



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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Vol. 32.d

Il Sindaco: BARBERO Roberta

Il Segretario: MEINERI Federica

Il Responsabile del Procedimento: PRIORA Valerio

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

Data elaborazione documento: aprile 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. 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

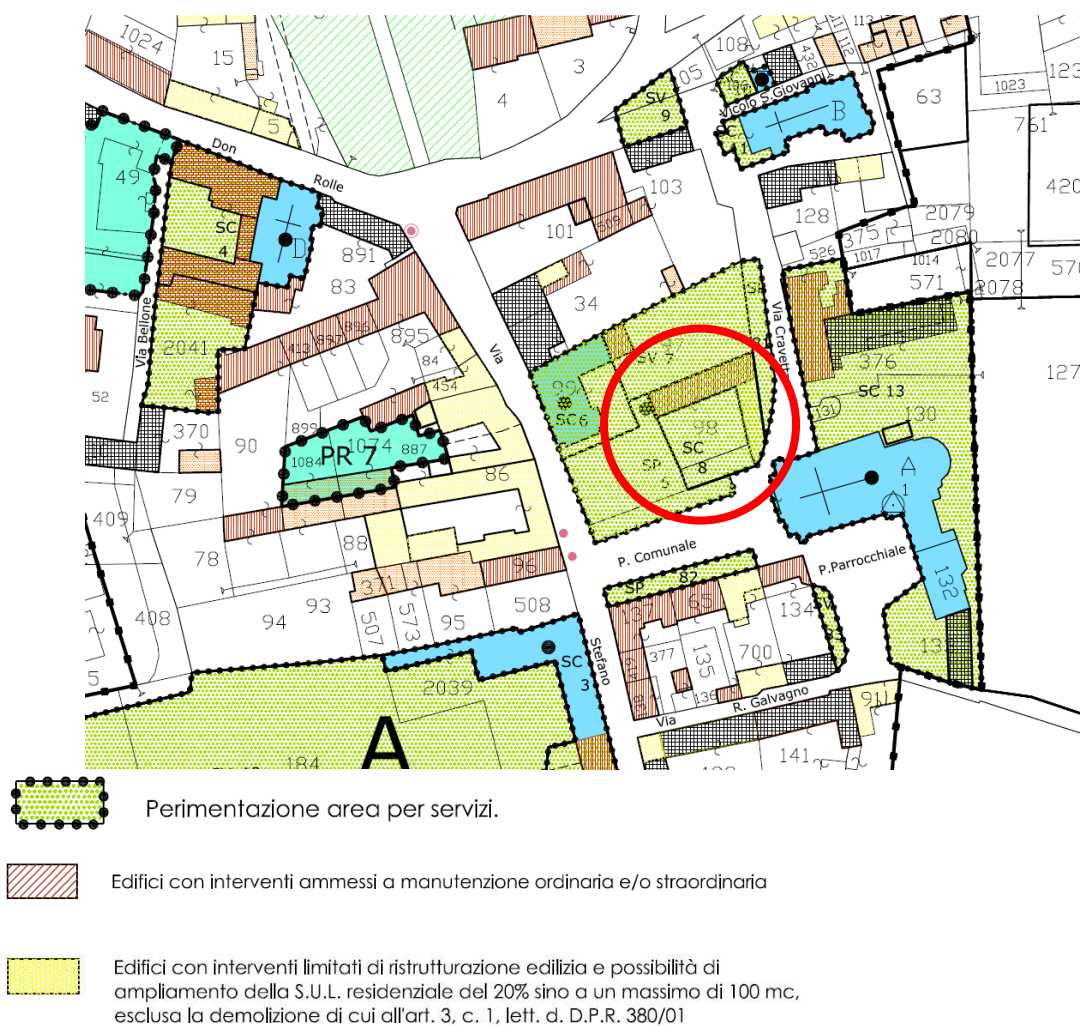


Figura 1 - Estratto di P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d STATO DI FATTO) con indicazione dell'area oggetto di variante e relativa legenda.

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 rifunzionalizzazione 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.

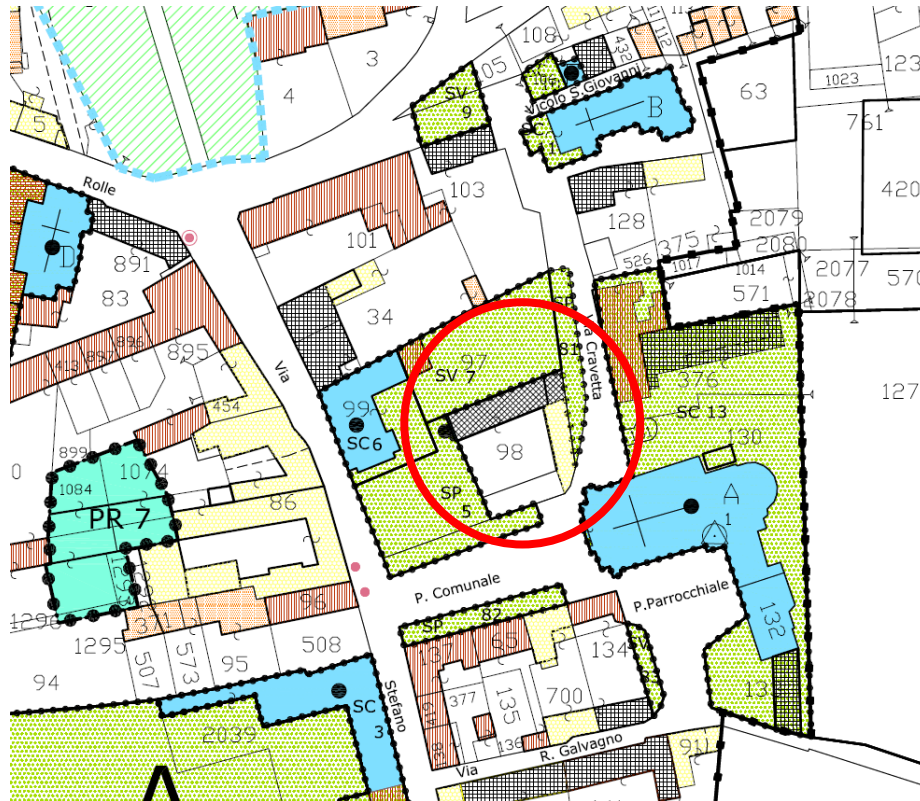


Figura 2 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d) con indicazione dell'area oggetto di variante.

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.

