



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) -

Progetto Preliminare di Variante Parziale n° 32 Adottato con D.C.C. n° 12 del 28.04.2015

Progetto Definitivo di Variante Parziale n° 32 Approvato con D.C.C. n° 19 del 13.07.2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Vol. 32.d

Il Sindaco: BARBERO Roberta

F.to in originale

Il Segretario: MEINERI Federica

F.to in originale

Il Responsabile del Procedimento: PRIORA Valerio

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 P.IVA: 06863430010

F.to in originale: Ing. Daniela Ruffino

Data elaborazione documento: luglio 2015

Rev:

1. PREMESSA

- 1.1. AMBITO PROCEDURALE DI INTERVENTO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE
- 1.2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E REGOLAMENTI
- 1.3. TIPOLOGIA DI VARIANTE URBANISTICA
- 1.4. PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

- 2.1. ELIMINAZIONE DI AREA PER SERVIZI PUBBLICI (Sc8 - Casa Valinotto) IN AMBITO RESIDENZIALE
- 2.2. INSEDIAMENTI AGRICOLI: ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DEGLI INDICI DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE DEI NUCLEI FAMILIARI NON PIU' IN ATTIVITA' - *MODIFICA STRALCIATA*
- 2.3. RIORGANIZZAZIONE DEL TESTO CON RIFERIMENTO ALLA TUTELA DEI BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI.
- 2.4. TRASFORMAZIONE DI AREA DA "AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO" AD "AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA"
- 2.5. MODIFICA INTERVENTO EDILIZIO SU PORZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE IN CENTRO STORICO
- 2.6. CORREZIONE DI PERIMETRAZIONE DI PIANO DI RECUPERO IN CENTRO STORICO
- 2.7. RICLASSIFICAZIONE DI PARTE DI AREA DA "PRODUTTIVO" A "RESIDENZIALE"
- 2.8. MODIFICHE ALLA VIABILITA' IN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
- 2.9. REVISIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA PRIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI SENSI DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA
- 2.10. RIORGANIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE IN AMBITO NORMATIVO - *MODIFICA STRALCIATA*
- 2.11. NUOVO TRATTO VIABILE DI COLLEGAMENTO IN AREA RESIDENZIALE "C1"
- 2.12. CORREZIONE DEL TRACCIATO DELL'ALVEO DEL CANALE GRIONE
- 2.13. ULTERIORI MODIFICHE FINALIZZATE ALL'ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE

3. EFFETTI CUMULATIVI DELLE VARIANTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

4. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PROGETTO DI VARIANTE PARZIALE N° 32

1. PREMESSA

1.1. AMBITO PROCEDURALE DI INTERVENTO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

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 richiama la numero XXVII (approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 17/11/2011 n. 23-2819) in quanto, denominata Variante Generale Strutturale, la sua redazione è stata occasione di revisione del dimensionamento del Piano.

Con l'allegata Variante, l'Amministrazione Comunale si pone l'obiettivo di risolvere alcune questioni di interpretazione delle Norme nonché di provvedere alla modifica di alcuni elementi puntuali di pianificazione.

L'allegata Variante 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.

1.2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E REGOLAMENTI

Il Comune di Marene è attualmente dotato di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 12-25590 del 07/10/1998.

Negli anni successivi il P.R.G.C. è stato oggetto delle seguenti varianti:

- a. Variante I - 1^a Variante Strutturale Specifica ai sensi dell'art. 17 c. 4 L.R. 56/77 approvata con D.G.R. n° 16-29971 del 02/05/2000;
- b. Variante II non predisposta;
- c. Variante III elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 adottata con D.C.C. n. 15 del 27/02/2001;
- d. Variante IV elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 adottata con D.C.C. n. 07 del 28/02/2002;
- e. Variante V elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 adottata con D.C.C. n. 08 del 28/02/2002;
- f. Variante VI elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 adottata con D.C.C. n. 09 del 28/02/2002;
- g. Variante VII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 rinviata con D.C.C. n. 42 del 28/09/2001;
- h. Variante VIII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 approvata con D.C.C. n. 43 del 28/09/2001;
- i. Variante IX elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 approvata con D.C.C. n. 53 del 30/11/2001;

- j. Variante X elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 41 del 04/11/2002;
- k. Variante XI elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 42 del 04/11/2002;
- l. Variante XII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 45 del 16/06/2003;
- m. Variante XIII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 approvata con D.C.C. n. 17 del 31/03/2003;
- n. Variante XIV elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 approvata con D.C.C. n. 18 del 31/03/2003;
- o. Variante XV elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 approvata con D.C.C. n. 19 del 31/03/2003;
- p. Variante XVI elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 approvata con D.C.C. n. 20 del 31/03/2003;
- q. Variante XVII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 approvata con D.C.C. n. 21 del 31/03/2003;
- r. Variante XVIII - 2^ Variante Strutturale Specifica ai sensi dell'art. 17 c. 4 L.R. 56/77 approvata con D.G.R. n. 37-901 del 26/09/2005;
- s. Variante XIX - 3^ Variante Strutturale Specifica ai sensi dell'art. 17 c. 4 L.R. 56/77 approvata con D.G.R. n. 38-902 del 26/09/2005;
- t. Variante XX elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 02 del 14/02/2004;
- u. Variante XXI elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 31 del 14/09/2005;
- v. Variante XXII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 53 del 18/11/2005;
- w. Variante XXIII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 11 del 30/05/2006;
- x. Variante XXIV elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 approvata con D.C.C. n. 55 del 18/11/2005;
- y. Variante XXV elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 30 del 22/06/2007;
- z. Variante XXVI elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 31 del 22/06/2007;
- aa. Variante XXVII (variante generale strutturale) approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 07/11/2011 n. 23-2819;
- bb. Variante XXVIII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 31 del 14/07/2009;
- cc. Variante XXIX elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 17 del 18/06/2010;

- dd. Variante XXX elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 8 approvata con D.C.C. n. 11 del 26/04/2012;
- ee. Variante XXXI elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 7 approvata con D.C.C. n. 03 del 26/02/2013.

Il Comune di Marene è inoltre dotato di:

- * **Regolamento Edilizio Comunale** (redatto sullo schema-tipo elaborato dalla Regione) approvato con D.C.C. n 18 del 18/06/2010;
- * **Piano di Zonizzazione Acustica** elaborato ai sensi dell'articolo 6 della Legge 447 del 26/10/95 e della L.R. 52 del 20 ottobre 2000 il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 27/11/2013;
- * **Criteri Comunali per l'apertura, il trasferimento e/o l'ampliamento di medie e grandi strutture di vendita ed individuazione aree per il commercio al dettaglio in sede fissa per esercizi di vicinato, addensamento storico rilevante A1 e localizzazione commerciale urbano-periferica L2** approvati con D.C.C. n. 17 del 17/04/2007 sulla base di quanto emanato dalla D.C.R. n. 563-13414/99 così come modificata e integrata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

1.3. TIPOLOGIA DI VARIANTE URBANISTICA

La presente variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente viene redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 così come modificata dalle LL.RR. 03/2013 e 17/2013.

Le modifiche apportate dalla Variante devono pertanto soddisfare tutte le condizioni riportate sul testo normativo citato e che si riportano di seguito:

- a. non modificare l'impianto strutturale del P.R.G. vigente;
- b. non modificare in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o generare statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c. non ridurre la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 della medesima Legge per più di 0,5 metri quadrati per abitante (la verifica sulle aree per attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 22 non viene applicata in quanto la popolazione complessiva è inferiore ai 20.000 abitanti);
- d. non aumentare la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 della medesima Legge per più di 0,5 metri quadrati per abitante (la verifica sulle aree per attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 22 non viene applicata in quanto la popolazione complessiva è inferiore ai 20.000 abitanti);
- e. non incrementare la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4% di quella prevista all'atto di approvazione del P.R.G. vigente;
- f. non incrementare le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6%;
- g. non incidere sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificare la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G. vigente;
- h. non modificare gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 nonché le norme di tutela e salvaguardia ed esse afferenti.

1.4. PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

In ottemperanza a quanto previsto al comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale ha sottoposto a Verifica di Assoggettabilità alla VAS l'allegata Variante Urbanistica; a tal fine l'autorità procedente ha provveduto alla redazione del rapporto preliminare e, in collaborazione con l'Organo Tecnico Comunale, lo ha trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di pervenire ad un loro parere.

I soggetti consultati sono stati i seguenti:

- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte;
- Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Cuneo;
- Regione Piemonte - Programmazione Strategica - Settore Attività di Gestione e valorizzazione del paesaggio;
- Provincia di Cuneo - Settori Pianificazione, Tutela del territorio, Viabilità;
- Azienda Sanitaria Locale CN1;
- Azienda Regionale per la Protezione Ambientale;
- Comuni di Cavallermaggiore, Cherasco, Cervere, Savigliano.

Al termine della consultazione delle Autorità con competenze ambientali, l'Organo Tecnico Comunale ha espresso in data 19/11/2014 il proprio **parere motivato di esclusione dalla procedura di VAS** (allegato alla presente relazione) per i seguenti motivi:

- la variante riguarda ambiti limitati di territorio urbanizzato;
- non determina interferenze con aree o paesaggi protetti a livello nazionale, regionale o locale e non evidenzia interferenze dirette o indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale;
- gli impatti sull'ambiente generati dall'incremento della capacità insediativa residenziale teorica e dalla modifica delle aree adibite a standard pubblici e delle infrastrutture sono limitati e possono essere facilmente mitigati con misure e norme indirizzate alla loro riduzione;
- gli stessi impatti sono compensati, in parte, dalla modifica della destinazione d'uso di un'area che da residenziale passa ad agricola.

Tutti i soggetti coinvolti nella procedura di verifica di assoggettabilità hanno espresso la volontà di escludere il progetto di Variante alla procedura di VAS.

Il provvedimento di esclusione emesso dall'OTC costituisce parte integrante del progetto di Variante urbanistica.

Il progetto di Variante è stato redatto recependo tutte le indicazioni e gli accorgimenti risultanti dalla procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS e prescritti nel provvedimento finale di esclusione.

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

2.1. ELIMINAZIONE DI AREA PER SERVIZI PUBBLICI (Sc8 - Casa Valinotto) IN AMBITO RESIDENZIALE

a. Finalità e obiettivi

All'interno del Nucleo Centrale, il vigente P.R.G.C. individua l'area per servizi pubblici "Sc8" rientrante nel computo dei servizi di interesse comune di cui all'art. 21 c. 1 punto 1) lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i..

L'area in oggetto, interamente di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ha una superficie di mq. 756; su di essa insiste il fabbricato principale attualmente destinato a sedi associative di interesse pubblico (AVIS, Associazione Alpini, ecc.) ed un basso fabbricato accessorio destinato a ricovero auto e deposito attrezzi.

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 recupero funzionale, 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"*.

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale è quella di alienare l'intero immobile in quanto gli spazi messi a disposizione per le Associazioni possono essere ampiamente reperiti in altri immobili di proprietà; la vendita consentirebbe, inoltre, di non dover affrontare i costi e gli oneri manutentivi dell'immobile.



