidentale del territorio è occupato da potenti depositi alluvionali del Fluviale antico e medio-recente costituiti da depositi ghiaiosi e ghiaiososabbioso-limosi ad elevata permeabilità. Su tali alluvioni si sono originati suoli di diverso tipo e di diversa potenzialità a seconda della loro composizione.

Dall'analisi dei caratteri geomorfologici emergono alcuni aspetti di grande interesse:

- 1) Il territorio presenta una morfologia mossa, caratterizzata da dislivelli modesti, ma con pendenze relativamente accentuate.
- 2) Il territorio presenta una ricca rete di canali, spesso caratterizzati da cortine alberate, che costituiscono un ulteriore elemento di potenziale interesse a livello paesaggistico.
- 3) La forte diversità geolitologica che caratterizza il territorio comunale si traduce in una biodiversità evidenziata dalla diversa conduzione agricola delle aree di pianura irrigua, caratterizzata da sostrati alluvionali permeabili, rispetto alle zone di altopiano caratterizzate da sostrati argillosi impermeabili, talora con forti difficoltà di irrigazione.

### **4.3. Aspetti storici.**

Le origini dell'abitato di Marene sono senz'altro molto antiche e come avviene per la storia di ogni paese ha molte leggende.

Sappiamo con certezza che il Piemonte era abitato dai liguri i quali si dividevano in liguri alpini e subalpini. Da queste popolazioni hanno origine i Vagienni, i Taurini e presumibilmente i Marici, anche se l'origine di questo nome si perde dall'antichità.

L'etimologia di Marene ha diverse versioni, il Bardetti nella sua storia dei primi popoli ammette che i Marisci erano tra i primi popoli che abitavano l'Italia e prendevano questo nome dal proprio capo Mares, mentre il Durandi afferma che queste popolazioni si chiamavano così perché abitavano nelle paludi delle quali la Pianura Padana era ricoperta.

La popolazione autoctona di Marene subì, intorno al 592 – 589 a.C., la prima ondata migratoria proveniente dalla Gallia. Nel 225 a.C. un'ulteriore migrazione, quella dei Caturigi, tribù della popolazione dei Salvii, provenienti dal Delfinato, investì le terre di Marene.

Testimonianza del passaggio dei romani, infine, è dato dalle numerose opere viarie costruite ancora facilmente visibili nonché dal ritrovamento di tombe sul territorio (fra queste è degna di menzione la tomba rinvenuta nel giardino della famiglia Gastaldi Duprè contenente diversi vasi di terracotta, lacrimatori ed una moneta con il busto di Traiano coniata circa negli anni 104-110 d.C.).

Il Cera annota infatti che "il "Pagus" Marene durante la dominazione romana si trovava sulla prosecuzione della via Fulvia, importante via di comunicazione che passava nei dintorni del nostro paese seguendo il tracciato dell'attuale Pollenzo – Savigliano.

Questa strada, oltre ad agevolare i commerci, fungeva da raccordo con le vie romane che congiungevano il nord Italia con le Gallie. La via collegava Pollentia (Pollenzo) con la Valle Maira. Verso il 60 a.C. la via romana che passava per Marene fu lastricata, in quanto aveva una grande importanza militare. Consentiva infatti un rapido spostamento degli eserciti per le Gallie e la Spagna, e collegava il nord Italia



con le importanti saline di Hyères nel Nizzardo”( Lorenzo CERA “Profilo Storico di Marene”, Edizione Tipografia Saviglianese -1988).

Con la caduta dell'impero romano e l'invasione longobarda, Marene entrò a far parte del Ducato di Torino (568-773 d.C.) fino a quando, durante l'impero carolingio, venne assegnato alla contea di Auriate.

Le violenti invasioni saracene, sul finire del primo millennio, cancellarono ogni costruzione, in particolare religiosa, fino a quando la popolazione non si pose sotto la protezione di Ottone I.

In questi anni venne inclusa nel Comitato di Torino e ceduta in feudo a Ribaldo di Manzano e da questi al Sarmatorio.

Annota ancora il Cera “Con un'amministrazione oculata i Sarmatorio avviarono Marene ad un periodo di tranquillità e di pace durante il quale si registrò un discreto sviluppo edilizio: il primitivo centro abitato assunse la fisionomia di borgo di un certo rilievo”.

Le tre famiglie sopraccitate ebbero perciò un ruolo fondamentale nello sviluppo del paese, che altrimenti sarebbe potuto forse scomparire, come accadde a molti borghi nella pianura cuneese. A quel periodo risalgono le costruzioni della chiesa parrocchia di S. Maria della Pieve, del castello e della torre comunale. Attorno a questi importanti edifici si formò il paese, diviso in due nuclei che per tutto il Medioevo ebbero uno sviluppo separato.

Dell'antica parrocchia resta un interessante rudere che costituisce l'attuale cappella del cimitero; del castello purtroppo è scomparsa ogni traccia; ben conservata è invece la torre comunale.

Nel 1225 Marene, a causa delle continue scorribande intorno al territorio, decise di unirsi a Savigliano così, da quell'anno fino al 1696, Marene perde la sua autonomia e diventa Saviglianese. Questa annessione fu molto importante per la città di Savigliano infatti l'altura e la posizione di Marene servirono da baluardo nella difesa contro la Città di Cherasco.

Ben presto Marene diventa luogo di ritiro per i Saviglianesi che conoscendo il suo clima salubre vennero ad ingrandirla fabbricando diverse case e castelli tra questi quello della Salza nel 1284.

Nel 1696 Marene riuscì a staccarsi dalla città di Savigliano, dietro cospicuo pagamento alle Regie Finanze, per volere di Re Vittorio Amedeo, anche se le dispute per questioni d'affari durarono ancora molti anni.

Nello stesso anno la libera Comunità di Marene vende il feudo con il titolo comitale a D. Giacomo Berbera di Voudan.