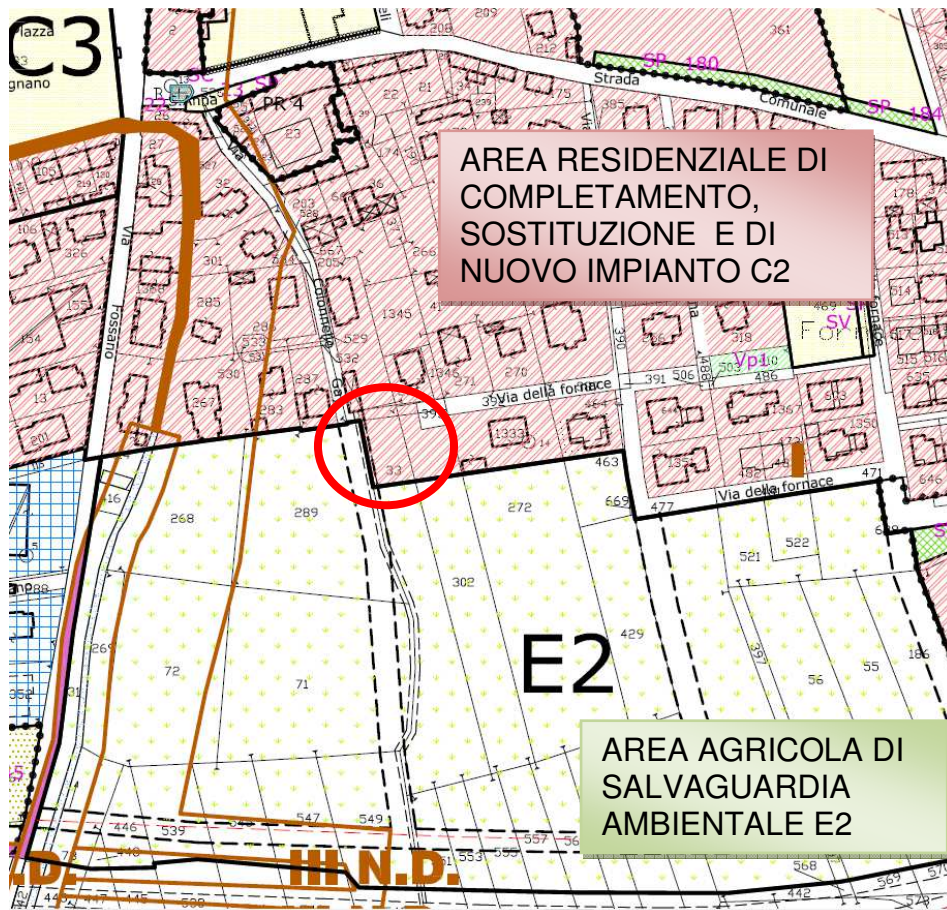


Figura 4 - Estratto di P.R.G.C. vigente (Tav: 3e.3/d STATO DI FATTO) con indicazione dell'area oggetto di variante.

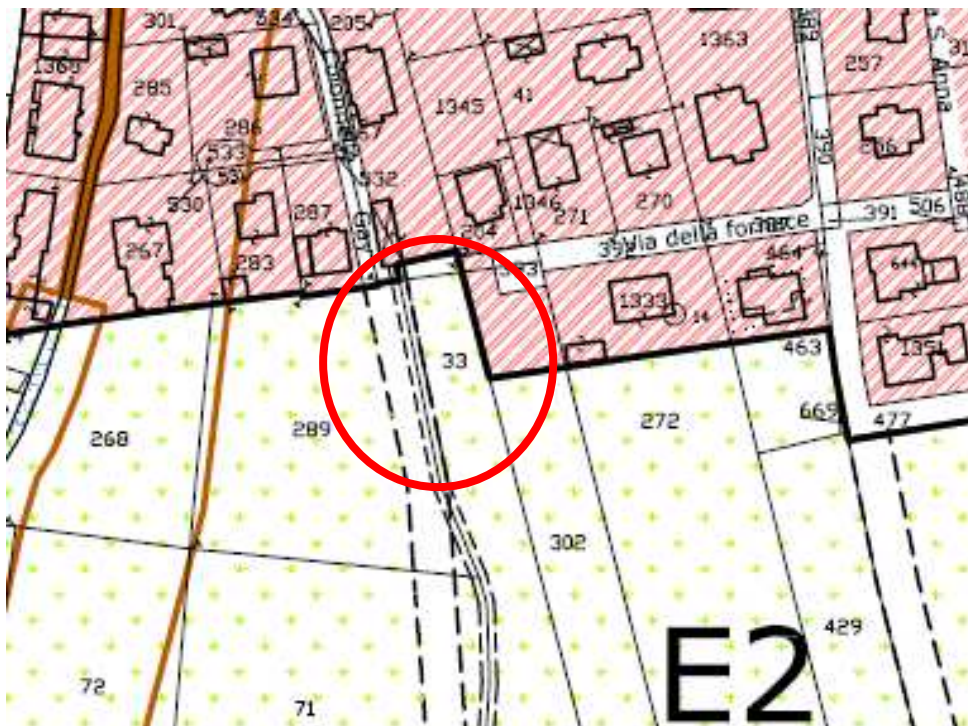


Figura 5 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3e.3/d) con indicazione dell'area oggetto di variante.

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.

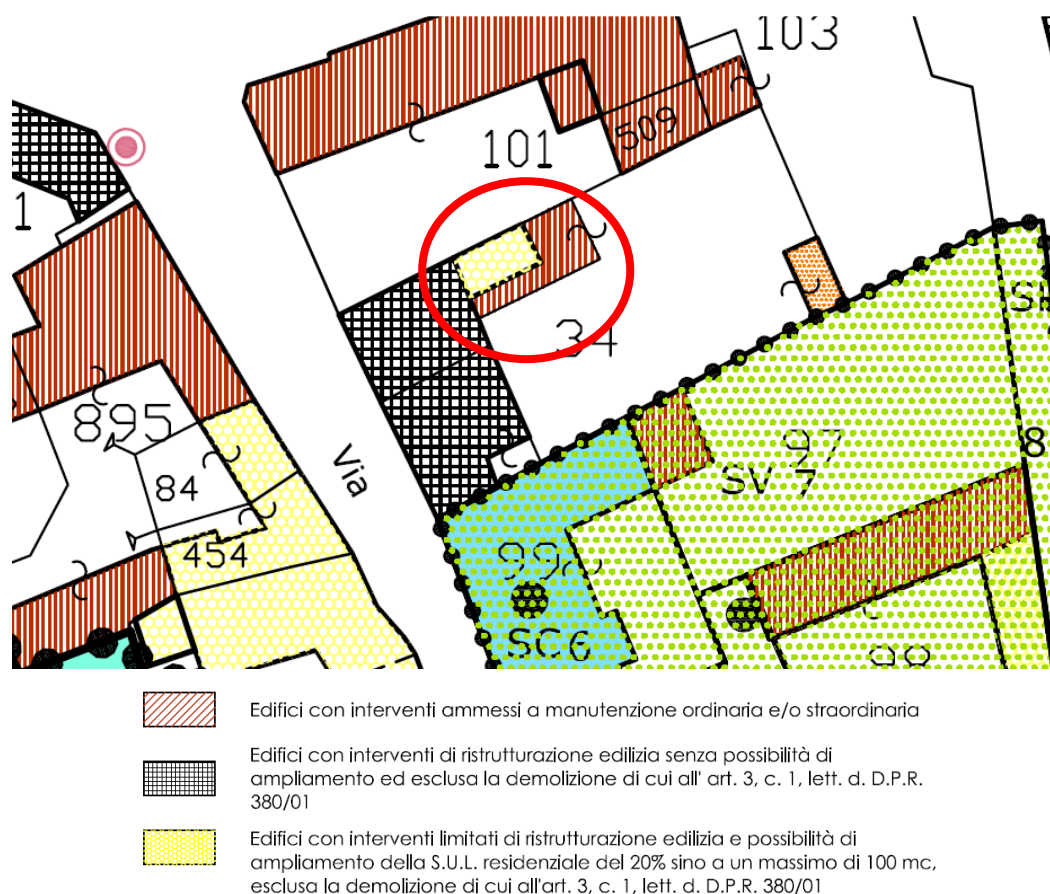


Figura 6 - Estratto di P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d STATO DI FATTO) e stralcio della legenda con indicazione del fabbricato pertinenziale oggetto di variante