Foto 1 - Prospetto su cortile interno del fabbricato principale



Foto 2 - Fabbricato accessorio - prospetto su cortile interno

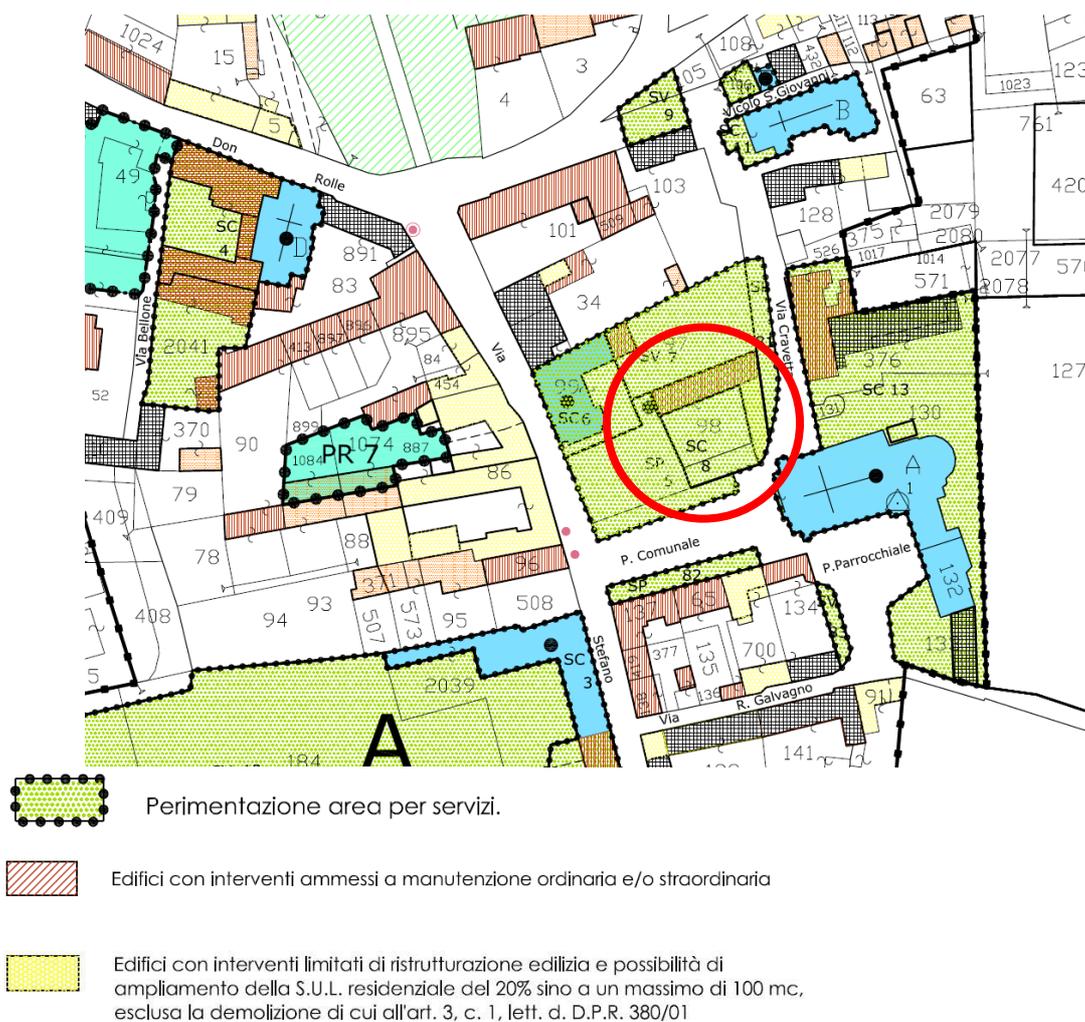


Figura 1 - Estratto di P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d STATO DI FATTO) con indicazione dell'area oggetto di variante e relativa legenda.

b. Descrizione delle modifiche apportate

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.

La Variante prevede **l'eliminazione dell'assoggettamento ad area servizi per gli insediamenti residenziali** ex art. 21 della L.R. 56/77 e il mantenimento dell'insediamento all'interno dell'area "A- Area residenziale esistente con caratteristiche storiche"; viene inoltre inserita **la modifica dell'intervento edilizio previsto per il fabbricato principale** consentendo l'intervento di "ristrutturazione

edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi e impianti, senza demolizione e ricostruzione" di cui al comma 4 lett. b punto 1) dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Tale intervento, in accordo a quanto già prescritto dal vigente P.R.G.C., sarà oggetto di valutazione preliminare da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

L'insediamento potrà quindi essere destinato alle attività previste nell'ambito dell'area "A- *Area residenziale esistente con caratteristiche storiche*" in accordo a quanto riportato sulla relativa scheda delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione: residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commercio al dettaglio, somministrazione alimenti e bevande, ricettivo e relative pertinenze.

c. Modifiche al dimensionamento del vigente P.R.G.C.

Questa nuova previsione apporta le seguenti modifiche al dimensionamento del P.R.G.C. vigente:

1. riduzione delle aree previste per attrezzature e servizi negli insediamenti residenziali: attualmente le aree previste coprono una superficie di mq. 198.979 (pari a 39.77 mq/ab); l'attuazione della Variante comporta una riduzione di mq. 756 e pertanto lo standard scende a 198.223 mq (equivalente ad un decremento di 0,15 mq/ab);
2. incremento della CIRT: la capacità insediativa del vigente Piano è pari a 5.003 abitanti; con la modifica proposta il "volume residenziale edificato" riportato nei conteggi riferiti al dimensionamento del vigente P.R.G.C. aumenta di 1.248 mc generando un incremento della capacità insediativa del Piano di 14 unità (pari a +0.28%).

L'intervento edilizio di rifunionalizzazione del fabbricato principale non sarà assoggettato a reperimento di standard in quanto l'area centrale dell'abitato di Marene risulta ampiamente provvista di aree a servizi.

Si precisa che gli interventi edilizi da realizzare sia sul fabbricato principale che su quello accessorio seguiranno le procedure autorizzatorie previste dal vigente P.R.G.C. per tutti i fabbricati localizzati nell'ambito del Centro Storico.

d. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

Le modifiche apportate dalla Variante sulla documentazione di Piano risultano pertanto le seguenti:

- modifica alla Tav. 3h.3/d con eliminazione del retino indicante l'area a servizi;
- modifica alla tav. 3e.3/d con sostituzione del retino indicante la tipologia di intervento prevista per il fabbricato principale;
- inserimento, all'art.16 lettera B del testo delle Norme Tecniche di Attuazione, della tipologia di intervento prevista per il fabbricato principale;
- modifica delle tabelle riassuntive del dimensionamento del Piano;
- modifiche alla tabella AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI riportata al fondo del testo delle Norme Tecniche di Attuazione.



Figura 2 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d) con indicazione dell'area oggetto di variante.

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

In sede di redazione del documento preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS era stata proposta una integrazione al testo normativo della N.T.A. con riferimento agli indici di densità fondiaria previsti dal vigente P.R.G.C. per le abitazioni rurali nelle zone agricole e il valore massimo che può assumere la cubatura per la residenza al servizio dell'azienda. In particolare la Variante proponeva un nuovo punto (il 6bis) al testo normativo dell'art. 28 " *Aree destinate ad attività agricola*" - Area "E" delle N.T.A. che viene di seguito riportato:

" 6bis - Nel conteggio della volumetria residenziale di cui al punto precedente, 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."

L'inserimento della specificazione appena citata si poneva il duplice obiettivo di:

- 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 la fase lavorativa;
- permettere l'insediamento dei nuclei famigliari degli imprenditori in attività.

Generalmente queste situazioni si creano quando, all'interno di una famiglia, vi sono più generazioni di imprenditori agricoli che hanno svolto e svolgono tutt'ora l'attività nella stessa azienda agricola.

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

In sede di verifica di assoggettabilità alla VAS sono state effettuate le seguenti osservazioni:

1. la Provincia di Cuneo - Ufficio Pianificazione ha ritenuto che la modifica proposta comporta una variazione dell'impianto strutturale del vigente P.R.G.C.;
2. l'ARPA ha interpretato la modifica proposta come un aumento del consumo di suolo ad uso insediativo segnalando le dovute limitazioni imposte dal PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011 in particolare agli artt. 26 e 31 delle NdA.

L'Amministrazione Comunale ha pertanto deciso di stralciare la modifica proposta riproponendosi di affrontare il problema in occasione di altra idonea Variante Urbanistica.

2.3. RIORGANIZZAZIONE DEL TESTO CON RIFERIMENTO ALLA TUTELA DEI BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI.

a. Finalità, obiettivi e descrizione delle modifiche apportate

La modifica proposta nel seguito 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 prevedere alcuna modifica al sistema delle tutele messe in atto dal vigente P.R.G.C.**

Il testo vigente riprende l'argomento in diversi punti rendendo la normativa del piano comunale di difficile applicazione; le modifiche apportate al testo schematizzano i casi di applicazione della normativa vigente in materia di tutela dei beni architettonici e paesaggistici e rendono più immediata la comprensione del testo.

Ai sensi dell'art. 49 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., il titolo edilizio abilitativo relativo ad interventi ricadenti su aree o immobili che nelle prescrizioni del P.R.G. sono definiti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario ai sensi dell'art. 24 della medesima legge, è subordinato al parere vincolante di cui all'art. 7 della L.R. 32/08, ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004.

Il vigente P.R.G.C. delimita le *aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche* all'interno del centro storico (o nucleo centrale) di Marene ai sensi dell'art. 24 comma 1 della L.R. 56/77.

Pertanto gli interventi edilizi effettuati sugli immobili individuati puntualmente sulla cartografia di Piano ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, nonché quelli effettuati su qualsiasi tipologia di immobile che ricade all'interno della delimitazione del Centro Storico sono assoggettati al parere ex art. 49 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.; l'espressione di tale parere è demandato alla **Commissione Locale per il Paesaggio** prevista dall'art. 4 della L.R. 32/08.

Non sono subordinati al parere solamente gli interventi rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro/risanamento conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

I Piani di Recupero che ricomprendono al loro interno immobili individuati dal P.R.G. a norma dell'art. 24 comma 1 (immobili che ricadono all'interno della delimitazione del Centro Storico o immobili individuati puntualmente sulla cartografia di Piano) sono soggetti a parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e paesaggistici da parte della **Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario** come prescritto dal comma 10 dell'art. 40 della L.r. 56/77 e s.m.i.

b. Modifiche apportate alla documentazione del vigente P.R.G.C.

La riorganizzazione del testo normativo si concretizza in una integrazione del testo all'art. 7 lett. j punto 3, artt. 15 e 16 delle vigenti N.T.A. senza alterare in alcun modo il sistema delle tutele e salvaguardia degli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77.

Il P.R.G.C. individua puntualmente in cartografia, su tutto il territorio comunale, gli edifici di particolare pregio ambientale e/o architettonico: gli interventi consentiti su tali immobili sono definiti nel testo normativo e il relativo titolo abilitativo è rilasciato previo parere vincolante della competente Soprintendenza.

In occasione del rilascio del parere sulla Verifica di assoggettabilità alla VAS, la Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici, con prot. n. 20397/34-19-01/574-11 del 15/10/2014, rilevava la necessità di evidenziare sulle carte di piano i vincoli monumentali vigenti secondo i disposti degli artt. 12 (tutela diretta) e 45 comma 2 (prescrizioni di tutela indiretta) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

I vincoli attualmente vigenti risultano essere i seguenti:

Records trovati nel database : (16)

N.		PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	NUM.	DENOMINAZIONE	DATA	PROPRIETA'
1		CN	MARENE			Chiesa di S. Anna	Not. Min. 29/8/1909	Comune
2		CN	MARENE			Cappella di S. Anna	Not. Min. 29/8/1909	Comune
3		CN	MARENE			Chiesa Parrocchiale dedicata alla Nativita' della Vergine	Not. Min. 29/8/1909	Ente non avente fini di lucro
4		CN	MARENE			Il Camposanto	Not. Min. 29/8/1909	Comune
5		CN	MARENE			Cappella del Camposanto con resti di affresco del XV sec.	Not. Min. 29/8/1909	Comune
6		CN	MARENE			Cappella di San Giovanni Battista e Cascina Forno del Podere Bergamino	D.D.R. n. 63 del 12/03/2013 (vincolo diretto)	Privata/Ente
7		CN	MARENE	Via Chiesa Vecchia		Cappella del camposanto e parte antica cimitero	D.D.R. 18/12/2007	Comune
8		CN	MARENE	Via Fossano	5	Castello detto -della Salza - e parco annesso	Not. Min. 03/10/1944	Privata
9		CN	MARENE	Via Gallina S.	42	Palazzo Gallina	D.D.R. 13/6/2008	Comune
10		CN	MARENE	Via Gallina S.	45	Palazzo Galvagno (vedi anche decreto Via Stefano Gallina n. 35-47)di proprieta'privata)	D.D.R. 26/4/2007	Comune
11		CN	MARENE	Via Gallina S.		Casa con affresco rappresentante S. Cristoforo	Not. Min. 29/8/1909	Ente non avente fini di lucro
12		CN	MARENE	Via Pascheretto	snc	Torre civica	D.D.R. 17/12/2008	Comune
13		CN	MARENE	Via Roma		Cappella della Madonna della Neve	D.D.R. 23/3/2009	Comune
14		CN	MARENE	Via Stefano Gallina	35-37	Palazzo Galvagno	DDR. n. 248 del 25/07/2011	Privata
15		CN	MARENE	Via Stefano Gallina	2	Parco della Villa Grosso di Grana	D.D.R. n. 426 del 20/07/2012	Privata
16		CN	MARENE	Via Stefano Gallina	2	Villa Grosso di Grana	D.D.R. n. 425 del 20/07/2012	Privata

Figura 3 - Tabella riportante i vincoli monumentali vigenti ex D.Lgs. 42/04 sul territorio comunale - Fonte: www.beniarchitetonicipiemonte.it

La Variante prevede quindi ad effettuare un controllo puntuale ed un eventuale aggiornamento cartografico dei singoli beni vincolati sulla cartografia di Piano.