Dopo la morte del Conte Berbera il feudo nel 1762 passò nella mani del Principe Luigi di Savoia Carignano.

L'interno del paese era in cattive condizioni, come risulta da un ordinato Comunale del 27 aprile 1710, la viabilità era pessima, mancava la fognatura e l'intorno del paese era ancora paludoso. Quindi a partire dal 1710 nel paese di

Marene si affrontano diverse opere di urbanizzazione si lastricano strade, si erigono fabbricati e nel 1726 si inizia il prosciugamento di parte di dette terre.

Nel 1741 si compera il palazzo comunale dal Signor Carlo Destefanis nel quale, dopo varie riparazioni, veniva traslocata la sede municipale.

I due secoli successivi accomunano le vicissitudini della Comunità di Marene a quelle di molti centri limitrofi, a partire dall'occupazione francese a cavallo del secolo fino ai nostri giorni.

Furono anni burrascosi per la città di Marene, soprattutto tra il 1799 ed il 1814, allorquando il paese subì i saccheggi da parte di guarnigioni sia francesi sia tedesche.

Una significativa crescita demografica si registra in questi anni. Nel 1819 la popolazione di Marene ammonta a 2275 persone, contro i 1400 abitanti circa del 1714. La popolazione è per lo più concentrata nelle borgate che ancor oggi esistono con i nomi delle famiglie dominanti, come la Costa dei Trucchi, i Tetti Botta, i Famulassi, il Ramè o Ramelli, il Cantone dei Mondini, il Mallone, i Fogliarini, ecc, mentre nel centro pochissime case circondano la vecchia torre, la casa parrocchiale, il municipio e la piazza. Non mancano, tuttavia, episodi di colera e pestilenza che, ancora nel 1838, falciarono parte della popolazione, così come già era accaduto, con analoga veemenza nel 1493, nel 1500 e nel 1630.

L'economia di Marene, in questi anni, prevalentemente agricola, si caratterizza per la produzione di grano, foraggio e foglie di gelsi (massima attività nel XIX secolo), ma soprattutto per le abbondanti raccolte di ciliegie, dette marene, ai quali frutti sembra voglia alludere lo stemma del paese, che viene rappresentato, appunto, da una marena carica di frutti col motto "*delectat ed nutrit*".

#### 4.4. Componenti paesaggistiche

I vincoli individuati ex art. 142 c. 1 del D.Lgs. 42/2004 sul territorio comunale riguardano esclusivamente il corso d'acqua del Canale Grione e le rispettive sponde.



Figura 32 - Estratto della Tavola P2: Beni Paesaggistici del Piano Paesaggistico Regionale vigente e stralcio della relativa legenda

Il Piano Paesaggistico Regionale individua, per il territorio comunale in oggetto, le seguenti peculiarità:

- il Centro Storico è di rango 3, di rilievo locale;
- si registrano strutture insediative storiche con forte identità morfologica: reperti e complessi edilizi isolati medievali come il Castello della Salza, insediamenti di nuova fondazione in età medievale, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti;
- si registra la presenza di fabbricati costituenti sistemi di testimonianza storica del territorio rurale.

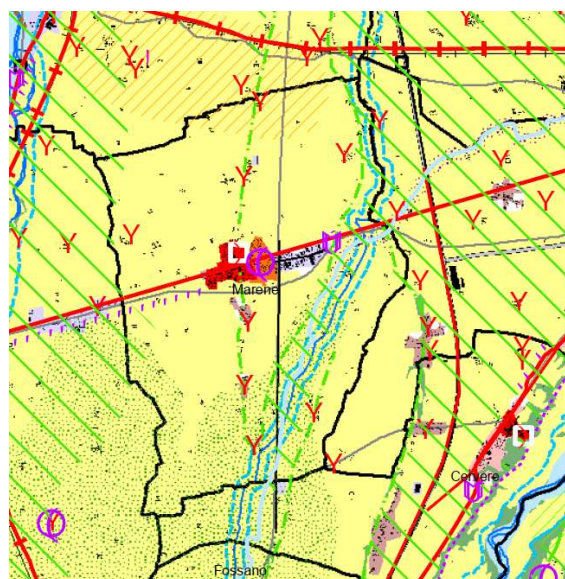


Figura 33 - Estratto della Tavola P4.5: Componenti Paesaggistiche del Piano Paesaggistico Regionale vigente e stralcio della relativa legenda

- Aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso
- ▨ Aree di elevato interesse agronomico
- Orli di terrazzo
- Y Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale

Il Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Cuneo recepisce quanto indicato dal Piano Paesaggistico Regionale e lo sviluppa a livello locale.