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.**

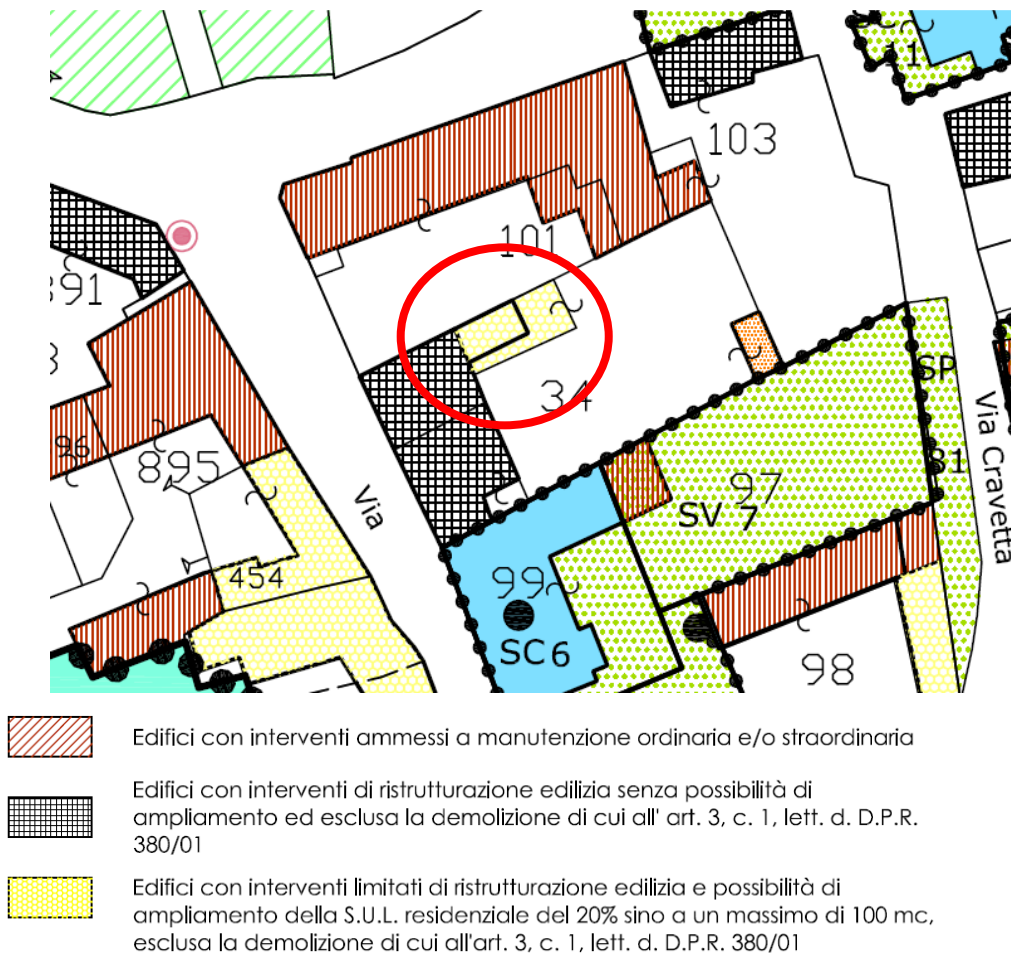


Figura 8 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d) e stralcio della legenda con indicazione del fabbricato pertinenziale oggetto di variante

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.

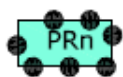
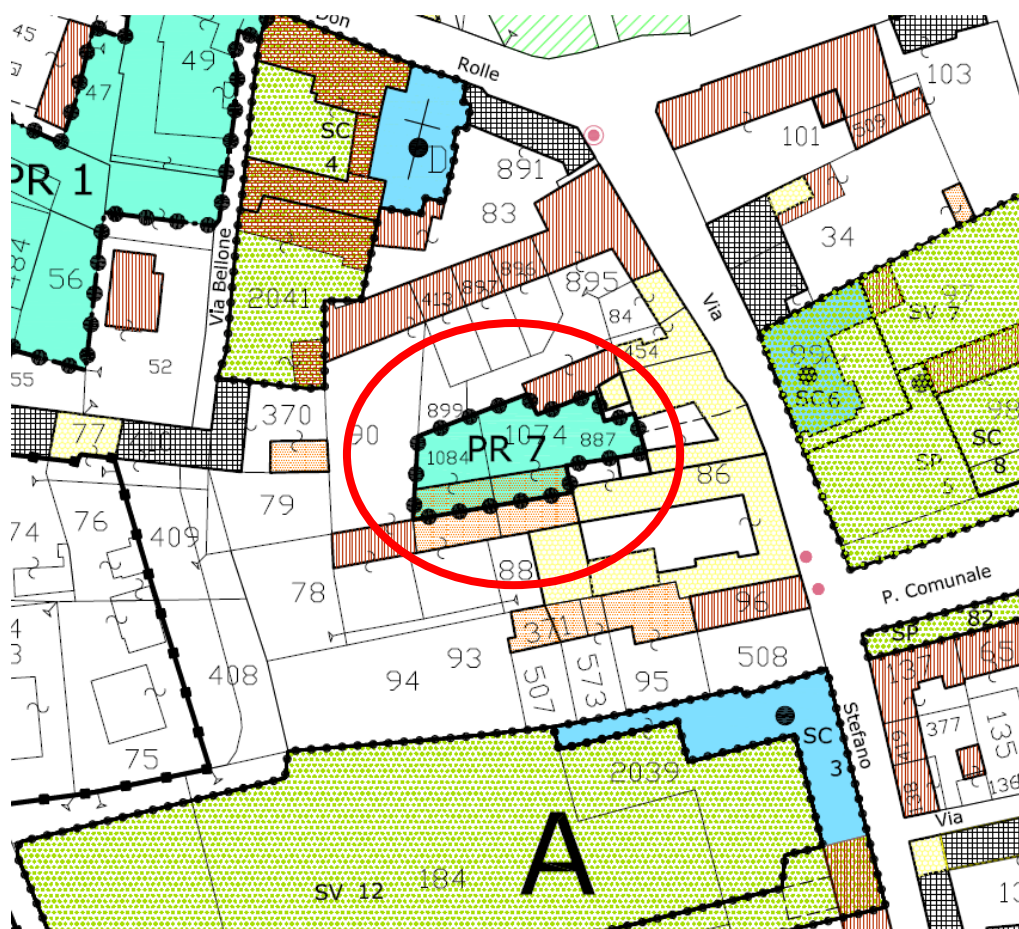
c. Modifiche alla documentazione del vigente P.R.G.C.

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.

2.6. CORREZIONE DI PERIMETRAZIONE DI PIANO DI RECUPERO IN CENTRO STORICO

a. Finalità, obiettivi e descrizione delle modifiche

La cartografia del vigente P.R.G.C. relativa al Nucleo Centrale in scala 1:1.000 riporta un errore di perimetrazione del Piano di Recupero identificato con il numero 7.



Piano di recupero sottoposto al parere vincolante della commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali

Figura 9 - Estratto di P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d STATO DI FATTO) e stralcio della legenda con indicazione del Piano di Recupero oggetto di variante

La perimetrazione non ricomprende per intero gli immobili oggetto di recupero e censiti alle particelle 1084 e 1074 del Foglio 16.



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.