2.4. TRASFORMAZIONE DI AREA DA "AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO" AD "AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA"

a. Finalità e obiettivi

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.

L'area in oggetto, attualmente, dispone di una capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice di densità edilizia fondiaria pari a 0,37 mq/mq: la massima Superficie Utile Lorda edificabile sul lotto è pertanto pari a mq. 234,95.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale effettuare il cambio di destinazione urbanistica dell'area in oggetto ma trattenere nell'ambito delle proprie disponibilità immobiliari la relativa capacità edificatoria da utilizzare nell'ambito delle aree urbanistiche residenziali esistenti con le modalità e procedure consentite dalla normativa vigente.

b. Modifiche al dimensionamento del vigente P.R.G.C.

L'applicazione della modifica appena descritta comporta le seguenti variazioni al Piano:

1. incremento della superficie relativa all'area E2 di mq. 635;
2. riduzione della superficie dell'area C2 di mq. 635;

La modifica non produce effetti né sul dimensionamento delle aree a servizi né sulla CIRT in quanto l'Amministrazione Comunale annoterà sui propri registri la disponibilità di una capacità edificatoria equivalente a mq. 234,95 di SUL da collocare successivamente con le modalità consentite dalla Legge.

c. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

Le modifiche apportate dalla Variante sulla documentazione di Piano risultano pertanto le seguenti:

- modifica alle tavole progettuali con nuova perimetrazione delle aree C2 e E2;
- modifiche dimensionali alle schede delle Norme Tecniche di Attuazione.

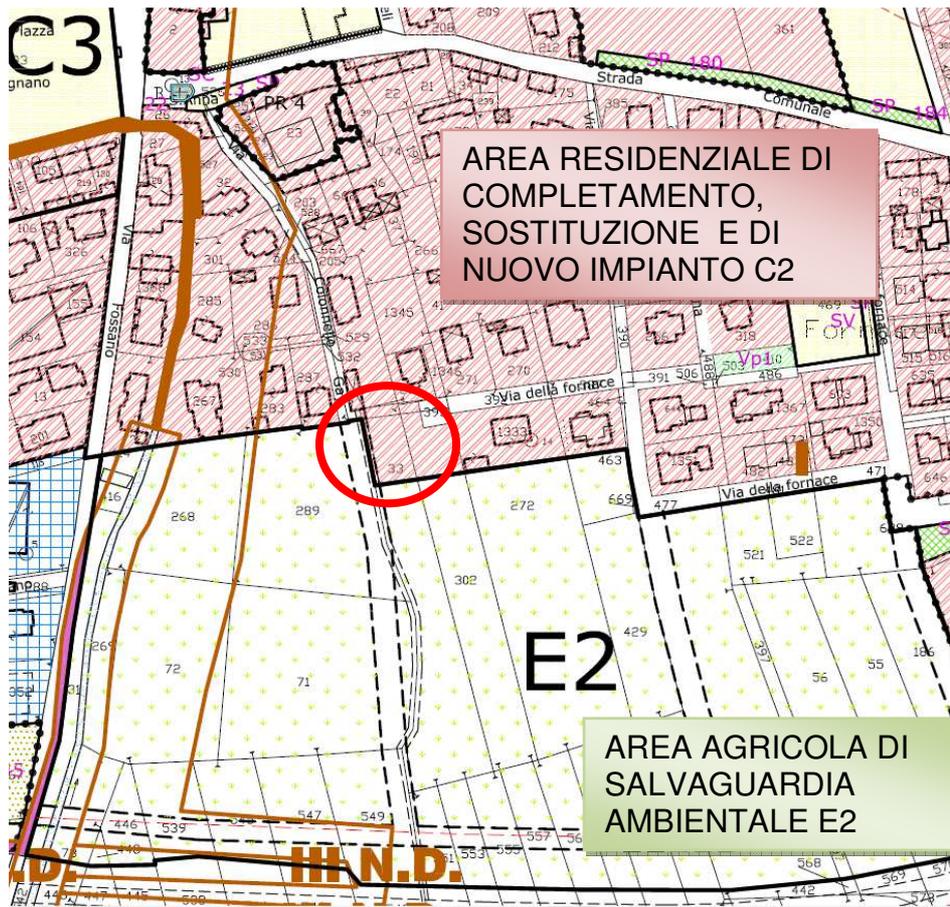


Figura 4 - Estratto di P.R.G.C. vigente (Tav: 3e.3/d STATO DI FATTO) con indicazione dell'area oggetto di variante.

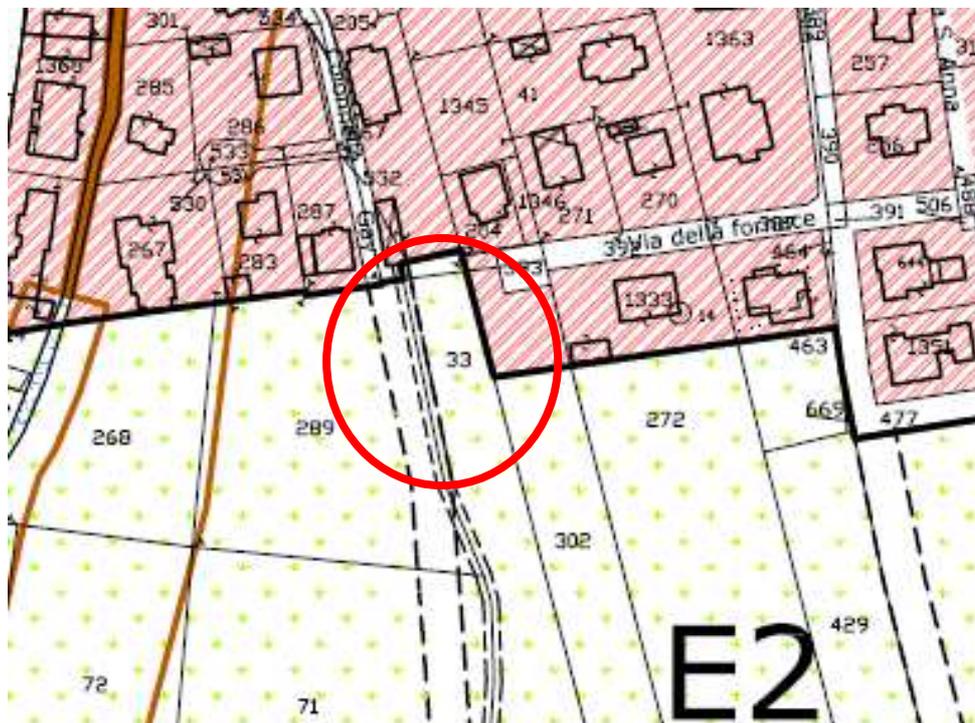


Figura 5 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3e.3/d) con indicazione dell'area oggetto di variante.

2.5. MODIFICA INTERVENTO EDILIZIO SU PORZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE IN CENTRO STORICO

a. Finalità e obiettivi

Con prot. n° 75 del 08/01/2014 il Proprietario di un insediamento residenziale, costituito da un fabbricato residenziale e adiacente fabbricato pertinenziale, situato nell'"Area residenziale esistente con caratteristiche storiche" ha inoltrato istanza al fine di segnalare un errore nella classificazione degli interventi realizzabili sul fabbricato pertinenziale.

Il vigente P.R.G.C. suddivide quest'ultimo 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.

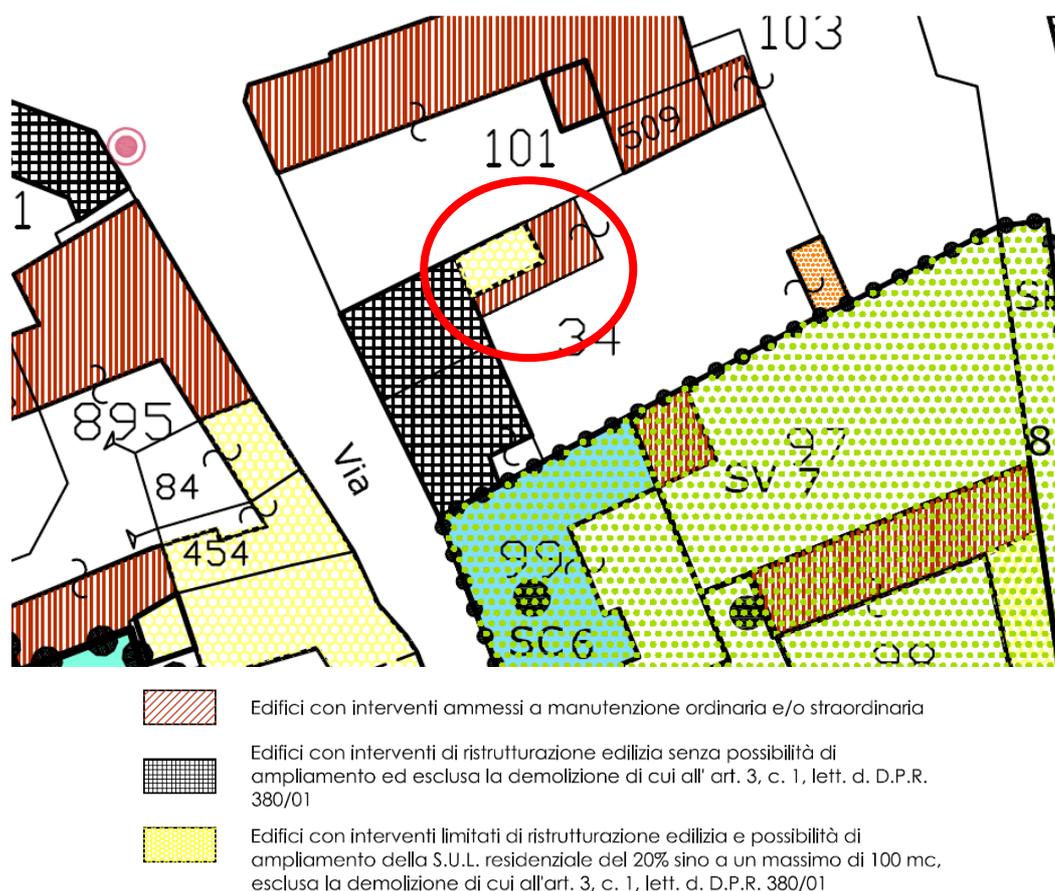


Figura 6 - Estratto di P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d STATO DI FATTO) e stralcio della legenda con indicazione del fabbricato pertinenziale oggetto di variante

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.

L'edificio non rientra tra quelli aventi particolare valore ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i; inoltre non è da includere tra i manufatti riconoscibili come appartenenti o riconducibili agli schemi topografici dell'originaria trama urbana (ottocentesca di valore documentario), che abbiano conservato o che in essi siano individuabili gli elementi formali e/o strutturali della locale tradizione architettonica.