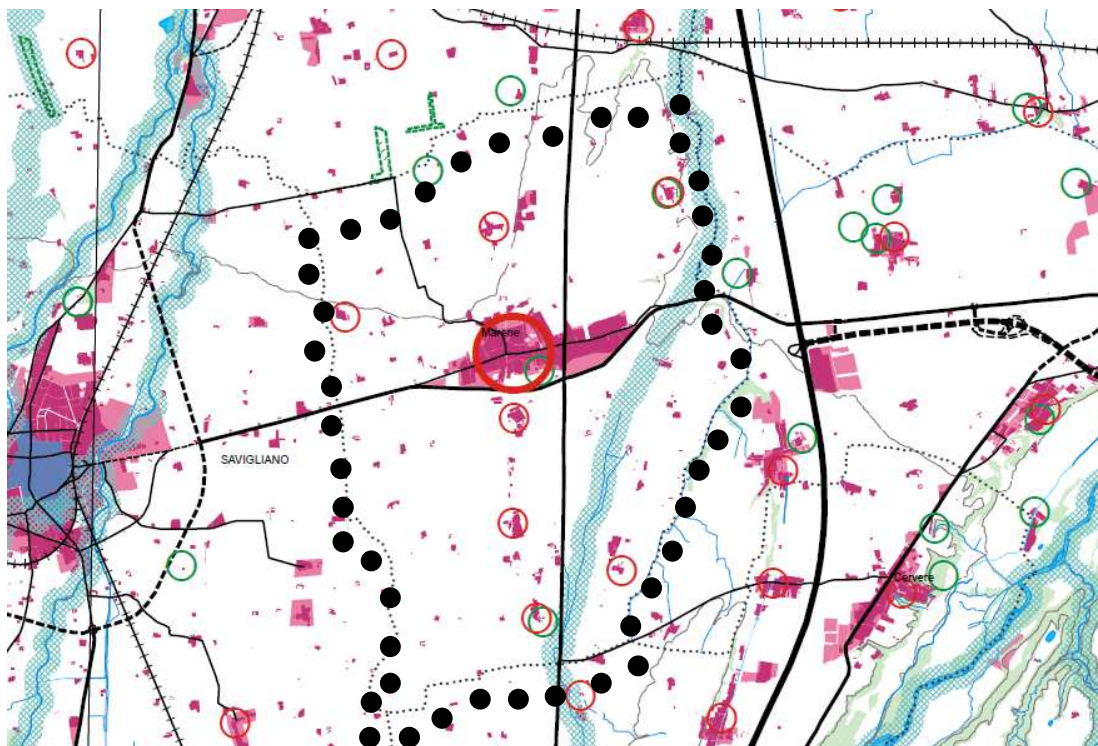


Figura 34 - Estratto di Carta dei caratteri territoriali e paesistici del Piano Territoriale Provinciale stralcio della relativa legenda (● confine comunale)

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aree boscate (fonte CTR)</li> <li> Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)</li> <li> Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)</li> <li> Circhi glaciali (fonte SITA)</li> </ul> <p><b>2 - RETE ECOLOGICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aree protette (fonte PTR)</li> <li> Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)</li> <li> Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)</li> <li> Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi</li> <li> Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)</li> <li> Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"</li> <li> Zone d'acqua (fonte CTR)</li> </ul> <p><b>3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)</li> <li> Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)</li> </ul> <p><small>Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e sostanziali di competenza regionale:</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)</li> </ul> <p><small>Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e sostanziali di competenza provinciale:</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>31. zona del municipio del monte Bioglio</li> <li>44. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita</li> <li>23. zona dei Alti Marquini e del Monte Argentera</li> <li>zona del gruppo dei Marguareis</li> <li>35. alla Valle Sottile di Dismonte</li> <li>36. Ormaja, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (coasta con Laguna Aera)</li> </ul> <p><small>Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo</li> <li>40. territorio delle Rocche dei Re di Cuneo</li> <li>41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi</li> </ul> <p><small>Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>57. zona del Colle Cuneo e di Alpe di Perobona</li> <li>58. Parco storico di Cuneo</li> </ul> | <p><b>4 - INSEDIAMENTO STORICO</b><br/>Fonte: Provincia di Cuneo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Centri storici di notevole o grande valore regionale</li> <li> Centri storici di medio valore regionale</li> <li> Centri storici di valore locale</li> <li> Beni culturali isolati</li> </ul> <p><b>5 - ACCESSIBILITA'</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Autostrade e raccordi esistenti</li> <li> Autostrade e raccordi di progetto</li> <li> Viabilità primaria esistente</li> <li> Viabilità primaria di progetto</li> <li> Altre strade di rilevanza provinciale esistenti</li> <li> Altre strade di rilevanza provinciale in progetto</li> <li> Sentieri e rete escursionistica</li> <li> Ferrovie esistenti</li> <li> Ferrovie di progetto</li> <li> Ferrovie dismesse</li> <li> Dorsale verde della mobilità sostenibile</li> </ul> <p><b>6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)</li> <li> Vigneti in aree DOC (fonte SITA)</li> <li> Rete idrografica</li> <li> Curve di livello</li> <li> Limiti comunali</li> </ul> |
|--|---|

## 4.5. Aree protette

Sul territorio comunale non sono rilevate aree protette; le aree protette regionali più prossime al territorio di Marene sono:

- il Sito di interesse Regionale (SIR) proposto IT 1160047, Fontanili di Cavallermaggiore;
- la Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT 1160059 Zone umide di Fossano e di Sant'Albano Stura.