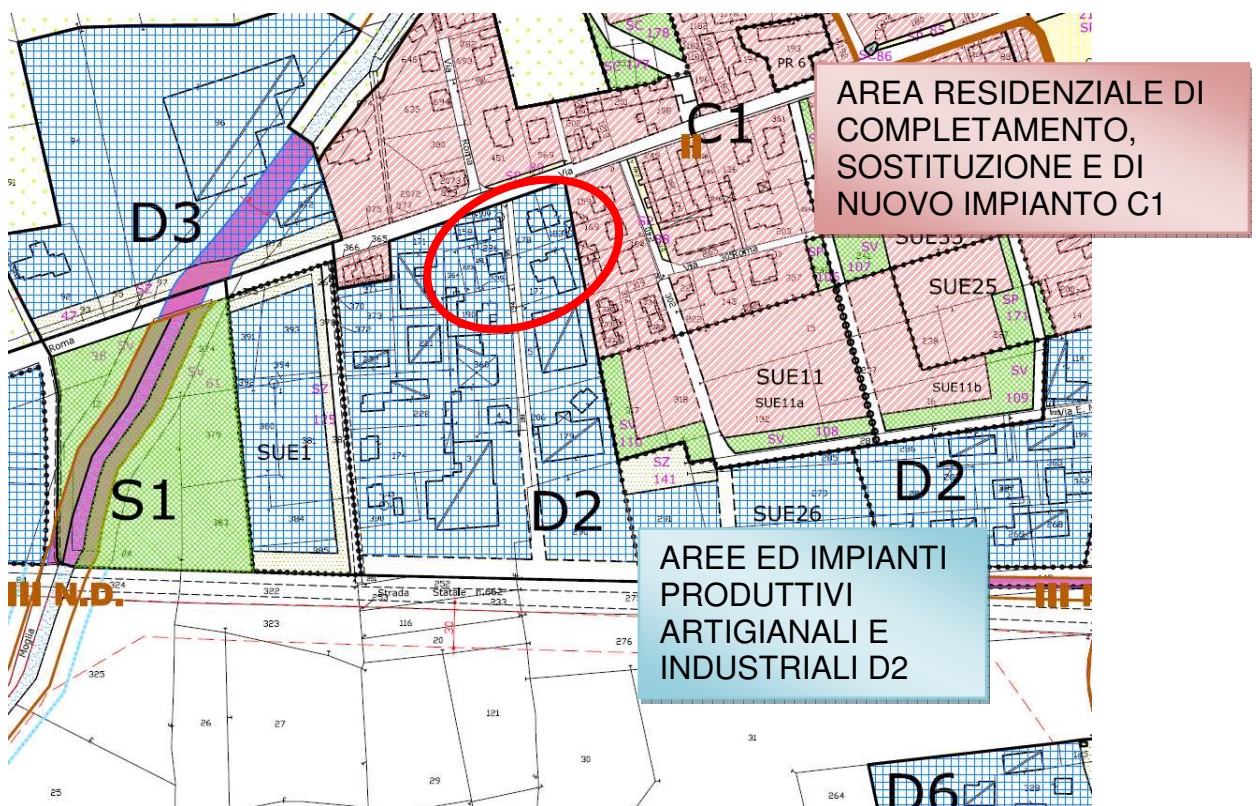


Figura 11 - Estratto di P.R.G.C. vigente (Tav: 3e.3/d STATO DI FATTO) con indicazione dell'area oggetto di variante.

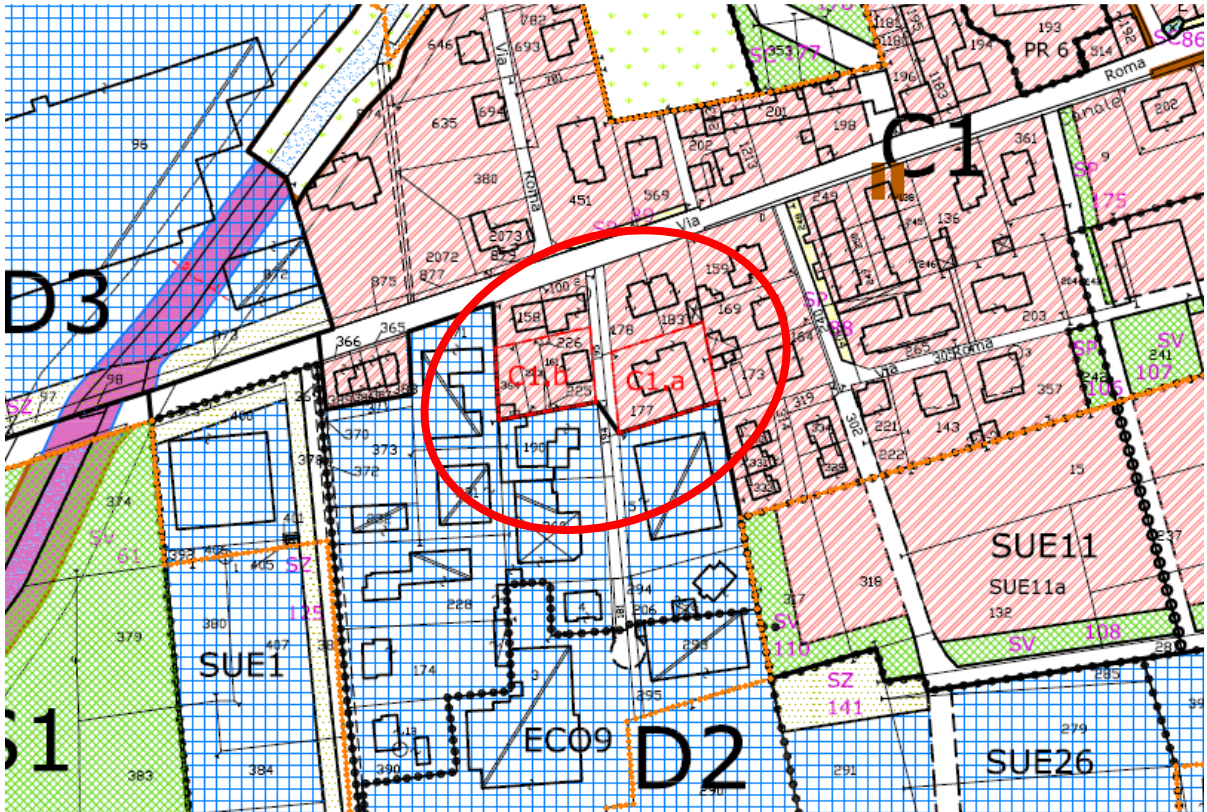


Figura 12 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3e.3/d) con indicazione dell'area oggetto di variante.

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.