Figura 7 - Immagini del fabbricato oggetto di modifica

Si ritiene pertanto che la tipologia di intervento di ristrutturazione edilizia possa essere estesa all'intero fabbricato al fine di ottenere un risultato formale più compatibile con le tipologie proprie del Centro Storico.

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 come previsto dal testo normativo.**

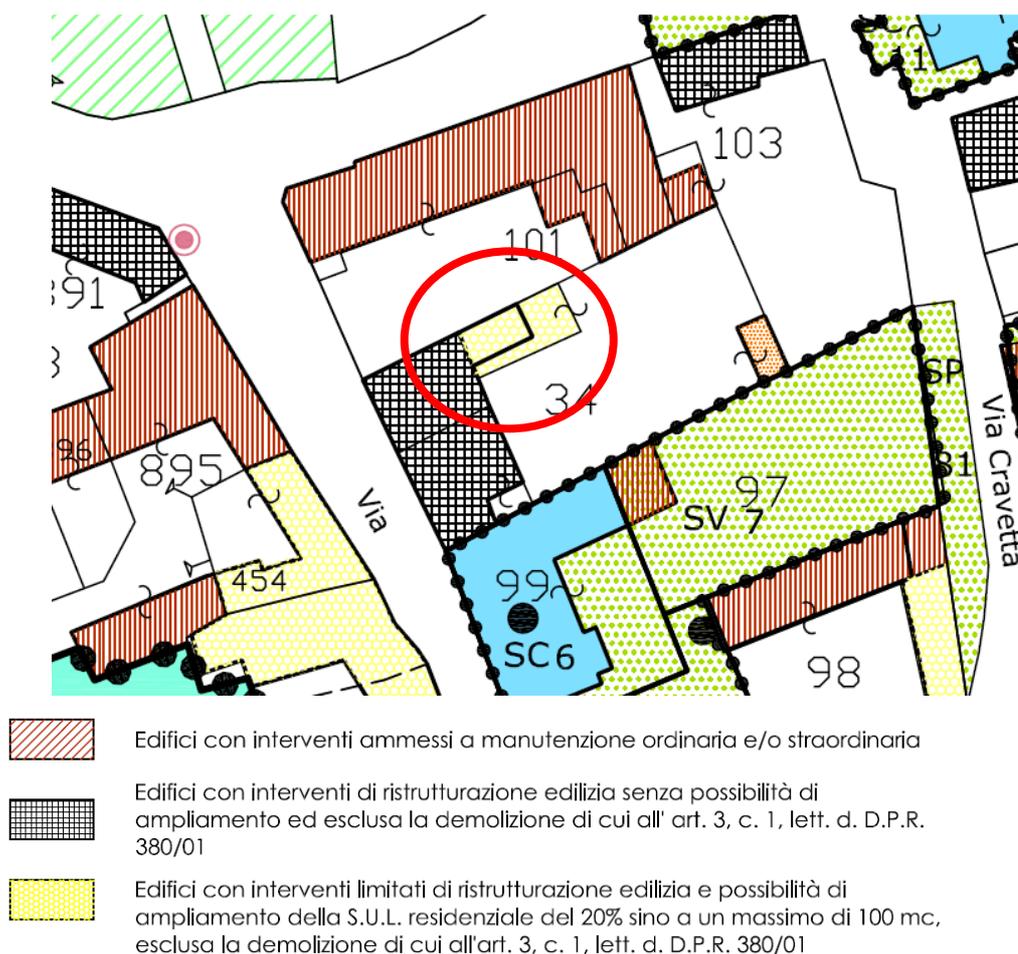


Figura 8 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d) e stralcio della legenda con indicazione del fabbricato pertinenziale oggetto di variante

b. Modifiche al dimensionamento del vigente P.R.G.C.

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.

c. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

La modifica apportata dalla Variante sulla documentazione di Piano consiste nell'aggiornamento del retino (tavola cartografica Tav. 3h.3/d) relativo all'intervento ammesso per l'immobile oggetto di Variante.

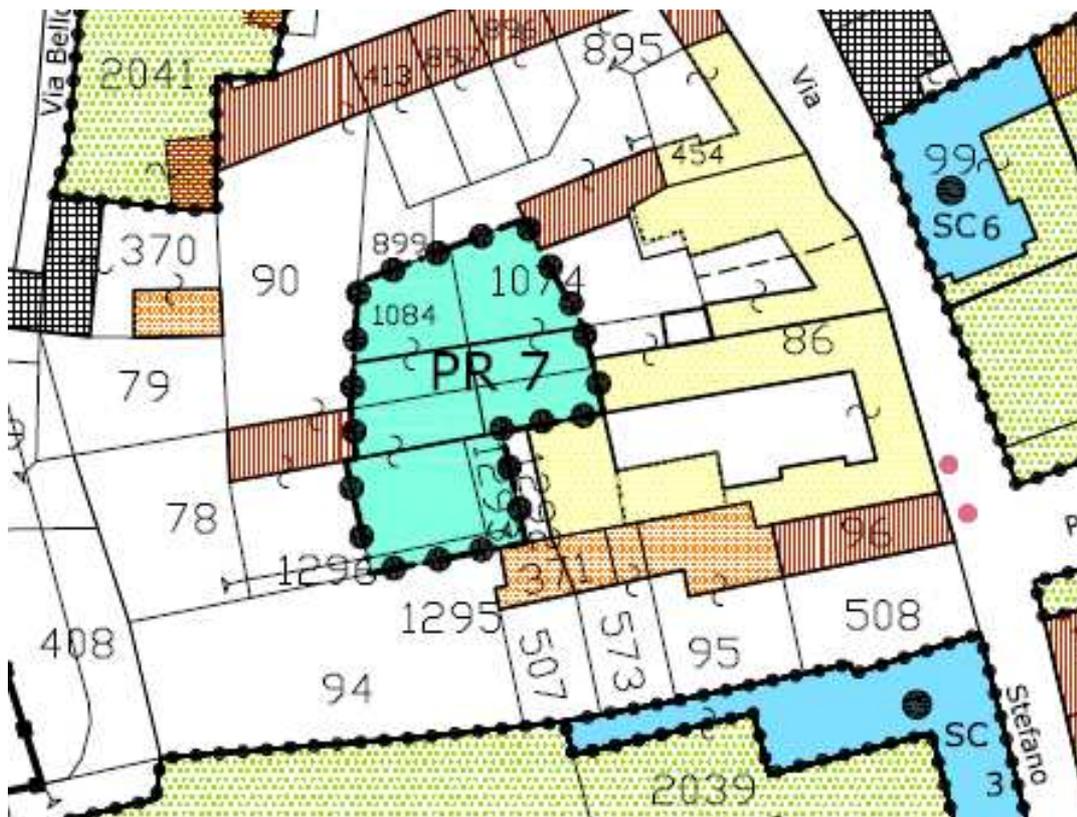


Figura 10 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d) e stralcio della legenda con indicazione del Piano di Recupero oggetto di variante

La Variante propone una nuova perimetrazione che ricomprenda gli immobili nella loro interezza con le relative aree di pertinenza.

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

b. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

Le modifiche apportate dalla Variante sulla documentazione di Piano risultano pertanto le seguenti:

- modifica alle tavole progettuali con nuova perimetrazione del PR 7;
- modifica alla superficie territoriale del PR 7 nelle schede delle Norme Tecniche di Attuazione.

2.7. RICLASSIFICAZIONE DI PARTE DI AREA DA "PRODUTTIVO" A "RESIDENZIALE"

a. Finalità, obiettivi e descrizione delle modifiche

L'attuale area urbanistica D2 rientra tra le *aree per impianti produttivi artigianali ed industriali*; 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 ammesse è dovuta alla vicinanza con il tessuto residenziale adiacente.

Poiché lungo la Via Roma 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 dell'area D2.

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

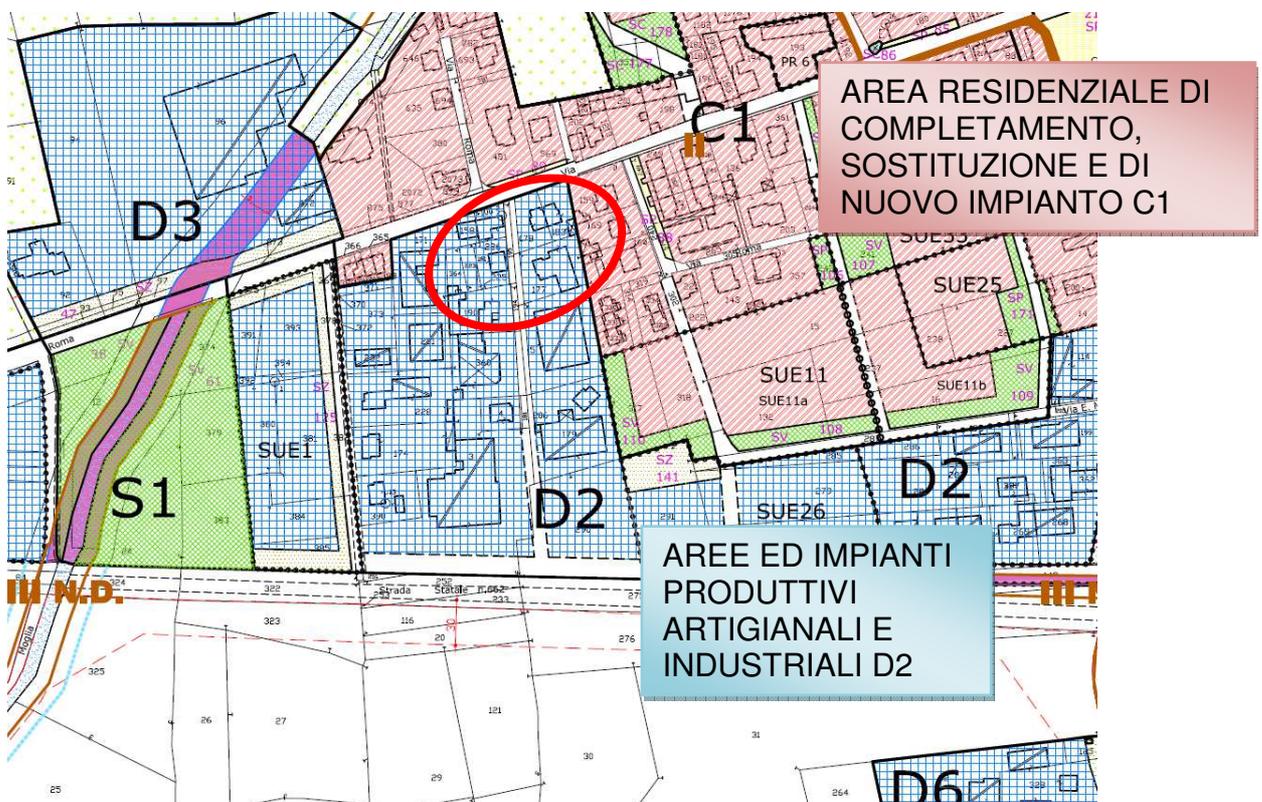


Figura 11 - Estratto di P.R.G.C. vigente (Tav: 3e.3/d STATO DI FATTO) con indicazione dell'area oggetto di variante.