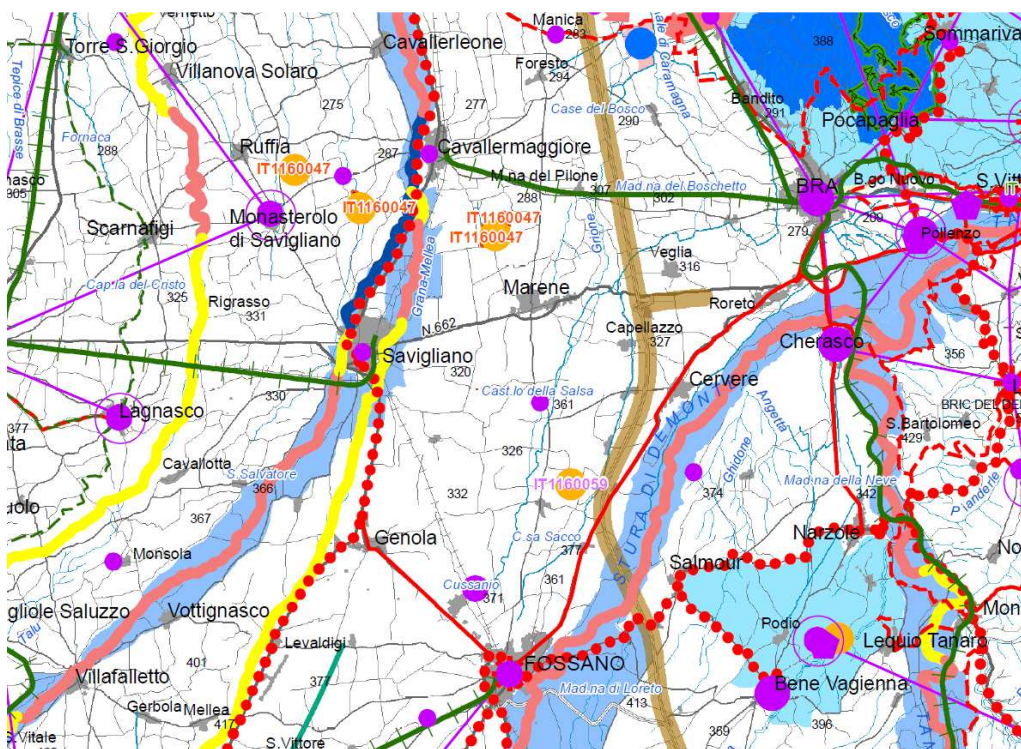


Figura 35 - Estratto della Tavola P5: Rete ecologica, storico-culturale e fruitiva del Piano Paesaggistico Regionale vigente e stralcio della relativa legenda

#### 4.6. Uso del suolo

All'interno del territorio comunale si riconosce il tessuto urbano continuo lungo la viabilità principale (colore arancione), un'ampia area a seminativo (colore giallo pallido), aree perimetrate quali aree a culture permanenti (colore rosa) e culture agrarie (colore viola chiaro).

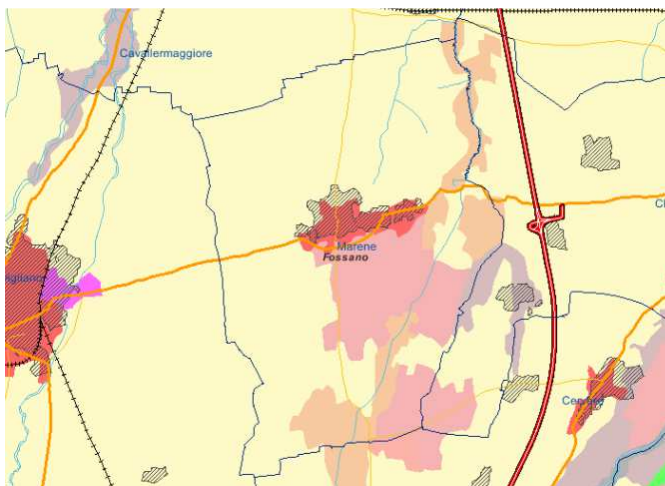


Figura 36 - Carta dei paesaggi agrari e forestali con sovrapposizione della cartografia Corine Land Cover 2000

#### 4.7. Rischio industriale

Il Comune di Marene è interessato dalla presenza di attività produttive classificate a "rischio di incidente rilevante" ai sensi della D.G.R. n. 20-13359 del 22/02/2010 e successiva D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010 per la presenza di un'industria galvanica posta nel concentrico cittadino per la quale è prevista la rilocalizzazione in altro sito idoneo.

## 5. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE

Il presente capitolo è volto a dimostrare la coerenza esterna verticale della Variante Parziale n° 32 al vigente P.R.G.C. del Comune di Marene.

La dimostrazione della coerenza prevede la verifica della compatibilità dei contenuti specifici della Variante con gli obiettivi e gli indirizzi strategici propri degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, di livello regionale (PTR e PPR) e provinciale (PTC Cn).

### 5.1. Il piano territoriale regionale (PTR)

Il nuovo Piano Territoriale della Regione Piemonte approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, inserisce il Comune di Marene nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 29 di Savigliano; l'appartenenza è di tipo esclusivo.

Gli Ambiti di Integrazione Territoriale rappresentano sistemi territoriali e funzionali costituenti aggregazioni ottimali al fine di costruire processi e strategie di sviluppo condivisi.

AIT 29 SAVIGLIANO: SAVIGLIANO, Racconigi, Caramagna Piemonte, Cavallerleone, Cavallermaggiore, <b>Marene</b> , Murello, Monasterolo di Savigliano, Ruffia, Villanova Solaro, Vottignasco
--

**Figura 37 - Elenco dei Comuni appartenenti all'AIT n. 29 (Savigliano)**

L'ipotesi di aggregazione per sub-ambiti prevede l'affiancamento di Marene con gli altri comuni limitrofi Cavallermaggiore, Monasterolo di Savigliano, Savigliano, Vottignasco.

Per l'Ambito in oggetto le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale possono essere sintetizzate in:

1. Valorizzazione del territorio attraverso la conservazione e gestione del patrimonio idrico, pedologico e dell'intero patrimonio storico-architettonico;
2. Riduzione dell'inquinamento idrico superficiale e sotterraneo dovuto ai reflui dell'allevamento, soprattutto suino;
3. Controllo dell'uso del suolo agrario (dispersione dell'edificato e cave);
4. Difesa dal rischio idraulico;

5. Incentivazione delle risorse e delle produzioni primarie mediante il sostegno della zootecnia, produzione casearia e cerealicola integrata nel sistema cuneese e della frutticoltura integrata con il sistema saluzzese;
6. Recupero dei reflui dell'allevamento per la produzione di energia e riscaldamento;
7. Interventi sulle condizioni di contesto per il mantenimento e la qualificazione delle industrie già presenti;
8. Bretella di collegamento Saluzzo-Savigliano-Marene;
9. Valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico nell'ambito del circuito delle Residenze sabaude (Racconigi);
10. Valorizzazione dei corsi d'acqua anche in funzione della fruizione turistica.