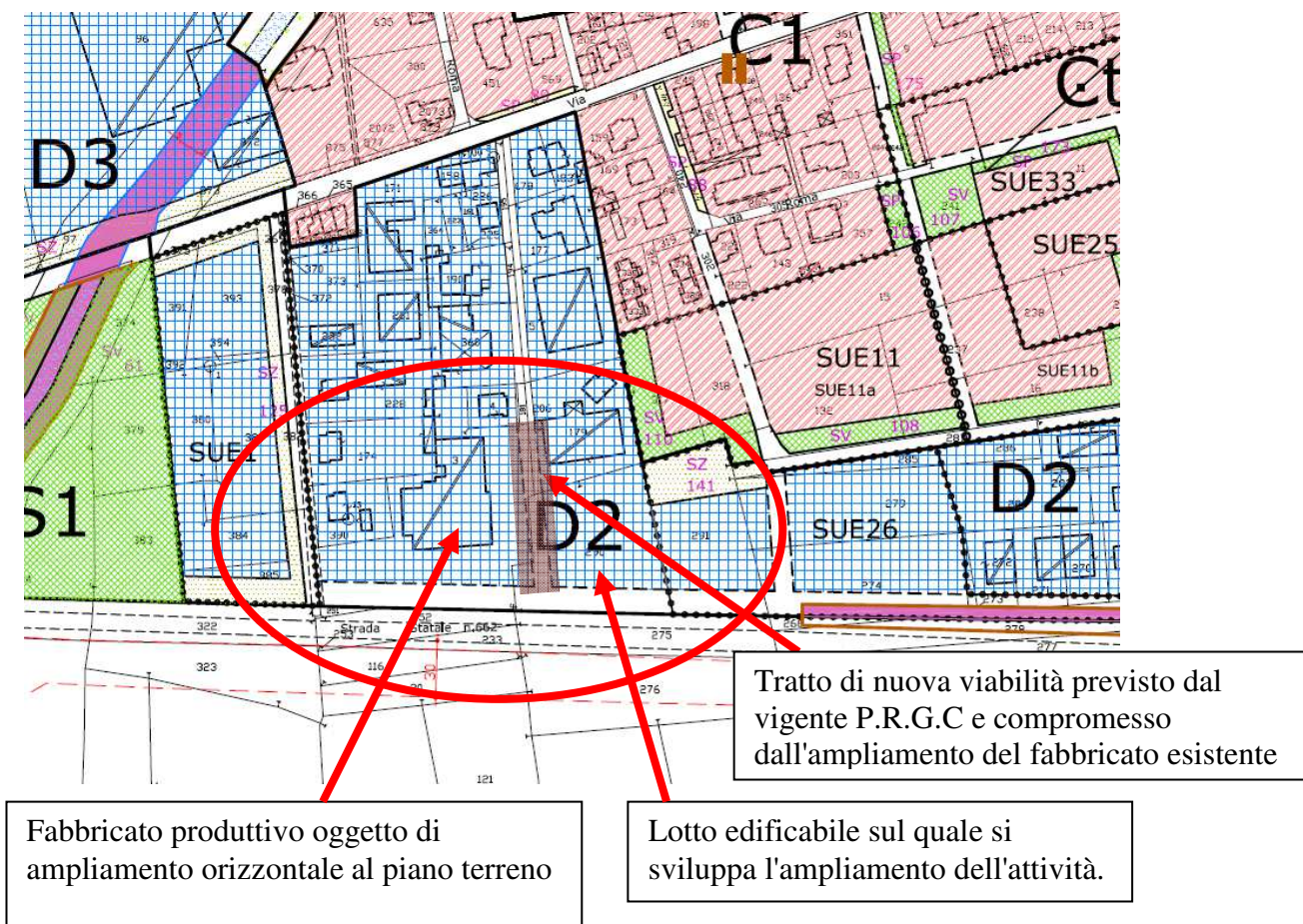


Figura 13 - Estratto di cartografia del vigente P.R.G.C. con indicazione degli elementi utili alla comprensione della variante.

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 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.

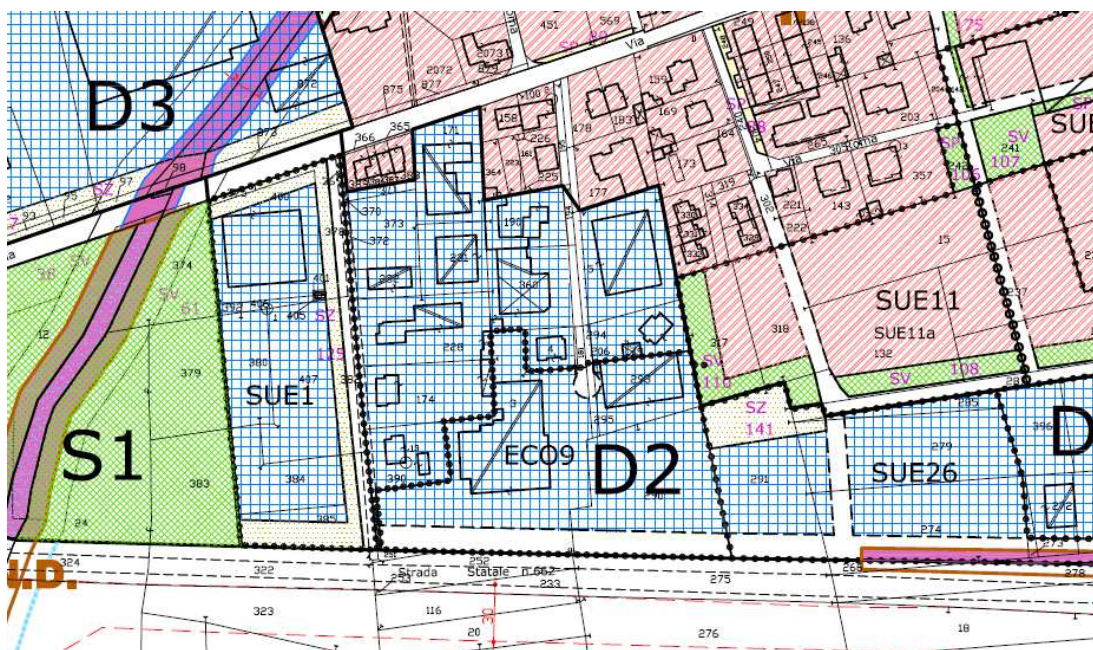


Figura 14 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente con indicazione della nuova perimetrazione del Permesso di Costruire Convenzionato (ECO 9) e della nuova viabilità oggetto di variante.

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 entrambi i lati;
- dotazione minima delle aree a servizio come indicata dall'art. 21 commi 2 e 3 della I.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 parallelismo dei nuovi manufatti alla SP 662 con 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.

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.

2.11. NUOVO TRATTO VIABILE DI COLLEGAMENTO IN AREA RESIDENZIALE "C1"

a. Finalità, obiettivi e descrizione delle modifiche

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 soggetta a Permesso di Costruire convenzionato; all'interno è tracciato un tratto di nuova viabilità.

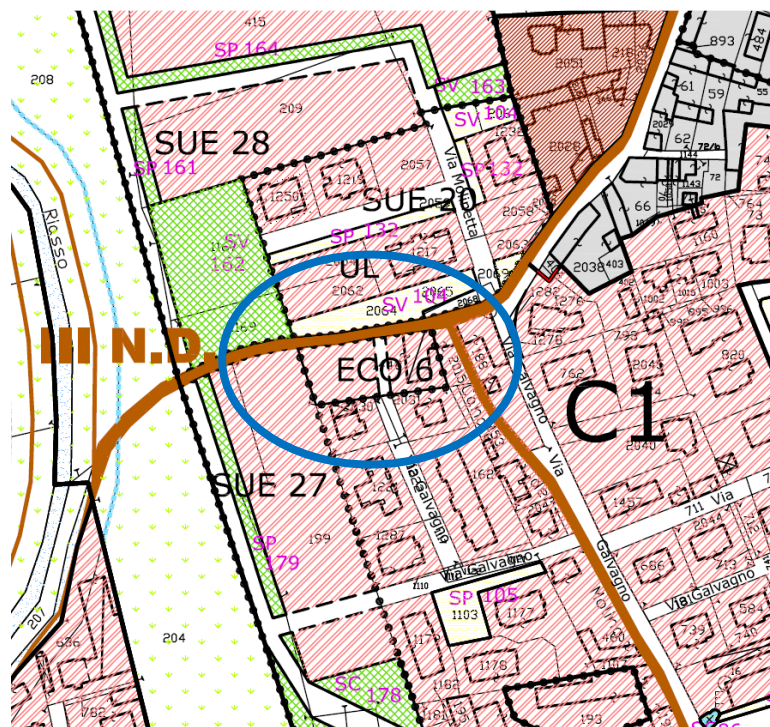


Figura 15 - Estratto di cartografia del vigente P.R.G.C. con indicazione dell'area oggetto di variante.

Il nuovo tratto viabile, di cui si prevede la realizzazione in caso di intervento di nuova edificazione in ambito ECO 6, non consente né il collegamento con altra strada esistente né offre la possibilità di inversione di marcia a chi si immette in Via Galvagno.

Per ovviare a tale inconveniente, è stato valutato l'inserimento di una rotatoria ma questa soluzione ridurrebbe notevolmente la superficie fondiaria dei lotti di completamento, non consentendo il pieno utilizzo della capacità edificatoria prevista.

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.