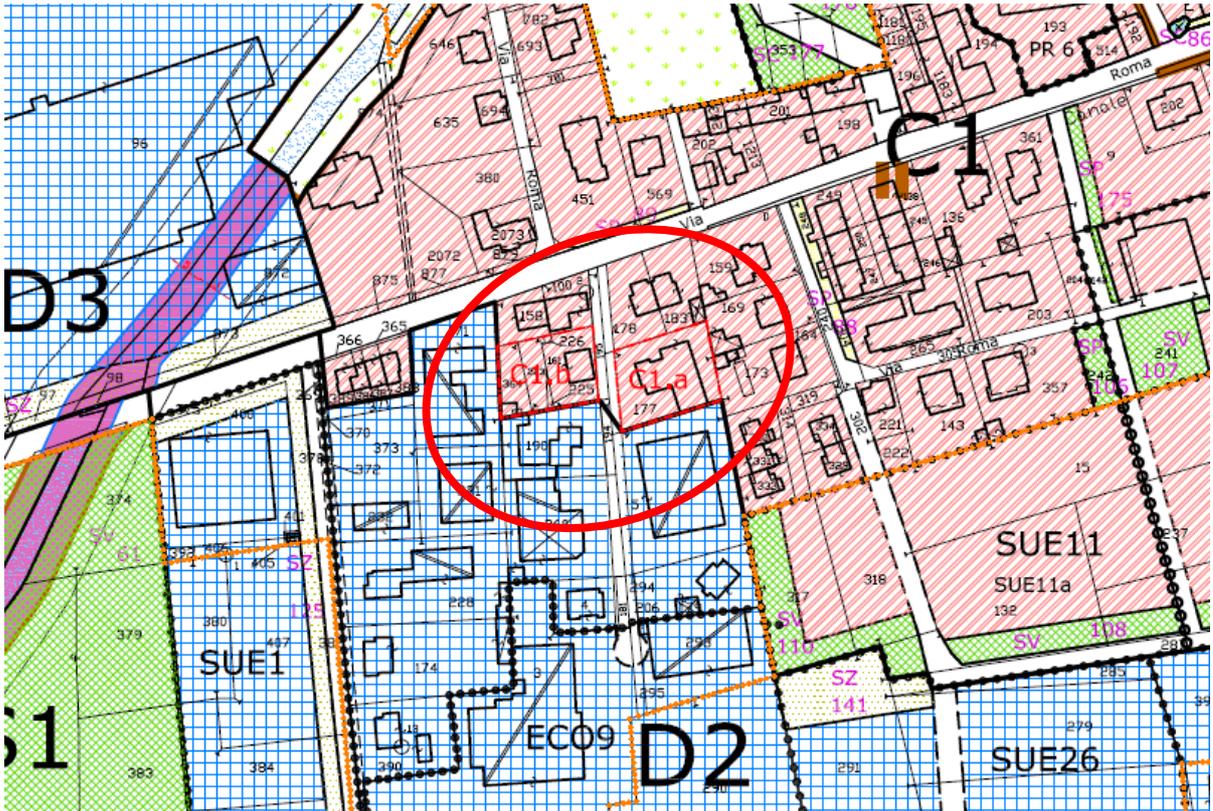


Figura 12 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3e.3/d) con indicazione dell'area oggetto di variante.

b. Modifiche al dimensionamento del vigente P.R.G.C.

L'area interessata dalla variante misura mq. 4.774.

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).

L'indice di edificabilità vigente per l'area C1 viene esteso all'area oggetto di variante: indice di densità edilizia fondiaria pari a 0.37 mq/mq e rapporto di copertura fondiario pari al 40%.

Nel caso di indice fondiario esistente superiore a quello previsto per l'area C1 è ammesso il mantenimento dello stesso.

Al fine di valutare l'incidenza della modifica sul dimensionamento del Piano, si rende necessario stimare la superficie fondiaria dei lotti che possono essere potenzialmente recuperati ai fini residenziali:

LOTTO	Superficie Fondiaria Sf (mq)	Massima Sul realizzabile (mq)	SUL già conteggiata nel dimensionamento del vigente P.R.G.C.	Incremento di Sul previsto dalla Variante
177 (sub area C1.a)	1.381	1.205 (Sul esistente stimata e recuperabile ai fini residenziali)	294	(1.205-294) = 911
161-223-225-226-364 (sub area C1.b)	1.238	458	0	(458-0) = 458
TOTALE				1.369

Tabella 1 - Dati utili al calcolo della variazione di CIRT dovuta al cambio di parte di area D2 in area C1.

Supponendo che tutta la nuova area perimetrata venga recuperata ai fini residenziali, il massimo incremento di CIRT risulta essere pari a:

$$\text{Incremento CIRT} = (1.369 \times 3) \text{ m}^3 \div (90 \times \text{m}^3/\text{ab}) = 45 \text{ ab}$$

*L'indice di m³ 90 per ogni abitante è indicato all'art. 12 lette. A delle vigente Norme Tecniche di attuazione.

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il vigente P.R.G.C. prevede "*nel caso di interventi edificatori a destinazione residenziale in area di completamento soggetti a singolo Permesso di Costruire, la dotazione minima di aree a servizi viene stabilita in mq 15 per ogni abitante teorico insediabile*"; pertanto la dotazione minima prevista per l'area in oggetto è pari a mq. (45 ab x 15 mq/ab) = mq. 675.

Nel caso di intervento edilizio su fabbricato esistente ad uso produttivo/artigianale con cambio di destinazione d'uso verso la residenza, la Variante impone una dotazione aggiuntiva di aree a servizi per una quantità pari a 10 mq per ogni abitante teorico insediabile; tali aree potranno essere oggetto di monetizzazione a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda le attività economiche non si prevedono modifiche al dimensionamento in quanto rimane comunque ammissibile la destinazione d'uso "attività economiche a servizio della residenza".

Riassumendo, la modifica appena descritta comporta le seguenti variazioni al Piano:

1. incremento della superficie territoriale dell'area C1 di mq. 4.774;
2. riduzione della superficie territoriale dell'area D2 di mq. 4.774;
3. incremento della CIRT pari a 45 unità;
4. incremento delle aree a servizi pari a mq. 675.

c. Prescrizioni ambientali

In ottemperanza a quanto emerso in sede di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, la Variante prescrive, nel caso di intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale o di intervento edilizio su fabbricato esistente ad uso produttivo/artigianale con cambio di destinazione d'uso verso la residenza, i seguenti accorgimenti finalizzati alla tutela ambientale.

Poiché l'area oggetto di Variante è prossima ad un insediamento di tipo produttivo, l'intervento potrà essere attuato previa redazione di Valutazione del Clima Acustico redatta da tecnico abilitato in Acustica Ambientale in accordo a quanto previsto dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. n. 46-14762 del 14 febbraio 2005.

La verifica di clima acustico ha lo scopo di valutare quanto è la rumorosità presente in un'area prima di realizzare una nuova opera; è utile pertanto a valutare se l'area è compatibile con la nuova costruzione e prevedere eventuali opere di mitigazione dei rumori. Le valutazioni condotte dovranno contribuire, tra l'altro, alle scelte progettuali sulla disposizione planimetrica dei nuovi fabbricati nell'ambito del lotto di intervento, nonché sulla tipologia di facciate dei manufatti e di distribuzione interna dei locali delle unità immobiliari.

La documentazione progettuale redatta ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio abilitativo dovrà prevedere la messa in opera di piantumazioni ad alto fusto nell'ambito del lotto di intervento da posizionare in modo che ottemperi alla funzionalità di barriera antirumore e di quinta alberata per mascherare l'insediamento produttivo adiacente.

Dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici e di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia.

Viene prescritto l'obbligo del mantenimento di superficie permeabile per una quota minima pari al 40% della superficie fondiaria libera dall'edificato.

Nella realizzazione di aree per cortili e parcheggi dovrà essere mantenuta il più possibile la permeabilità dei suoli con sistemi massimamente drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.) da specificare sugli elaborati progettuali.

d. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

Le modifiche apportate dalla Variante sulla documentazione di Piano risultano essere le seguenti:

- modifica alle tavole progettuali con nuova perimetrazione delle aree C1 e D2;
- inserimento delle nuove sub-aree C1.a e C1.b;
- modifica alle schede di piano riportate infondo alle Norme Tecniche di Attuazione.

2.8. MODIFICHE ALLA VIABILITA' IN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

a. Finalità, obiettivi e descrizione delle modifiche

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".

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 edificabile ed inserito anch'esso in area urbanistica D2.

Considerata l'attività svolta dall'azienda, l'ampliamento deve essere orizzontale a livello del piano terreno e ciò risulta in contrasto con il vigente P.R.G.C. che prevede, sulla documentazione cartografica, la realizzazione di un tratto di nuova viabilità interna passante tra i due lotti di proprietà dell'Azienda stessa.

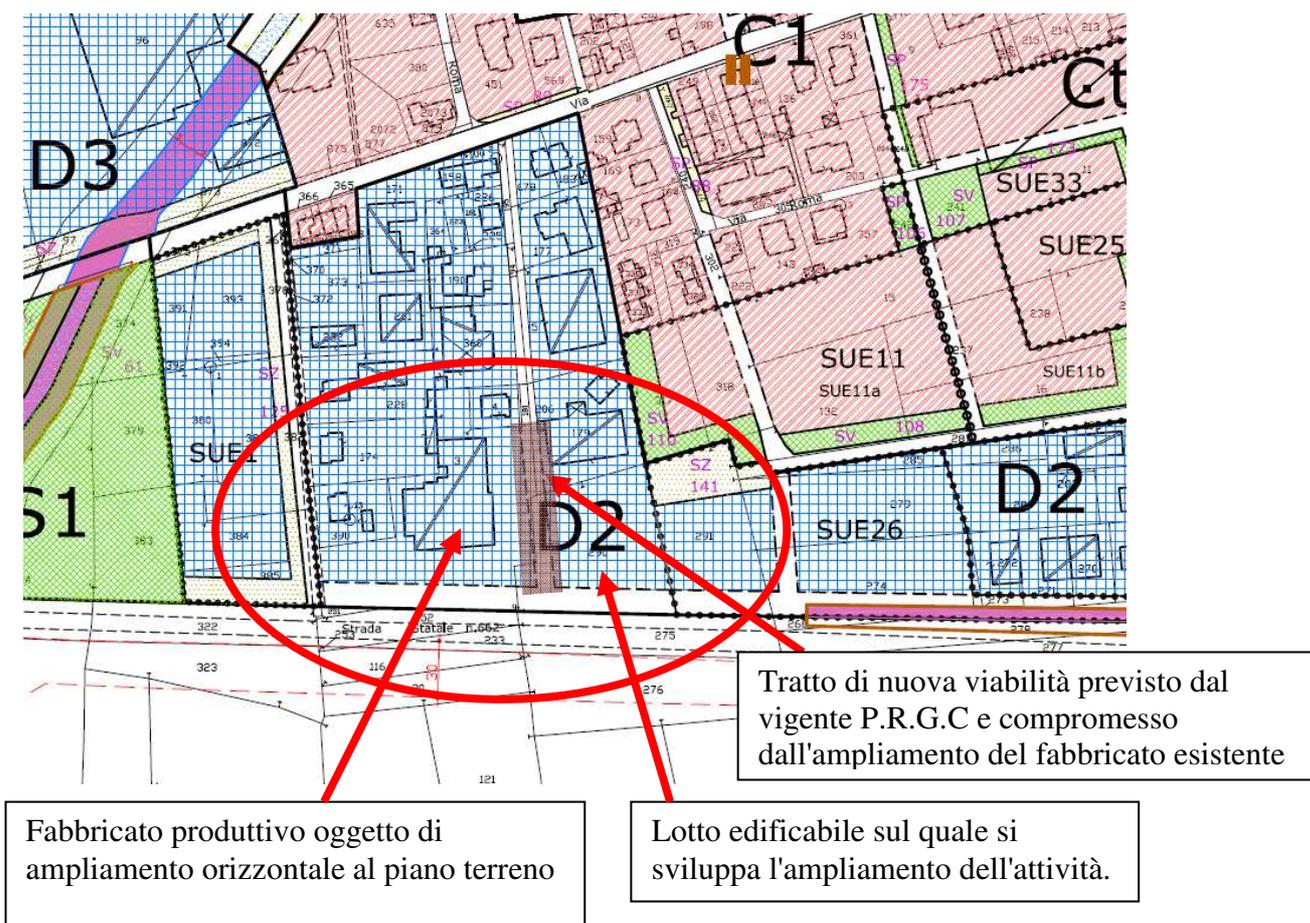


Figura 13 - Estratto di cartografia del vigente P.R.G.C. con indicazione degli elementi utili alla comprensione della variante.

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) con il 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 un lato; 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.