Le modifiche previste dalla Variante in oggetto **risultano non in contrasto e sono compatibili con gli indirizzi previsti dal PTR.**

In particolare nell'ambito della Variante Urbanistica è possibile riscontrare:

- ✓ un'azione a sostegno dell'attività agricola mediante il mantenimento delle residenze rurali contemplata all'interno della modifica 1;
- ✓ una tutela dei beni architettonici e paesaggistici mediante una riorganizzazione del testo normativo al fine di renderlo maggiormente comprensibile e in linea con le disposizioni di legge sovracomunali (modifica 3);
- ✓ una riduzione del consumo di suolo edificato mediante l'attuazione della modifica 4 (trasformazione di area residenziale in area agricola);
- ✓ un'azione di rivisitazione della viabilità interna a un'area industriale al fine di consentire il mantenimento e l'ampliamento di un'attività economica esistente (modifica 8);
- ✓ un ampliamento delle destinazioni d'uso consentite nell'ambito delle aree adibite alle attività economiche finalizzato ad agevolare la conversione di attività esistenti o l'insediamento di nuove eventuali attività (modifica 10).



## 5.2. Il piano paesaggistico regionale (P.P.R.)

La Giunta regionale, con D.G.R. n. 53-11975 del 04 agosto 2009, ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale; l'atto di pianificazione è stato predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, nonché per attivare un processo di condivisione con gli enti pubblici a tutti i livelli del quadro conoscitivo e regolativo in esso contenuto.

Il Piano Paesaggistico Regionale classifica l'intero territorio del Comune di Marene all'interno dell'Ambito di Paesaggio denominato "Piana tra Po e Stura di Demonte" (identificato con il numero 46) e dell'Unità di Paesaggio denominata "Marene, Cervere e direttrice Bra-Cuneo" (identificata con il numero 4606).

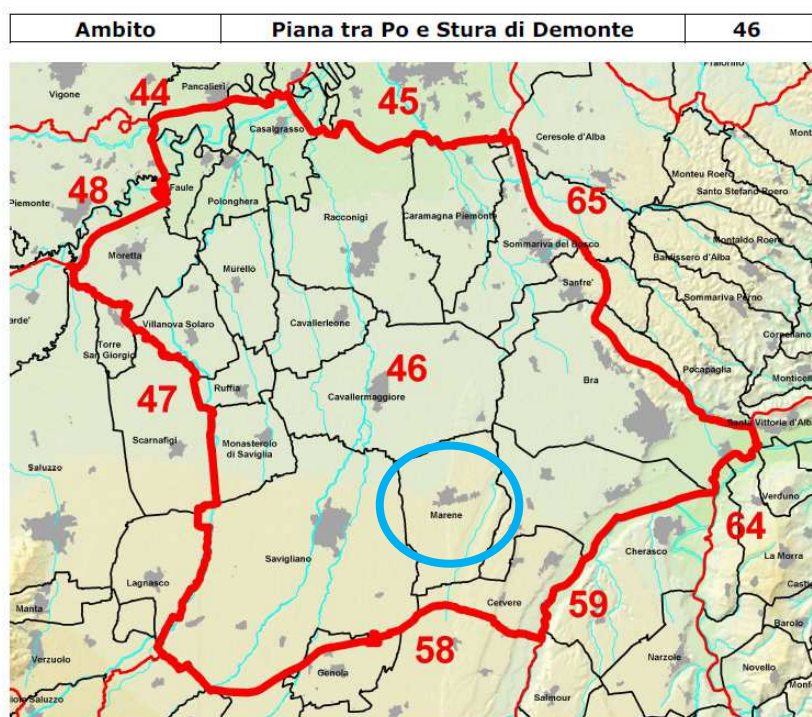


Figura 38 - Estratto delle Schede degli Ambiti di Paesaggio del Piano Paesaggistico Regionale

L'Unità di Paesaggio (UP) "Marene, Cervere e direttrice Bra-Cuneo" è di tipologia normativa 7 "Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità": si tratta di una tipologia di Unità caratterizzata dalla compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.

Le linee di azione che il Piano delinea per il citato subambito e che interessano il Comune di Marene sono le seguenti:

1. normative specifiche attuative per le trasformazioni interne ai nuclei storici nonché al contesto territoriale rurale di pianura;
2. contenimento e regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse alle circonvallazioni e alle infrastrutture viarie;
3. razionalizzazione dell'irrigazione;
4. arresto della crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene.

**Le modifiche previste dalla Variante in oggetto non hanno un'incidenza sulle tematiche espresse dal Piano Paesaggistico regionale e non risultano in contrasto con gli indirizzi previsti dal P.P.R.**

Si sottolinea l'importanza della Modifica 12 in materia di vincoli individuati ex art. 142 c. 1 del D.Lgs. 42/2004 sul territorio comunale in merito al corso d'acqua del Canale Grione e le rispettive sponde; la modifica risulta pienamente compatibile con l'obiettivo di salvaguardia paesaggistica perseguito dal P.P.R.

### **5.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC)**

Il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dalla Giunta Regionale con le modifiche, le integrazioni e le precisazioni specificatamente riportate nella "relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo" con D.G.R. n. 241-8817 del 24.2.2009.

Il P.T.P. si propone di orientare i processi di trasformazione territoriale della provincia ed organizzare le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale assicurando obiettivi di sviluppo sostenibile.

Con riferimento alle aree oggetto di Variante il PTC individua il perimetro delle aree prevalentemente utilizzate per gli insediamenti urbani residenziali, produttivi o di servizio, o destinate ad ospitare tali insediamenti sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti, qualificandole come "aree a dominante costruita". Tale previsione si intende automaticamente aggiornata sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del P.T.P.

Al fine di garantire un razionale utilizzo delle risorse territoriali, la Provincia promuove il monitoraggio delle aree dismesse, defunzionalizzate e in via di defunzionalizzazione come parte integrante dell'Osservatorio Urbanistico, sostenendo la formazione di studi di fattibilità anche nell'ambito di Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile.