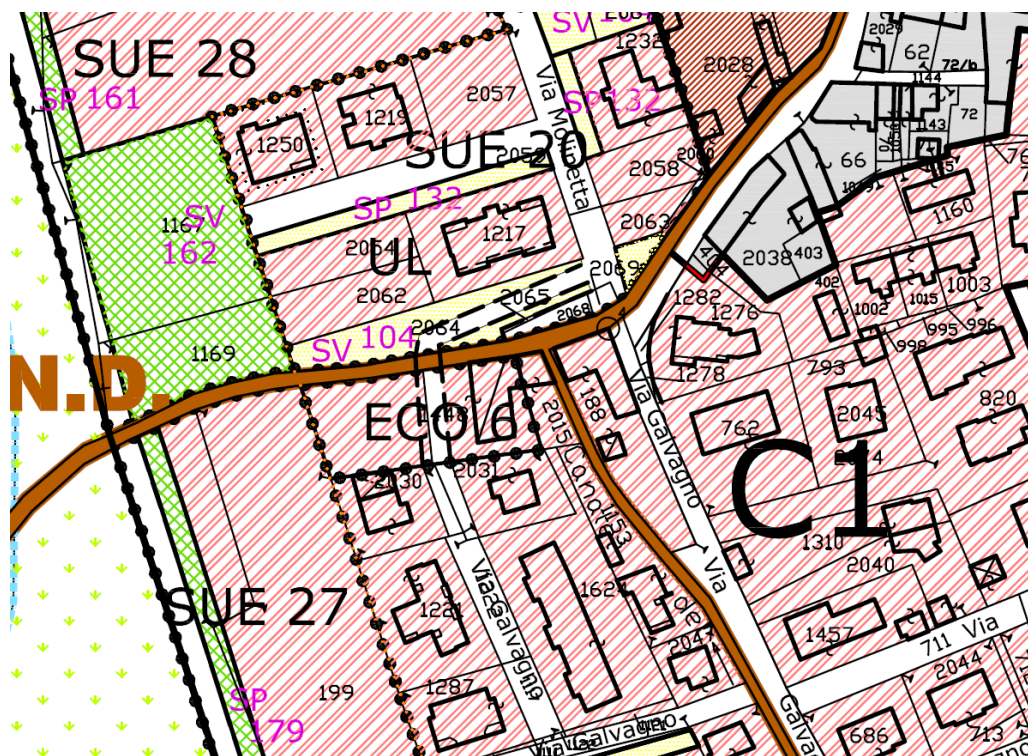


Figura 16 - Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente con indicazione della nuova viabilità prevista in attuazione dell'ECO 6.

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 .

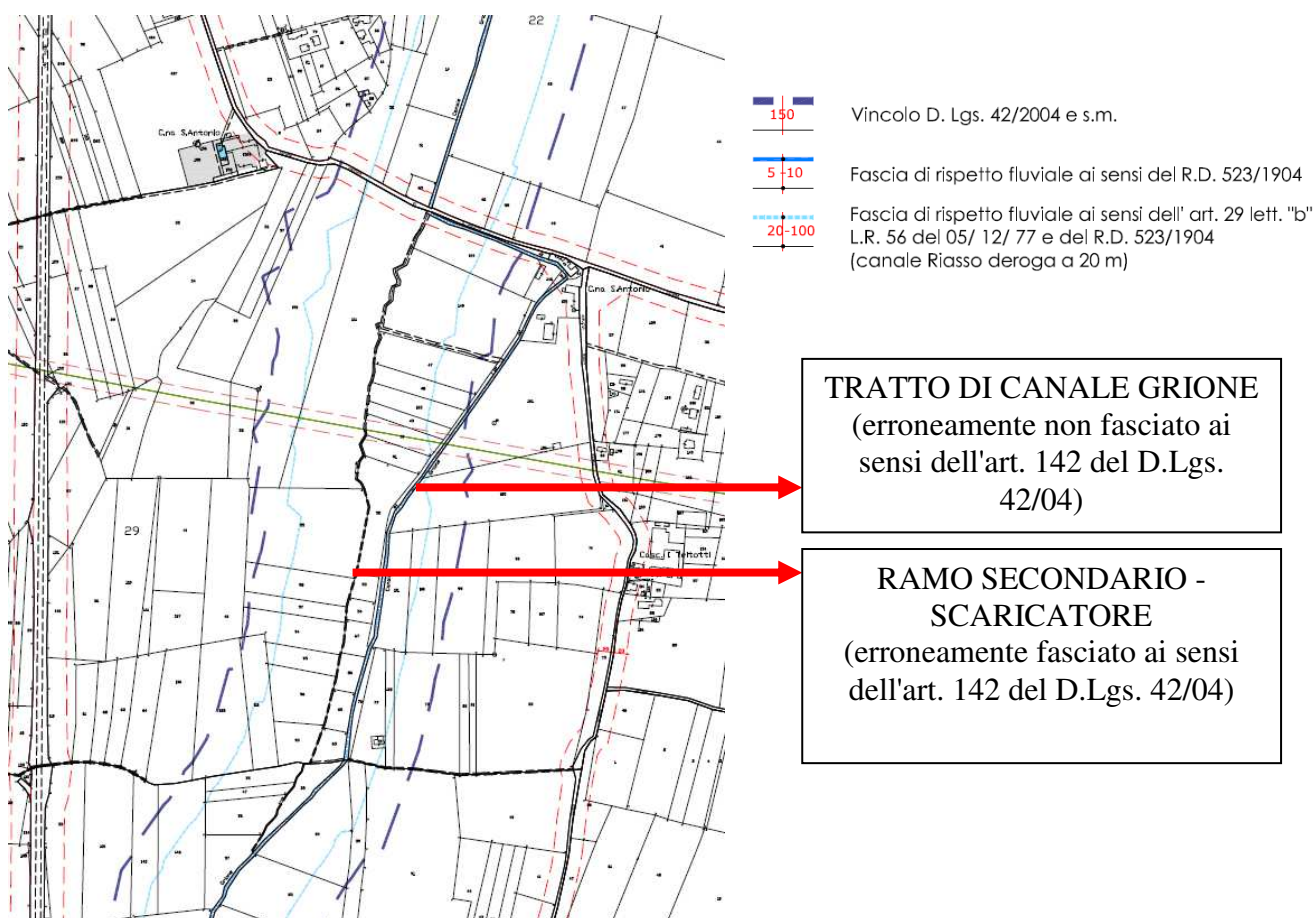


Figura 17 - Estratto di cartografia del vigente P.R.G.C. riportante il tratto del Canale Grione (di cui si prevede la rettifica) con le relative fasce di rispetto indicate in legenda.

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.