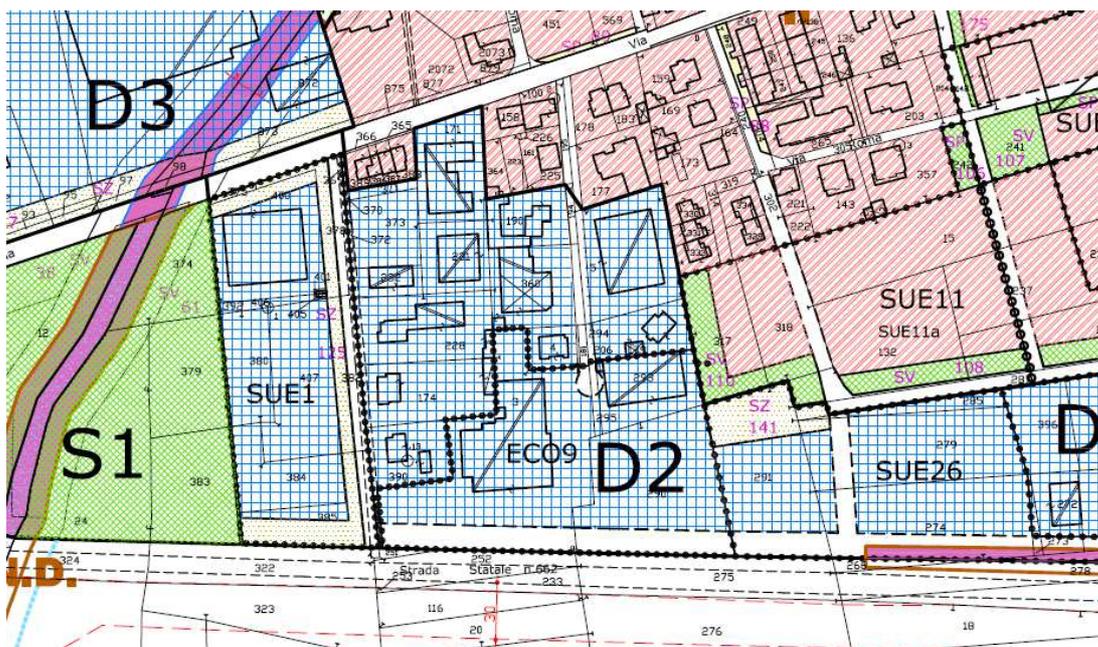


Figura 14 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente con indicazione della nuova perimetrazione del Permesso di Costruire Convenzionato (ECO 9) e della nuova viabilità oggetto di variante.

b. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

La Variante inserisce in cartografia la perimetrazione (ECO 9) dell'area di proprietà della Ditta per segnalare che un eventuale ampliamento eccedente il 20% della SUL esistente o un intervento di nuova edificazione possono essere effettuati previa redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione viene integrato con le prescrizioni richieste in caso di ottenimento di permesso di costruire convenzionato; in questo caso la convenzione deve contenere i seguenti obblighi a carico del richiedente:

- realizzazione della piazzola di ritorno di raggio minimo pari a m. 7;
- realizzazione del nuovo tratto di competenza di viabilità parallela alla SP 662 che dovrà consentire il doppio senso di marcia (con sezione minima m. 7) e viabilità pedonale su un lato (m. 1,50);
- dotazione minima delle aree a servizio come indicata dall'art. 21 commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- reperimento e cessione gratuita dell'area a parcheggio da individuare lungo la viabilità o all'interno del comparto di intervento.

c. Prescrizioni ambientali

L'intervento di ampliamento e di nuovo insediamento dovranno essere corredati, laddove richiesto dalla normativa nazionale e regionale vigente, da una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico ai sensi della L.R. 52/2000 e della Deliberazione della Giunta Regionale del 02 febbraio 2004, n. 9-11616.

Nella realizzazione di aree per cortili e parcheggi dovrà essere mantenuta il più possibile la permeabilità dei suoli con sistemi massimamente drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.) da specificare sugli elaborati progettuali.

Viene richiesto il rispetto delle distanze previste dal vigente P.R.G.C..

2.9. REVISIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI SENSI DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA

a. Finalità, obiettivi e descrizione delle modifiche

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 è reso 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 stata condotta la 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.

Il Comune di Marene, tramite delibera di Giunta Comunale n° 45 del 09/04/2014, ha provveduto all'adozione della delimitazione del Centro Abitato; contestualmente alla pubblicazione è stata trasmessa copia della documentazione alla Provincia di Cuneo - Direzione Mobilità ed infrastrutture Settore Viabilità Cuneo e Saluzzo - la quale ha espresso parere favorevole alla nuova delimitazione proposta mediante comunicazione protocollo num. 2014/49889 del 20/05/2014.

A seguito del periodo di pubblicazione non sono pervenute Osservazioni; la Giunta Comunale con delibera n° 82 del 30/06/2014 ha approvato in via definitiva la nuova perimetrazione.

b. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

La Variante apporta modifiche alla cartografia del vigente P.R.G.C. con riferimento alle fasce di rispetto stradale al di fuori della nuova perimetrazione del Centro Abitato.

Viene inoltre integrato l'art. 31 del testo normativo inserendo, al punto 8.1 "Distanze di rispetto dalla viabilità pubblica all'interno del perimetro del centro abitato", la possibilità di mantenere, nel caso di interventi edilizi su strade comunali di tipo secondario all'interno del centro abitato, l'allineamento di fabbricati esistenti sul lotto adiacente o sul lotto d'intervento.

Viene infine integrato l'art. 31 del testo normativo inserendo, al punto 8.2 "Distanze di rispetto dalla viabilità pubblica all'esterno del perimetro del centro abitato", la distanza minima da mantenere fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade relativamente alle strade di tipo C e F.

2.10. RIORGANIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE IN AMBITO NORMATIVO - MODIFICA STRALCIATA

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.

Con l'obiettivo di 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, è intenzione dell'Amministrazione Comunale ampliare le destinazioni d'uso di tipo economico all'interno delle aree produttive. Si prevede, inoltre, l'eliminazione del rapporto massimo della superficie da destinare a uffici in relazione alla superficie utile netta dell'unità produttiva di riferimento.

In ultimo, in tema di residenza a supporto delle attività economiche, al fine di limitare e vincolare le unità abitative al servizio degli insediamenti economici, è intenzione di inserire nel testo normativo 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..

In sede di verifica di assoggettabilità alla VAS, in merito alle modifiche appena descritte, la Provincia di Cuneo - Ufficio Pianificazione ha ritenuto di osservare che l'argomento proposto modifica l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e pertanto non è conforme a quanto prescritto dall'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

L'Amministrazione Comunale ha pertanto deciso di stralciare la modifica proposta riproponendosi di affrontare il problema in occasione di altra idonea Variante Urbanistica.

La Variante propone l'**allargamento della viabilità in progetto**, nel tratto interno al perimetro dell'ECO 6 che rimane ancora da realizzare, portandola da m. 5.00 a m. 6.50 (pari all'ampiezza del primo tratto di viabilità già realizzato) e la **realizzazione di un nuovo tratto di viabilità** (lungo circa 60 m) che collega la Via Galvagno con la Via Molinetta, consentendo in questo modo il completamento di un sistema di viabilità coordinato e razionale che evita la presenza di strade cieche.

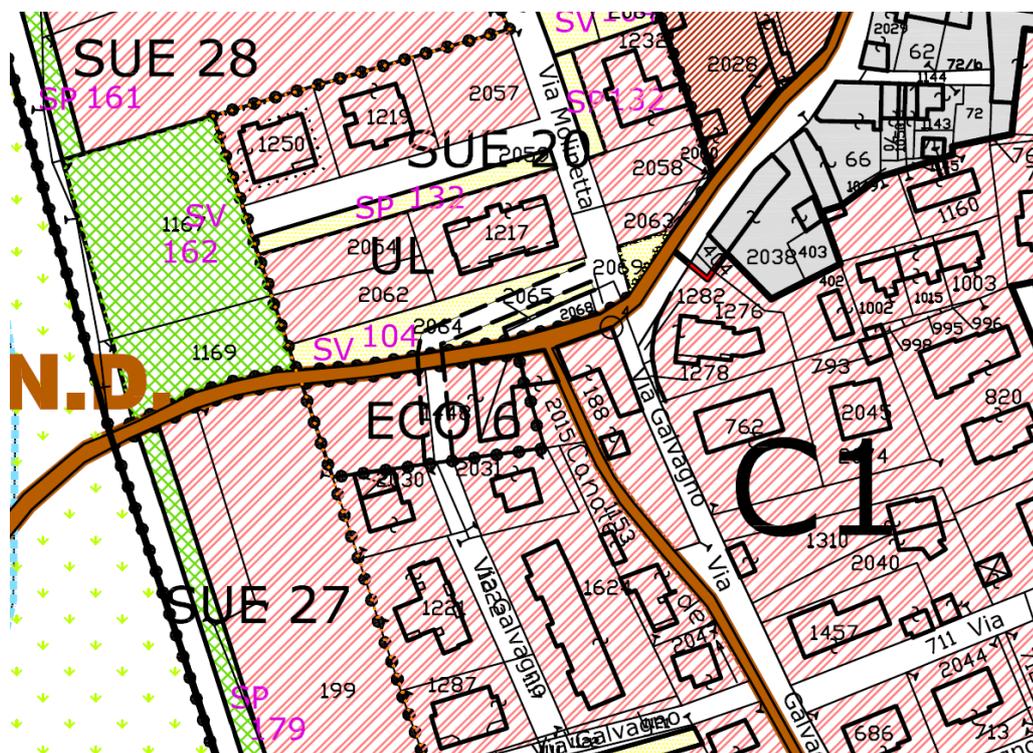


Figura 16 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente con indicazione della nuova viabilità prevista in attuazione dell'ECO 6.

Il tracciato del nuovo tratto di strada inserito dalla Variante intercetta il Canale Molinet e interessa un'area dismessa all'Amministrazione Comunale adibita a verde pubblico non attrezzato nell'ambito dei servizi per gli insediamenti residenziali ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

b. Modifiche al dimensionamento del vigente P.R.G.C.

La modifica proposta riduce le aree a servizi per una superficie pari a 268 mq.

c. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

La Variante apporta modifiche alla cartografia inserendo il nuovo tratto di viabilità previsto in progetto.

All'interno del testo normativo (scheda area C1) viene imposta, nell'ambito degli interventi di nuova edificazione previsti in ECO 6, la realizzazione della nuova viabilità.

Viene inoltre integrato l'art. 31 del testo normativo inserendo, al punto 8.1 "Distanze di rispetto dalla viabilità pubblica all'interno del perimetro del centro abitato", la possibilità di ridurre la fascia di rispetto stradale a m. 3.50 esclusivamente per la nuova edificazione prevista in area E.C.O. 6.

d. Prescrizioni ambientali

Le opere di attraversamento dovranno essere realizzate con comprovate tecniche di ingegneria naturalistica e dovrà essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali per migliorare l'inserimento paesaggistico e consentire al contempo la "colonizzazione" floro-faunistica delle opere.

Il progetto delle opere di attraversamento dovrà essere corredato da apposita relazione geologica-tecnica e da idonei studi idraulici in conformità alla normativa vigente sovracomunale e al quadro del dissesto idrogeologico dell'ambito di intervento. Dovrà essere effettuata l'analisi della sufficiente portata della sezione idraulica anche nei confronti di eventi non prevedibili quali, per esempio, un corpo estraneo che occluda il ponte di nuova costruzione con conseguente tracimazione. pertanto si suggerisce che sia prevista la possibilità teorica di dover allontanare parte dell'acqua tracimante dal canale e dunque che sia previsto un sistema di sgrondo delle acque.

La riduzione della fascia vegetativa attualmente esistente dovrà essere adeguatamente compensata con interventi di piantumazione risarcitori di specie autoctone lungo il canale.

2.12. CORREZIONE DEL TRACCIATO DELL'ALVEO DEL CANALE GRIONE

a. Finalità, obiettivi e descrizione delle modifiche

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

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 .