**Le modifiche previste dalla Variante in oggetto risultano non in contrasto e sono compatibili con gli indirizzi previsti dal PTC.**

In particolare si sottolineano i seguenti aspetti:

- ✓ la Variante prevede un adeguamento alla normativa sovracomunale in materia di:
  - delimitazione di centro abitato (ai sensi del Codice della Strada) e relative fasce di rispetto stradali;
  - commercio al dettaglio su sede fissa;
  - tipologia e descrizione degli interventi;
- ✓ la Variante produce un lieve incremento della capacità residenziale teorica nell'ordine di circa lo 0,7%;
- ✓ la Variante produce un lieve decremento delle superfici destinate ai servizi per la residenza ex art. 21 L.R. 56/77 di circa 0,01 mq/ab;
- ✓ con la Variante alcune delle previsioni urbanistiche vengono aggiornate con la situazione effettivamente rilevata sul territorio;
- ✓ la Variante corregge alcuni errori materiali rilevati sia sul testo normativo che sulla cartografia;
- ✓ non si prevedono alcune nuove aree urbanistiche.

## 6. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA STRUMENTAZIONE COMUNALE

Il presente capitolo è volto a dimostrare la coerenza esterna orizzontale e verticale della Variante Parziale n° 32 al vigente P.R.G.C. del Comune di Marene.

La dimostrazione della coerenza prevede la verifica della compatibilità dei contenuti specifici della Variante con gli altri strumenti vigenti all'interno del Comune di Marene.

### 6.1. Piano di Zonizzazione Acustica

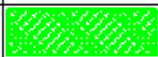





Con Delibera del Consiglio Comunale n° 46 del 27/11/2013 è stato approvato il nuovo Piano di Zonizzazione acustica.

Le modifiche proposte dalla Variante in oggetto che, in qualche modo, interferiscono con le previsioni dei Piani di Zonizzazione Acustica sono:

- la numero 4 in quanto viene prevista la trasformazione di un'area da residenziale ad agricola;
- la numero 7 in quanto è prevista la riclassificazione di una parte di area produttiva in area residenziale;
- la numero 10 la quale prevede una riorganizzazione delle destinazioni d'uso delle aree produttive.

Nel vigente Piano di Zonizzazione acustica, redatto ai sensi dell'art. 6 della L. 447 del 26/10/95 e della L.R. 52 del 20/10/2000, il territorio è stato suddiviso nelle seguenti aree :

#### Legenda per individuazione delle Aree

Definizione	Classe	Simbologia	Limiti di emissione Leq dB(A) diurno/notturno	Limiti di immissione Leq dB(A) diurno/notturno
Aree particolarmente protette	I		45/35	50/40
Aree prevalentemente residenziali	II		50/40	55/45
Aree di tipo misto	III		55/45	60/50
Aree di intensa attività umana	IV		60/50	65/55
Aree prevalentemente industriali	V		65/55	70/60
Aree esclusivamente industriali	VI		65/65	70/70

Di seguito si riportano gli stralci della cartografia del PZA con l'indicazione delle aree oggetto di Variante.

La **modifica n° 4** è compatibile con il PZA vigente in quanto sia l'area della destinazione vigente (residenziale) sia quella della destinazione prevista in Variante (agricola) sono individuate all'interno delle "Aree di tipo misto - III".

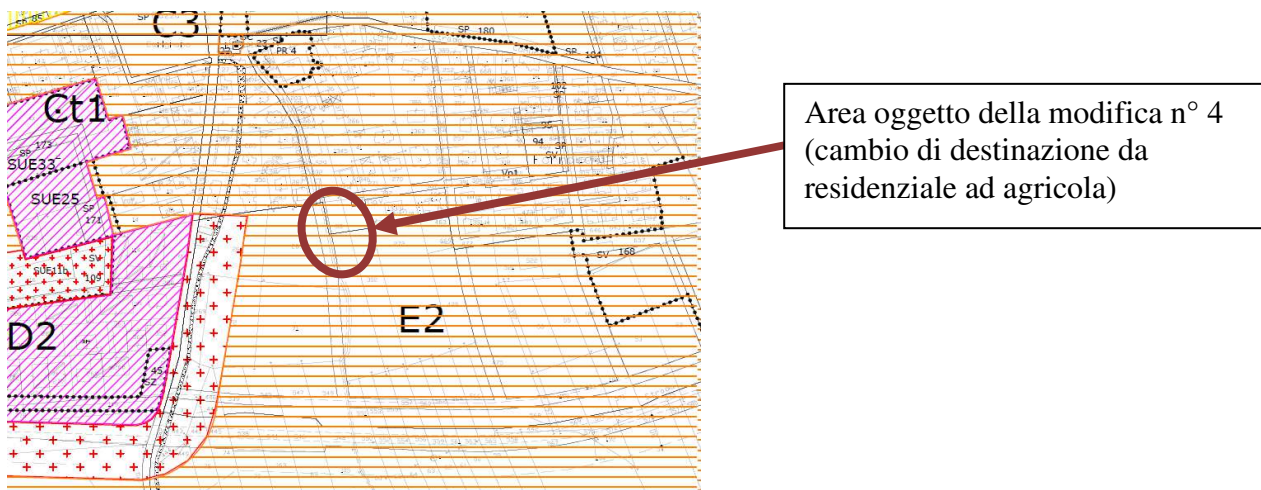


Figura 39 - Estratto del vigente Piano di Zonizzazione acustica comunale con indicazione dell'area oggetto della modifica n° 4.

La **modifica n° 7** richiede un adeguamento del vigente PZA in quanto l'area oggetto di Variante ricade attualmente nella classificazione delle "Aree prevalentemente industriali - V"; la conversione a destinazione d'uso residenziale richiede il cambio della relativa classificazione acustica in classe di tipologia IV "Aree di intensa attività umana" o in classe di tipologia III "Aree di tipo misto".