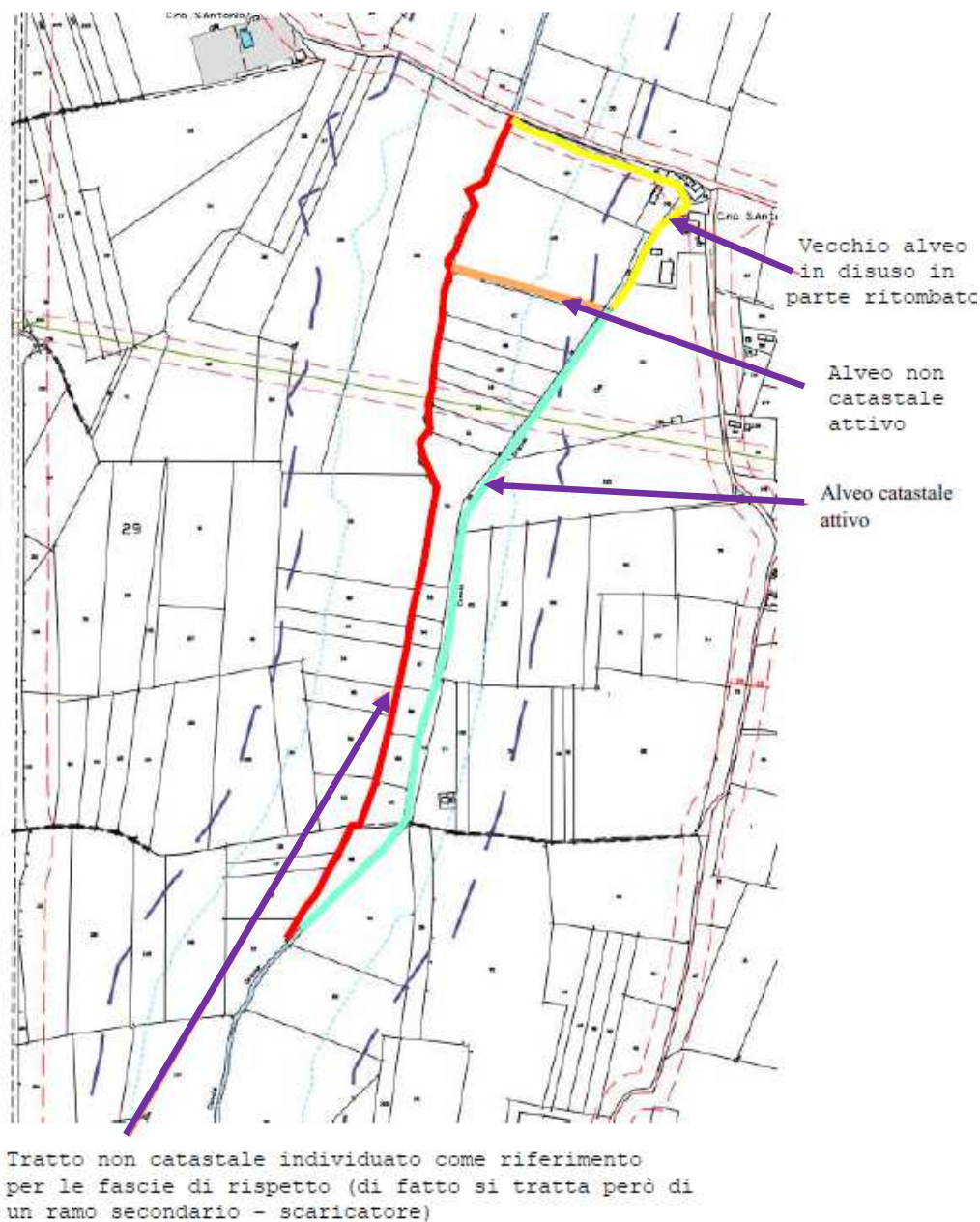


Figura 18 - Planimetria (con stralcio del vigente P.R.G.C.) trasmessa dal Comune di Marene all'Ufficio Regionale con indicazione dello stato rilevato.

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

La Variante prevede 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.

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.

4. 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 PRGC vigente.

Deliberazione della Giunta Regionale 7 novembre 2011, n. 23-2819

L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni. Comune di Marene (CN). Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente e relativa Variante in "itinerare". Approvazione.

A relazione del Vicepresidente Cavallera:

Premesso che il Comune di Marene - dotato di Piano Regolatore Generale Comunale regolarmente approvato con D.G.R. n.12-25590 in data 7.10.1998, successivamente variato, nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a:

- individuare, con deliberazione consiliare n.21 in data 17.4.2007, esecutiva ai sensi di legge, gli obiettivi generali e gli indirizzi programmatici da conseguire nella formazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale;
- predisporre, con deliberazione consiliare n.22 in data 17.4.2007, esecutiva ai sensi di legge, in forma preliminare, la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente;
- controdedurre, con deliberazione consiliare n. 37 in data 31.7.2007, esecutiva ai sensi di legge, alle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare;
- adottare, con deliberazione consiliare n.38 in data 31.7.2007, esecutiva ai sensi di legge, in forma definitiva, la Variante Generale allo Strumento Urbanistico Generale vigente in argomento;

constatato che:

- la Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, con relazione in data 2.12.2008, rinviava, ai sensi del 13°, ovvero del 15° comma dell'art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'Amministrazione Comunale interessata la Variante Generale allo Strumento Urbanistico, affinché fossero apportate ai contenuti progettuali le modifiche e le integrazioni nella relazione formulate;
- l'Assessore Regionale alle Politiche Territoriali, con nota n.55861/8.13PPU in data 15.12.2008, nel condividere la succitata relazione della Direzione Regionale, trasmetteva la relazione stessa al Comune di Marene, specificando i tempi per le controdeduzioni comunali ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate, ivi comprese le ulteriori indicazioni procedurali esplicitate;

atteso che il Comune di Marene provvedeva a:

- controdedurre, con deliberazione consiliare n.7 in data 20.4.2009, esecutiva ai sensi di legge, alle osservazioni formulate dalla precitata Direzione Regionale, predisponendo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata in conseguenza dei rilievi accolti;
- predisporre, con deliberazione consiliare n.64 in data 22.12.2009, esecutiva ai sensi di legge, il progetto preliminare di una Variante in "itinerare";
- controdedurre, con deliberazione consiliare n. 16 in data 18.6.2010, esecutiva ai sensi di legge, alle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare;

- adottare, con deliberazione consiliare n.17 in data 18.6.2010, esecutiva ai sensi di legge, in forma definitiva, la Variante in "itinerè";

constatato inoltre che:

- l'Autorità Regionale competente per la Valutazione Ambientale Strategica, con precedente parere prot. n. 48571/0805 in data 10.11.2009, esplicitava - in ottemperanza alle indicazioni procedurali ed agli indirizzi operativi stabiliti dalla D.G.R. 9.6.2008 n. 12-8931, in applicazione del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" - la decisione di escludere dalla procedura di V.A.S. la Variante in "itinerè", formulando raccomandazioni e indicazioni di carattere normativo da recepire nell'ambito della formazione della Variante stessa;

dato atto che, sulla base del richiamato parere della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, del precedente parere dell'Autorità Regionale competente per la V.A.S. e delle definitive valutazioni espresse dal Responsabile del Settore, territorialmente competente, della Direzione Regionale stessa, anche in merito agli aspetti della V.A.S., con relazione in data 4.10.2011, si ritengono meritevoli di approvazione la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente e la relativa Variante in "itinerè" del Comune di Marene, adottate e successivamente modificate con deliberazioni consiliari n.38 in data 31.7.2007, n. 7 in data 20.4.2009 e n. 17 in data 18.6.2010, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 4.10.2011, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, finalizzate all'adeguamento, a norma di Legge, della proposta Variante e per la tutela dell'ambiente e del territorio;

viste le Certificazioni in data 20.12.2007 e in data 19.7.2010 sottoscritte dal Sindaco, dal Segretario Comunale e dal Responsabile del Procedimento del Comune di Marene, attestanti l'iter di formazione della Variante Generale e della relativa Variante in "itinerè" al Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE in data 18.7.1989;

visto il parere dell'ARPA in data 14.4.2008 prot. n.43700 e del Settore Regionale di Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico in data 21.4.2011 prot. n.33591DB14/20;

vista la documentazione relativa alla Variante Generale al P.R.G.C. vigente e alla relativa Variante in "itinerè", che si compone degli atti ed elaborati specificati al successivo art. 4 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente e la relativa Variante in "itinerè" del Comune di Marene, in Provincia di Cuneo, adottate e successivamente modificate con deliberazioni consiliari n.38 in data 31.7.2007, n. 7 in data 20.4.2009 e n. 17 in data 18.6.2010,

subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 4.10.2011, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

Di dare atto, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 12-8931 in data 9.6.2008, della decisione assunta dall'Autorità Regionale competente per la V.A.S. in data 10.11.2009, che ha escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica la Variante in "itinerè" alla Variante Generale al vigente P.R.G.C. del Comune di Marene, con le raccomandazioni e le indicazioni nella decisione stessa formulate e successivamente verificate.

ART. 3

Con l'approvazione delle presenti Varianti – introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Marene (CN) si ritiene adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

ART. 4

La documentazione costituente la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente e la relativa Variante in "itinerè", adottate dal Comune di Marene (CN), debitamente vistata, si compone di:

Variante Generale al P.R.G.C.:

- Deliberazione Consiliare n.38 in data 31.7.2007, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

Elab. - Relazione illustrativa

Elab. - Dimensionamento

Elab. - Relazione storica – patrimonio storico ed architettonico

Elab. - Relazione illustrativa di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.)

Tav.A/c - Allegato A) alla relazione illustrativa di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) Vol. 1d.2/c in scala 1:5000

Elab. - Verifica compatibilità acustica tra il piano di classificazione acustica vigente e la variante strutturale generale al P.R.G.C.