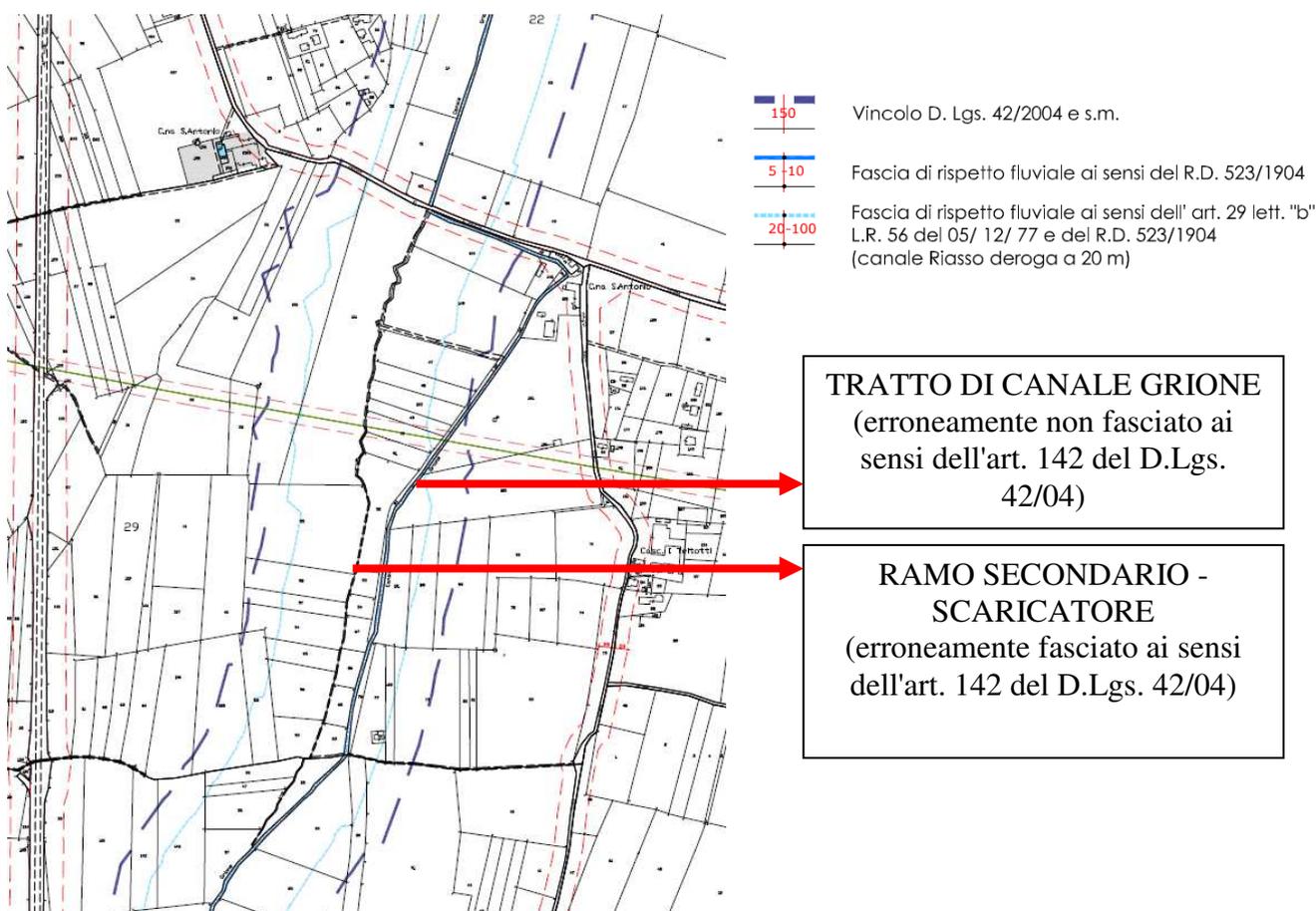


Figura 17 - Estratto di cartografia del vigente P.R.G.C. riportante il tratto del Canale Grione (di cui si prevede la rettifica) con le relative fasce di rispetto indicate in legenda.

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; si è scoperto, durante la fase di pubblicazione del **nuovo Ppr adottato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015**, che tale documentazione non è mai pervenuta all'ufficio regionale preposto a causa di un errore nell'indirizzo di consegna.

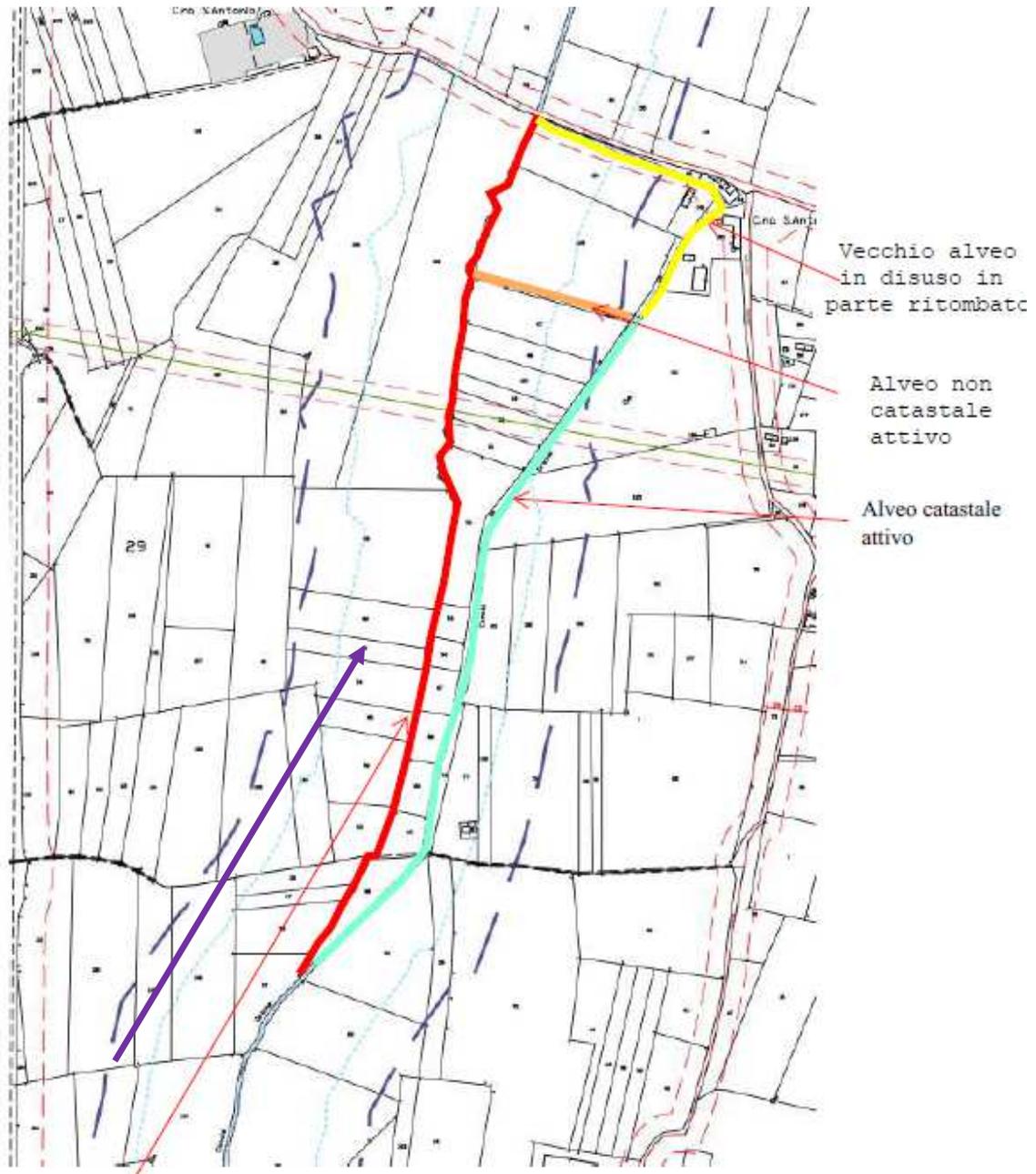
Si provvederà pertanto, nel brevissimo termine, a presentare opportuna Osservazione tramite posta certificata, all'indirizzo territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it, utilizzando "Osservazioni Ppr" quale oggetto della mail.

b. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

La Variante provvede quindi a:

- 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 17;
- 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 17.

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 17 la questione verrà rimandata in sede di redazione di prossima Variante Strutturale; tale Variante dovrà anche adempiere ai dovuti aggiornamenti degli allegati tecnici idrogeologici.



Tratto non catastale individuato come riferimento
 per le fasce di rispetto (di fatto si tratta però di
 un ramo secondario - scaricatore)

Figura 18 - Planimetria (con stralcio del vigente P.R.G.C.) trasmessa dal Comune di Marene all'Ufficio Regionale con indicazione dello stato rilevato.

2.13. ULTERIORI MODIFICHE FINALIZZATE ALL'ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE

La Variante Parziale n° 32 al vigente P.R.G.C. propone alcune modifiche al testo normativo al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- allineare il testo delle Norme Tecniche di Attuazione alla vigente normativa sovracomunale;
- correggere errori materiali;
- favorire la comprensione del testo normativo.

Vengono di seguito elencate le modifiche proposte.

a) Permesso di Costruire e D.I.A.

Laddove il testo normativo richiama il Permesso di Costruire per l'attuazione diretta del P.R.G.C. la Variante ha sostituito il termine con "titolo edilizio abilitativo" i cui presupposti, caratteristiche e formazione sono disciplinati dalla normativa statale.

L'inserimento di questa modifica si rende necessaria a causa della continua evoluzione della normativa nazionale in materia di titoli edilizi abilitativi, rendendo più flessibile il testo normativo oggetto di variazione.

b) S.U.E. e E.C.O.

Il testo normativo richiama più volte l'attuazione del P.R.G.C. attraverso un intervento convenzionato (E.C.O.) o tramite redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) preliminare al rilascio del titolo edilizio abilitativo.

La Variante ricorda con esattezza i riferimenti alla Legge Urbanistica regionale sia per quanto riguarda il titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 49 comma 4 della L.r. 56/77 e s.m.i. sia per quanto riguarda gli strumenti urbanistici esecutivi che sono quelli elencati all'art. 32 comma 2 della medesima Legge.

Laddove, negli articoli che normano l'attuazione del P.R.G.C. nelle varie aree urbanistiche, viene fatto riferimento alla redazione di S.U.E. la Variante ne specifica la tipologia (Piano di Recupero, Piano Esecutivo Convenzionato,...).

c) Aree residenziali di tipologia "C" (artt. 18 e 21)

La Variante apporta alcune modifiche (oltre a quelle già citate ai precedenti punti) agli articoli e relative schede delle aree residenziali "C":

- precisazioni effettuate con l'intento di allineare il testo dell'articolato alle relative schede;

- eliminazione di errori di testo;
- precisazione in merito al vincolo del posizionamento delle aree a servizi e della viabilità indicata cartograficamente per il S.U.E. 21

d) Interventi di recupero in area agricola

L'art. 28 delle vigenti N.T.A. disciplina le aree destinate all'attività agricola. La Variante inserisce un inciso finalizzato alla migliore comprensione del testo al secondo capoverso della lettera h del comma 2: si vuole precisare ulteriormente che l'incremento del 20% della superficie utile lorda o del volume previsto ai fini del miglioramento igienico - funzionale dei manufatti oggetto di recupero edilizio è applicabile non solo alle parti abitative ma anche a quelle adiacenti non abitative in origine quali ex stalle, ex fienili, ecc.; restano escluse le tettoie, i capannoni e i magazzini isolati.

e) Muri di sostegno

All'art. 37 delle vigenti N.T.A. "*Bassi fabbricati - spazi coperti ad uso autorimesse - muri di recinzione - muri di sostegno - disposizioni generali*", lettera "C - *Muri di sostegno*", la Variante inserisce una precisazione sulla valenza di "fabbricato" ai fini del calcolo delle distanze tra manufatti.