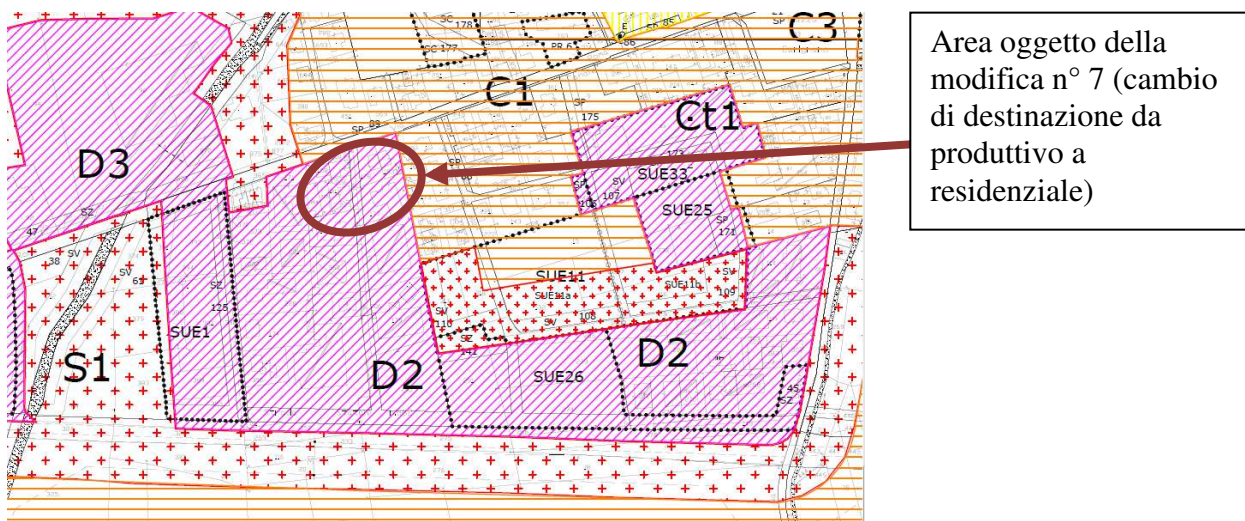


Figura 40 - Estratto del vigente Piano di Zonizzazione acustica comunale con indicazione dell'area oggetto della modifica n° 7.

La **modifica n° 10** risulta compatibile con il PZA vigente in quanto l'ampliamento delle destinazioni d'uso di tipo economico che la Variante intende inserire nell'ambito delle aree produttive non richiedono un cambio delle aree acustiche individuate.

Il Progetto di Variante al vigente P.R.G.C. dovrà essere corredato da idonea valutazione di compatibilità acustica delle aree oggetto di Variante.

## **6.2. Criteri Comunali per l'insediamento del Commercio su sede fissa**

Con Delibera n° 17 del 17 aprile 2007 il Consiglio Comunale approvava i criteri per l'apertura, trasferimento e/o ampliamento delle medie e grandi strutture di vendita ed individuava le aree per il commercio al dettaglio in sede fissa, così come sancito dalla D.C.R. n° 59-10831/2006.

Il 20 novembre del 2012 il Consiglio Regionale, sulla base degli indirizzi e delle recenti normative europee e statali sulla liberalizzazione delle attività economiche, ha approvato la nuova normativa in materia di programmazione commerciale di cui alla D.C.R. n° 191-43016 del 20/11/2012, con i relativi allegati A e B, pubblicata sul B.U.R. del 6/12/2012 e contestualmente entrata in vigore.

Poiché l'applicazione della nuova normativa incide sulle scelte effettuate dall'Amministrazione Comunale in sede di redazione dei criteri redatti nel 2007, si rende necessario apportare alcune modifiche al documento affinché se ne possa verificare l'adeguamento alle nuove normative vigenti.

Si rende pertanto necessario provvedere all'adeguamento dei criteri approvati; tale adeguamento non incide in alcun modo sul dimensionamento del vigente P.R.G.C..

## **6.3. Programma piste ciclabili 2006 – L.R. 17/04/1990 n. 33**

La L.R. 17/04/1990 n. 33, rivolta a promuovere l'uso della bicicletta come mezzo di trasporto attraverso la realizzazione di reti di piste ciclabili, dispone all'art. 4 che i Comuni presentino alla Regione il "Programma Piste Ciclabili", corredato di planimetrie e preventivi di massima per la realizzazione, in condizioni di sicurezza, delle piste ciclabili o percorsi che agevolino il traffico ciclistico in modo da incentivare:

- nei centri abitati l'uso quotidiano della bicicletta come mezzo di trasporto ordinario;
- nelle aree a valenza paesaggistica e lungo i corsi d'acqua l'uso della bicicletta come mezzo di frequentazione nel rispetto delle specifiche caratteristiche ambientali;

- nella viabilità extraurbana l'uso della bicicletta a servizio di collegamento tra due o più comuni.

L'Amministrazione del Comune di Marene, riconoscendo e condividendo la validità degli obiettivi fissati dalla L.R. 17/04/1990 n. 33, ha approvato il Programma Piste ciclabili nella seduta del Consiglio Comunale del 28/06/2006 con Deliberazione n° 18.

Il Progetto di Variante al vigente P.R.G.C. non risulta in contrasto con il programma approvato.

## 7. ELEMENTI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Con riferimento all'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. i criteri per la verifica di assoggettabilità del progetto di Variante al vigente P.R.G.C. fanno riferimento alle caratteristiche del piano ed alle caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate.

Nel seguito vengono esaminati i vari aspetti delle modifiche proposte dalla Variante verificando, per ogni punto, come le loro caratteristiche concorrano a **definire escludibile dal procedimento di VAS** la Variante Parziale in oggetto.

### **CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA:**

- a) *In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.*

Trattandosi di Variante al vigente P.R.G.C. il Piano rappresenta uno strumento di pianificazione urbanistica e quindi, pur non assumendo le caratteristiche di un nuovo piano o di una revisione generale, fornisce indicazioni sull'utilizzo del territorio.

