***CRAVERO Geometra GIANLUCA***
Via G. Marconi n. 5 – 12030 Marene - Tel./fax: 0172 742363 – 339/7919769
C.F. CRVGLC82D06D742M - P.IVA 03031270048

Ill.mo **SINDACO**
DEL COMUNE DI **MARENE**

**OGGETTO: OSSERVAZIONI RELATIVE ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL VIGENTE P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Con la presente il sottoscritto **CRAVERO Geom. Gianluca** con studio a Marene in Via G. Marconi n. 5, Tel./fax 0172 742363 – 339 7919769, ai fini della redazione della Variante Strutturale al vigente P.R.G.C. presente le seguenti osservazioni/proposte:

1. **AREE AGRICOLE: ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DEGLI INDICI DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE DEI NUCLEI FAMILIARI NON PIU' IN ATTIVITA'**

   Per quanto riguarda gli indici di densità fondiari per le abitazioni rurali nelle zone agricole il testo normativo vigente del piano regolatore comunale rimanda al comma 12 art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. Tale norma, oltre a determinare gli indici per l'edificazione di residenze agricole, prevede inoltre forfettariamente che: "*In ogni caso le cubature per la residenza a servizio dell'azienda agricola non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc*".

   Visto che sul territorio del Comune di Marene sono insediate numerose aziende agricole che costituiscono una risorsa estremamente preziosa per tutta la Comunità, dal punto di vista sociale, economico nonché ambientale, e visto inoltre che alcune di queste aziende tramandano la loro attività di generazione in generazione, può capitare che all'interno dello stesso insediamento si trovino a coabitare tre generazioni, con la conseguenza di avere a disposizione un numero adeguato di residenze agricole.

   Pertanto, in alcuni casi, tale limite di densità fondiaria non permette una disponibilità abitativa per tutti i nuclei familiari che sono a servizio di una stessa Azienda Agricola, visto che a volte le famiglie sono numerose e spesso più di un figlio ha la volontà di lavorare all'interno dell'azienda agricola stessa, e di conseguenza con il passare degli anni crearsi un proprio nucleo familiare che necessita di una propria residenza che ovviamente deve essere comoda e funzionale all'attività agricola in essere.

   Quindi con la presente si richiede di valutare le seguenti ipotesi:

   - di non computare nel conteggio della volumetria residenziale, le abitazioni esistenti in zona agricola in cui al suo interno risiedano agricoltori che hanno cessato l'attività agricola (per raggiunti limiti di età, invalidità o comunque per cause di forza maggiore riconosciute dalla Commissione Agricola Comunale);

- in alternativa, in deroga a quanto previsto dal comma 12 art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., di valutare che nel caso in cui all'interno di una stessa azienda agricola sia presente un nutrito numero di imprenditori agricoli che necessitano di crearsi un proprio nucleo familiare, si attribuisca un limite di densità edilizia forfettario di 600 mc. per ogni imprenditore agricolo che si voglia creare un proprio nucleo familiare.

**2. LOTTI ANCORA DA EDIFICARE ALL'INTERNO DI PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI**

Visto che sul territorio comunale si trovano diverse aree soggette a strumento urbanistico esecutivo, quali P.E.C., all'interno dei quali sono già state eseguite tutte le opere di urbanizzazione ma non sono ancora stati edificati tutti i lotti esistenti all'interno delle aree in esame, e visto che per alcune di queste aree e' scaduta o e' ormai prossima la scadenza di validità del P.E.C. stesso e delle relative proroghe previste dalla vigente normativa nazionale, questi lotti si troverebbero nelle condizioni, in caso di edificazione, di dover versare gli oneri di urbanizzazione, anche se in precedenza si erano accollati la ben più onerosa spesa di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dalla convezione.

Premesso che, a giudizio dello scrivente, la mancata edificazione su tali aree e' anche probabilmente dovuta alla grave crisi edilizia/immobiliare che ha colpito il nostro territorio sia a livello nazionale che internazionale, pertanto si richiede di valutare quanto segue:

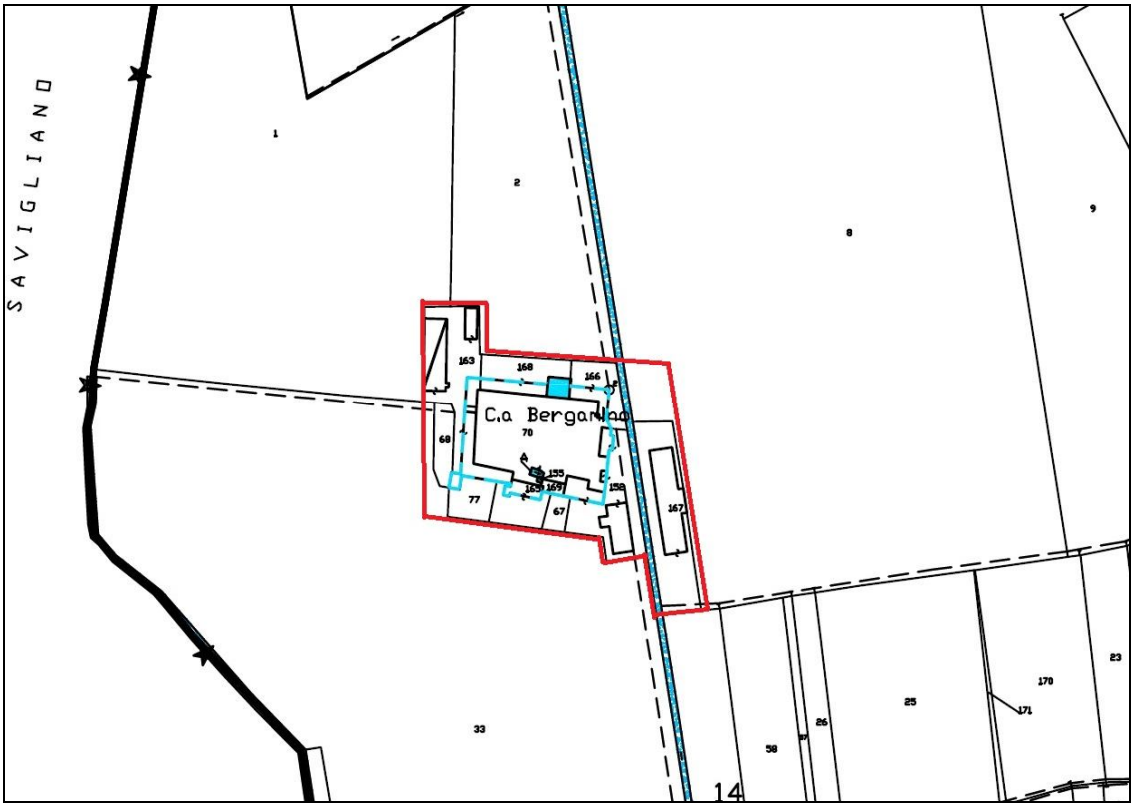
- di identificare all'interno della cartografia del P.R.G.C. oggetto di variante strutturale i lotti, non ancora edificati, ricadenti in P.E.C. scaduti o prossimi alla scadenza con un apposito retino ed un'apposita normativa che permetta di mantenere invariati per tali aree gli indici del P.E.C. (superficie, volumetria, altezze, distanze, ecc….)
- di poter comunque scomputare gli oneri di urbanizzazione, per i lotti non ancora edificati alla scadenza del P.E.C., almeno fino al raggiungimento della spesa sostenuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.E.C. in oggetto al fine di evitare che tali aree sostanzialmente versino tali oneri due volte.

**3. PROPOSTA IDENTIFICARE CON UN PIANO DI RECUOPERO I FABBRICATI RICADENTI ALL'INTERNO DELLA CASCINA BERGAMINO**

Con la presente, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale si richiede di valutare la possibilità di identificare con un apposito

***CRAVERO Geometra GIANLUCA***
Via G. Marconi n. 5 – 12030 Marene - Tel./fax: 0172 742363 – 339/7919769
C.F. CRVGLC82D06D742M - P.IVA 03031270048

PIANO DI RECUPERO i fabbricati che costituiscono la “Cascina Bergamino” del quale si allega stralcio planimetrico del P.R.G.C. sottostante:




Tale modifica, a giudizio dello scrivente, sarebbe importante al fine di identificare con delle norme specifiche il recupero di tali fabbricati, visto che al suo interno insistono inoltre due fabbricati vincolati al rilascio del parere della Sovrintendenza, visto il loro particolar pregio architettonico/ambientale.

Con tale modifica si potrebbero identificare meglio i parametri per il recupero ai fini abitativi delle abitazioni esistenti e delle relative pertinenze garantendo un recupero edilizio piu’ omogeneo e piu’ attento anche alle vigenti normative sul risparmio energetico in quanto si potrebbero realizzare edifici ecosostenibili ad impatto zero. Con il piano di recupero in oggetto si potrebbero inoltre anche identificare delle destinazioni specifiche anche per le stalle esistenti adiacenti ai fabbricati piu’ storici riqualificandole con modifiche estetiche ed architettoniche che rendano piu’ omogenea e gradevole la lettura d’insieme di tutto il complesso edilizio.

Certi di un benevolo riscontro si coglie l’occasione per porgere distinti saluti.

Marene lì, 15/02/2016. In fede:

CRAVERO GEOM. GIANLUCA