La precisazione tiene in conto gli ultimi indirizzi giurisprudenziali secondo i quali il muro di contenimento non può considerarsi costruzione agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 del c.c. ("distanze nelle costruzioni") per la parte che adempie alla sua specifica funzione e, quindi, dalle fondamenta al livello del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce, impedendone lo smottamento.

f) Allineamento del testo normativo

Il testo normativo a volte tratta lo stesso argomento in articoli diversi; si è pertanto previsto di allineare il testo laddove necessario:

- la lettera C. dell'art. 8 viene coordinata con quanto previsto al comma 6 dell'art. 15 in materia di quota di livello del piano terra;
- all'art. 11, i commi 5 e 6 si ripetono per quanto riguarda il colore delle coperture;
- nella scheda D4 viene eliminato il riferimento alla percentuale degli uffici pari al 5% della superficie utile netta: tale riferimento risulta infatti errato in quanto la norma prevede "*Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta*".

3. EFFETTI CUMULATIVI DELLE VARIANTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Di seguito si riporta una tabella contenente i dati riassuntivi sulle modifiche apportate dalla Variante al dimensionamento del Piano.

Parametro	Variante XXVII e Variante in itinere XXIX* <i>Riferimento per il dimensionamento</i>	Varianti fino alla XXXI	Variante XXXII
CIRT (ab)	5.003	5.003 (+0,00%)	(5.003 + 14 + 45) = 5.062
			Incremento CIRT = (+1,18%)
Aree a servizi per gli insediamenti residenziali (mq)	198.189	198.979	(198.979 - 756 + 675 - 268) = 198.630
Standard (mq/ab)	(198.189/5.003)= 39,61	(198.979/5.003)= 39,77	(198.630/5.062) = 39,24
			Riduzione degli standard = -0,37 mq/ab

Tabella 2 - Schema degli effetti cumulativi della Variante sul dimensionamento del Piano

* Dati desunti dalla Relazione Illustrativa (volume 1a.3/a) del Progetto Definitivo della Variante n° 29 - Variante in itinere alla variante n° 27 Strutturale del PR.G.C.

Le modifiche apportate dalla Variante generano effetti cumulativi sul dimensionamento del Piano che soddisfano le condizioni indicate dal comma 5 dell'art. 17 della vigente L.R. 56/77 per le Varianti Parziali.

In particolare:

- l'incremento della CIRT, pari a +1,18% rispetto al dimensionamento della Variante Strutturale n° 27, è inferiore al limite del 4% imposto dalla normativa Regionale;
- la quantità globale di standard a servizio degli insediamenti residenziali decrementa di un valore pari a 0,37 mq per abitante, valore pertanto inferiore a quello previsto dall'art. 17 c. 5 lett. d) corrispondente a 0,5 metri quadrati per abitante.

Per quanto riguarda la verifica, richiesta alla lettera e) del comma 5 dell'art. 17 della vigente L.R. 56/77, sull'attuazione di almeno il 70% delle previsioni del P.R.G. vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale, si precisa che il **P.R.G.C. del Comune di Marene risulta attuato per una percentuale pari all'84%**.

Infatti, la somma delle superfici territoriali delle aree residenziali di completamento e di nuovo insediamento risulta essere pari a mq. 657.946; restano ancora da edificare aree la cui superficie territoriale complessiva ammonta a 100.918 mq.

4. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Si riportano di seguito le controdeduzioni alle Osservazioni pervenute successivamente al periodo di pubblicazione della variante adottata con D.C.C. n° 12 del 28.04.2015.

Parere Soprintendenza prot. n. 5421/34-19-01/430-1 del 05/06/2015.

Si rileva che sulla cartografia di Piano ... omissis... non sono stati indicati i provvedimenti di tutela diretta relativi alla Cappella di San Giovanni Battista e alla Cascina Forno facenti parte del Podere Bergamino e tutela indiretta pertinente all'area di rispetto ai suddetti beni.

Nella cartografia su indicata, il perimetro del vincolo vigente sulla Torre civica, esclude erroneamente il mappale n. 106 Fg 16 del N.C.T. anch'esso compreso nel provvedimento di tutela di cui al D.D.R. del 17/12/2008.

Il Progetto di Variante ha recepito le Osservazioni e ha provveduto ad inserire nella cartografia i vincoli sopradescritti.

Provincia di Cuneo - Decreto del Presidente della Provincia 2015/07.05.01/000014

In merito alle condizioni previste per le varianti parziali, ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i., ed in particolare riguardo all'incremento della capacità insediativa residenziale nel limite del 4%, di cui alla lettera e), si evidenzia che l'incremento calcolato pari a +1.18, è consentito "ad avvenuta attuazione di almeno il 70% delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio". Si ritiene pertanto necessaria la dimostrazione sopra citata, affinché non vi siano dubbi circa il rispetto della condizione e) di cui all'art. 17, comma 5. Diversamente tale incremento non sarebbe ammesso....

La dimostrazione dell'attuazione di almeno 70% delle previsioni del P.R.G. vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale è stata effettuata e riportata al precedente capitolo 3; da tale dimostrazione si evince il rispetto della condizione e) di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si suggerisce, inoltre, di integrare la documentazione di variante con una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti degli ambiti oggetto di variante, come previsto al comma 6 dell'art. 17.

Poiché la Variante non riguarda nuove previsioni insediative né interessa aree esterne ai nuclei edificati o aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria, non è stata predisposta la tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti. Si segnala comunque che è nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale intraprendere la procedura di redazione di una Variante Strutturale al

vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 4 della L.R. 56/77 non appena conclusa la presente Variante parziale. La redazione della Variante Strutturale sarà occasione per predisporre un'adeguata tavola schematica delle urbanizzazioni.

Il Settore viabilità della Provincia - Reparto di Saluzzo, presa visione delle controdeduzioni alle osservazioni esposte in fase di assoggettabilità alla VAS riportate nel Provvedimento di Esclusione, prende atto delle stesse, rammentando che tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati (fasce di rispetto) e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi.

L'osservazione è stata accolta inserendo il punto 7bis all'articolo 31 "Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto" delle Norme Tecniche di Attuazione; al punto citato viene richiamata la necessità di ottenere l'autorizzazione preliminare della Provincia nel caso di interventi da effettuare nelle fasce di rispetto e sulla viabilità di competenza.

Soggetti Privati - prot. n. 3202 del 13/06/2015

In merito all'intervento di ampliamento previsto nella nuova perimetrazione dell'ECO 9, la Variante prescrive la realizzazione della nuova viabilità parallela alla SP 662 con una sezione minima pari a m. 7 e la corsia pedonale su entrambi i lati. Siccome il tratto di strada da realizzarsi è in adiacenza al fosso di pertinenza della strada provinciale SP 662, si ritiene sia inutile posizionare due corsie di marcia, una per lato, anche in considerazione della scarsa affluenza di pedoni nelle aree a tipologia artigianale-produttiva. L'osservazione è da estendere anche all'area soggetta a SUE 26 all'interno del quale è previsto il prolungamento di detta viabilità fino all'incrocio con Via Fossano.

L'osservazione è stata recepita e viene prescritta una sezione minima della viabilità pari a m. 7 più una corsia pedonale; l'osservazione è stata estesa anche al tratto di viabilità da realizzare in occasione dell'attuazione del SUE 26.

Con riferimento all'area ECO 9 si osserva un contrasto tra ciò che viene prescritto in merito alle aree a servizio così come indicate dall'art. 21 commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. e l'art. 14 della N.T.A. del P.R.G.C..

Non si rileva alcun contrasto normativo. L'intervento di nuova edificazione o di ampliamento superiore al 20% della Sul esistente in area ECO 9 richiede una dotazione minima delle aree a servizio come indicata dall'art. 21 commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.; trattandosi di intervento in area di completamento la dotazione minima richiesta è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. L'art. 14 delle N.T.A, in caso di nuova costruzione compreso l'ampliamento, in area produttiva non di nuovo impianto, quantifica anch'esso le aree a servizio applicando l'indice del 10% alla superficie fondiaria (che sarà conteggiata interamente qualora si tratti di nuova edificazione o sarà conteggiata in relazione alla parte di ampliamento nel caso di intervento su edificio esistente).

In merito alla possibilità di monetizzazione si rimanda a quanto previsto dall'articolo 14 del vigente P.R.G.C..

Con riferimento all'area ECO 9 si richiede l'eliminazione dell'obbligo di parallelismo dei nuovi manufatti alla SP 662 in quanto l'impianto urbanistico esistente non osserva tale disposizione.

L'osservazione viene accolta pur mantenendo l'obbligo, per i nuovi manufatti, delle dovute distanze dalla viabilità provinciale.

Con riferimento all'area ECO 6, considerato che l'area è in parte già edificata e l'intera zona è costruita, visto che sono presenti le urbanizzazioni primarie, si richiede di precisare che le aree a servizi possono essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

In merito alla citata osservazione, e precisamente la richiesta di applicare l'istituto della monetizzazione per le aree a standard in ECO 6, questa non risulta oggetto della presente Variante urbanistica: si rimanda comunque a quanto già rilevato nella D.C.C. n° 17 del 25.06.2015.

Con riferimento all'area SUE 21, la Variante ha inserito il vincolo del posizionamento delle aree a servizi e della viabilità riportati in cartografia. L'osservazione rileva un posizionamento improprio dell'area SV 168, ritenendo, inoltre, che le aree a verde inserite in modo sparpagliato siano solo un costo per l'amministrazione senza portare benefici al cittadino. Si ritiene invece ragionevole vincolare la posizione delle aree SV 166 e SV 99. Viene proposta inoltre una nuova perimetrazione del SUE 21 con una nuova sistemazione viaria.

Premesso che il vigente P.R.G.C. ha tracciato in cartografia la viabilità interna al SUE 21 sulla base di un contesto urbanistico ampio, tenendo in considerazione tutta la viabilità compresa tra la Via Sant'Anna e la SP 662, la Variante ha voluto sottolineare il ruolo dello studio sovraordinato al singolo strumento attuativo vincolando il posizionamento e la funzionalità delle infrastrutture.

Si ricorda comunque che, ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77, non costituiscono varianti del P.R.G. "gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale" nonché "gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo.

Con riferimento alla delimitazione del centro abitato e dell'adeguamento del vigente P.R.G.C. alla nuova perimetrazione, si evidenzia la mancanza di una normativa specifica in merito alla distanza da mantenere nei confronti delle strade con riferimento ad interventi da effettuare nelle aree esterne al centro abitato ma interne ad aree previste come edificabili.

L'osservazione è stata recepita con l'integrazione del punto 8.2 lett. A) dell'art. 31 "Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale" delle N.T.A..

Le vigenti NTA prevedono, nel caso di costruzione di muri di recinzione all'interno della perimetrazione del centro abitato, una distanza minima dalle strade provinciali pari a m. 1,5. Si richiede l'eliminazione di detta distanza minima consentendo l'edificazione su confine in modo da evitare la formazione di strisce di terreno inutilizzate e normalmente non curate.

L'argomento non è oggetto della Variante in corso di approvazione; l'inserimento di nuovi argomenti nella fase di procedura che intercorre tra l'adozione del progetto di variante e la sua approvazione non è consentita, anche solo per il fatto che non vi è più la possibilità di effettuare Osservazioni in merito. L'osservazione pertanto non viene recepita in questa sede ma potrà essere trattata in occasione di altra variante urbanistica.

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PROGETTO DI VARIANTE

PARZIALE N° 32

Costituisce parte integrante della documentazione progettuale della Variante Parziale n° 32 al vigente P.R.G.C. la seguente documentazione:

- Relazione Illustrativa;
- Tav. 3d.3/d - scala 1: 5.000 "Azzonamento del territorio";
- Tav. 3e.3/d - scala 1: 2.000 "Azzonamento del capoluogo";
- Tav. 3h.3/d - scala 1: 1.000 "Individuazione tipi di intervento nel nucleo centrale";
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Verifica di compatibilità Acustica;
- Relazione Tecnica per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- Provvedimento di esclusione dalla VAS emesso dall'OTC in data 19/11/2014.

Poiché che la Variante in oggetto non riguarda nuove previsioni insediative né interessa aree esterne ai nuclei edificati o aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria non sono state predisposte la tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti e la relazione geologico-tecnica.

Si allega di seguito, per completezza della documentazione, la deliberazione regionale di approvazione del P.R.G.C. vigente.