- b) *In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.*

Le modifiche apportate hanno un risvolto puntuale sugli interventi edilizi e non hanno alcuna influenza su altri piani o programmi.

La Variante, inoltre, aggiorna il P.R.G.C. vigente ad alcune normative sovracomunali.

- c) *La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.*



La Variante non produce alcuna modifica al sistema delle tutele ambientali.

La Variante propone un'azione di ottimizzazione (sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso consentite che degli interventi edilizi previsti) nell'utilizzo del parco edilizio esistente e/o edificandi senza alcuna modifica ai parametri edilizi e agli indici urbanistici prescritti dal vigente P.R.G.C..

*d) Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.*

La Variante prevede:

- \* un lieve decremento del consumo del suolo (modifica 4);
- \* un lieve incremento della capacità insediativa residenziale teorica

generata:

- dalla modifica 1 che prevede di destinare alla residenza un fabbricato attualmente destinato ai servizi sociali;
- dalla modifica 7 che consente la conversione di volumetria produttiva in volumetria residenziale.

Le aree interessate dalla Variante rientrano nelle aree più densamente edificate quali il Centro Storico e le aree residenziali consolidate.

I dati ambientali riferiti al territorio oggetto di variante urbanistica non fanno emergere elementi di criticità sui quali possono incidere negativamente le azioni proposte dalla stessa Variante di Piano.

*e) La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

Il piano non assume rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente ovvero non si tratta di un piano settoriale e/o specialistico in materia ambientale

## CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

### *f) Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti*

L'incremento della capacità insediativa residenziale teorica è limitata e non comporta un incremento di superficie coperta né di volumetria edificabile; gli standard pubblici previsti dal vigente P.R.G.C. restano comunque sempre più che sufficienti.

La variazione della viabilità prevista con la modifica n° 8 interessa una parte di insediamento produttivo oggetto di completamento: l'impatto dovuto al mancato collegamento tra le due strade previste dal vigente P.R.G.C. viene mitigato attraverso la realizzazione di una rotatoria per l'inversione di marcia.

L'inserimento del tratto stradale di collegamento tra la Via Galvagno e la Via Molinetti in attuazione dell'ECO 6 (modifica n° 11) interessa un'area di completamento residenziale: la sua realizzazione richiede l'esecuzione di un nuovo attraversamento sul canale e la riduzione dell'area destinata a verde pubblico.

### *g) Carattere cumulativo degli impatti*

Non sussiste cumulabilità degli impatti.

### *h) Natura transfrontaliera degli impatti*

Viene esclusa qualsiasi possibilità di ricadute ambientali della variante a livello transnazionale.

### *i) Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).*

Le modifiche proposte dalla Variante non sono causa di rischi per la salute umana o per l'ambiente.

*j) Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).*

Le ricadute della variante sono circoscritte all'ambito territoriale del Comune di Marene.

*k) Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,*
- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.*

Le modifiche proposte non hanno impatti sul valore e vulnerabilità delle aree; si sottolinea che le aree oggetto di Variante risultano già tutte incluse nelle previsioni del vigente P.R.G.C..

*l) Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Il Piano non genera impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

## 8. IMPATTI, MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Si riporta nel seguito uno schema riepilogativo degli impatti generati dalla Variante sul sistema "ambiente" con relative opere previste in mitigazione e/o compensazione. Con colore rosso vengono evidenziati gli impatti potenzialmente negativi, con colore azzurri quelli neutri e con colore verde gli impatti potenzialmente positivi.

Modifica	Impatto	Mitigazione	Compensazione
1	Incremento di CIRT (produzione inquinanti aria, maggior sfruttamento delle infrastrutture)	Nessuna	Nessuna (l'incremento previsto è molto contenuto)
	Riduzione di aree a servizi	Nessuna	Nessuna (le aree a servizi esistenti sono più che superiori alle necessità)
2	Incremento di unità abitative negli insediamenti agricoli	Nessuna	Nessuno (l'incremento previsto è molto contenuto)
3	Nessuno	Nessuna	Nessuna
4	Minor consumo del suolo	Nessuna	Nessuna
5	Miglioramento della qualità degli interventi edilizi in Centro Storico	Nessuna	Nessuna
6	Miglioramento della qualità degli interventi edilizi in Centro Storico	Nessuna	Nessuna
7	Incremento di CIRT (aumento del fabbisogno di servizi in ambito residenziale)	Nessuna	Nessuna (l'incremento previsto è molto contenuto e le aree a servizi esistenti sono più che superiori alle necessità)
	Acustico	Aggiornamento Piano di zonizzazione acustica	Nessuna
8	Eliminazione di collegamento stradale con impatto negativo sul traffico veicolare	Creazione di piazzola di ritorno	Realizzazione di nuovo tratto stradale
9	Nessuno	Nessuna	Nessuna
10	Ottimizzazione dell'utilizzo dei fabbricati produttivi	Nessuna	Nessuna
11	Creazione di collegamento stradale con impatto positivo sul traffico veicolare	Nessuna	Nessuna
	Riduzione area destinata a verde pubblico	Nessuna	Nessuna (le aree a servizi esistenti sono più che superiori alle necessità)
12	Tutela dei beni ambientali	Nessuna	Nessuna
13	Nessuno	Nessuna	Nessuna

## 9. CONCLUSIONE

Sulla base di quanto illustrato nei precedenti capitoli e considerato che le modifiche apportate dalla Variante:

- sono di rilevanza locale;
- risultano in accordo con gli strumenti di pianificazione sovracomunale;
- determinano impatti ridotti e mitigabili,

si ritiene che la Variante Parziale n° 32 al vigente P.R.G.C. del Comune di Marene **possa essere esclusa dal processo di Valutazione Ambientale Strategica.**