Elab. - Reiterazione dei vincoli area a servizi art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

Elab. - Norme Tecniche di Attuazione progetto definitivo

Tav.3a.2/b - Rappresentazione sintetica previsioni urbanistiche del Comune e dei Comuni contermini in scala 1:25000

Tav.3b.2/c - Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici in scala 1:2000

Tav.3d.2/c - Azionamento del territorio in scala 1:5000

Tav.3d.2/cSIN-Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5000

Tav.3d.2/cCOMP-Azionamento del territorio – tavola comparativa tra il P.R.G.C. vigente e la Variante Strutturale in scala 1:5000

Tav.3e.2/c - Azionamento del Capoluogo in scala 1:2000

Tav.3f.2/b - Azionamento aree ed impianti produttivi-D5 in scala 1:2000

Tav.3g.2/b - Azionamento aree A1 – C5 - EIA in scala 1:2000

Tav.3h.2/b - Individuazione tipi di intervento nel nucleo centrale in scala 1:1000

Tav.comm.2 - Individuazione delle zone di insediamento commerciale e dei punti vendita esistenti sulla cartografia del P.R.G.C. in scala 1:5000

Tav.8a - Trasposizione sulla base cartografica di P.R.G.C. in scala 1:2000 delle classi della

pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica
Tav.8b - Trasposizione sulla base cartografica di P.R.G.C. in scala 1:2000 delle classi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica
Tav.8c/a- Trasposizione sulla base cartografica di P.R.G.C. in scala 1:2000 delle classi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica – progetto definitivo
Tav.8d - Trasposizione sulla base cartografica di P.R.G.C. in scala 1:2000 delle classi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica
Tav.8e - Trasposizione sulla base cartografica di P.R.G.C. in scala 1:2000 delle classi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica
Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani
Elab. - Relazione Geologico – Idrogeologico - Tecnica
Tav. - Carta Clivometrica in scala 1:10000
Tav. - Carta Geologico - Morfologica in scala 1:10000
Tav. - Carta Geoidrologica in scala 1:10000
Tav. - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni in scala 1:10000
Tav. - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica in scala 1:10000
Tav. - Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore, dei dissesti lungo la rete idrografica e delle opere di difesa idraulica censite in scala 1:10000
Elab. - Relazione Geologica
Elab. - Analisi idrologiche ed idrauliche di dettaglio del canale Riassotto “tratto concentrico”
Tav.1- Analisi idrologiche ed idrauliche di dettaglio del canale Riassotto “tratto concentrico” – Planimetria di rilievo - in scala 1:1000
Tav.2- Analisi idrologiche ed idrauliche di dettaglio del canale Riassotto “tratto concentrico” – Sezioni trasversali - in scala 1:100
Tav.3- Analisi idrologiche ed idrauliche di dettaglio del canale Riassotto “tratto concentrico” – Profilo longitudinale e livello idrico - in scala 1:100/500
Elab. - Analisi idrologiche ed idrauliche di dettaglio dei canali esterni al Concentrico
Tav.1- Planimetria canali in scala 1:5000
Tav.2- Corografia dei bacini e dei sottobacini in scala 1:10000
Tav.3.1 - Sezioni trasversali con livelli di piena in scala 1:100
Tav.3.2 - Sezioni trasversali con livelli di piena in scala 1:100
Tav.3.3 - Sezioni trasversali con livelli di piena in scala 1:100;

-Deliberazione consiliare n.7 in data 20.4.2009, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
Elab.1a.2/e - Determinazioni
Elab.4a.2/d - Norme Tecniche di Attuazione
Elab.4a.2/d- Norme Tecniche di Attuazione – Volume illustrativo di raffronto tra P.R.G.C. vigente e il volume della variante strutturale generale a seguito della relazione di esame
Tav.3h.2/c - Individuazione tipi di intervento nel nucleo centrale in scala 1:1000
Tav.3d.2/e - Azzonamento del territorio in scala 1:5000
Tav.3d2/esin- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica in scala 1:5000
Tav.3e.2/d - Azzonamento del Capoluogo in scala 1:2000
Tav.3f.2/c - Azzonamento aree ed impianti produttivi D5 in scala 1:2000
Tav.3g.2/c - Azzonamento aree A1, C5, EIA in scala 1:2000
Tav.8b/a- Trasposizione sulla base cartografica di P.R.G.C. in scala 1:2000 delle classi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica
Tav.8c/b- Trasposizione sulla base cartografica di P.R.G.C. in scala 1:2000 delle classi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica

Elab. - Chiarimenti ed integrazioni alle osservazioni ARPA;

Variante in “itinerare”:

-Deliberazione consiliare n.17 in data 18.6.2010, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

Elab.4a.3/a - Norme Tecniche di Attuazione

Elab.5/it- Controdeduzioni alle osservazioni a seguito pubblicazione del progetto preliminare

Elab.1a.3/a - Relazione illustrativa

Elab.1b.3/a - Dimensionamento

Tav.3d.3/oss- Azzonamento del territorio in scala 1:5000

Tav.3b.3/a - Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici in scala 1:2000

Tav.3d.3/a - Azzonamento del territorio in scala 1:5000

Tav.3d3/asin- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5000

Tav.3e.3/a - Azzonamento del capoluogo in scala 1:2000

Tav.3f.3/a - Azzonamento aree ed impianti produttivi D5 in scala 1:2000

Tav.3g.3/a - Azzonamento aree A1, C5, EIA in scala 1:2000

Tav.3h.3/a - Individuazione tipi di intervento nel nucleo centrale in scala 1:1000

Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani

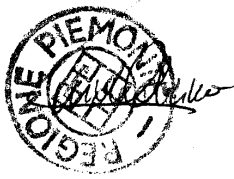
Elab.29/G.d - Schede di zona – analisi del rischio geomorfologico e idraulico con criteri morfologici

Elab.1e.3/a - Verifica di compatibilità acustica tra la variante n. 29 in itinere alla variante n. 27 strutturale al P.R.G.C. e il piano di classificazione acustica comunale vigente.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della l.r. 22/2010.

(omissis)

Allegato



Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 23-2819
in data 27 NOV. 2011 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. vigente del
Comune di MARENE (CN).

**Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della
L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..**

MODIFICHE AGLI ELABORATI

- La "Relazione illustrativa Vol. comm.2/a" e la "Relazione di analisi Vol. comm.2/b", adottate con la D.C.C. n. 38 del 31.7.2007, già correttamente inserite tra gli allegati alla D.C.C. sui criteri n. 17 del 17.4.2007, sono da intendersi stralciate dagli elaborati della Variante urbanistica.

- Relazione geologica della Variante 2007:

Nella scheda di indagine dell'area D7, alla voce "Idoneità all'utilizz. Urbanistica", le parole "Classe II" si intendono sostituite con le parole "Classe I e Classe II).

Nella scheda di indagine delle aree Dr1-Dr2, alla voce "idoneità all'utilizz. Urbanistica", le parole "Classe I" si intendono sostituite con le parole "Classe I e II".

Sempre nella stessa scheda delle aree Dr1-Dr2 si intende inserito il seguente disposto finale:
"Per il settore dell'area Dr2 ricadente nella classe II si richiama quanto contenuto nella scheda di indagine dell'area D7 prodotta con la Relazione Geologica adottata con D.C.C. n. 7 in data 20.4.2009 (Controdeduzioni) in sostituzione di quella adottata con D.C.C. n. 38 in data 31.7.2007 (Variante originaria)."

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Sulle Tavole di Progetto alle diverse scale si intendono effettuate le seguenti modifiche:

- la sub area Dt1/SUE 29 dell'area D7 si intende integralmente stralciata e ripristinate le previgenti destinazioni;

- le indicazioni relative al limite delle fasce di rispetto stradale si intendono evidenziate anche all'interno delle aree En.;

- il perimetro dell'area EIA si intende esteso in modo da ricomprendere anche il settore agricolo originariamente previsto dalla Variante tra la Strada Reale e la Strada Comunale per Fossano; di conseguenza si intende rettificato il dato della superficie riportato nella relativa scheda normativa.

MODIFICHE NORMATIVE

Art. 5 Condizioni per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi

Il disposto finale del punto 5 si intende riformulato come segue: "Nelle aree urbanizzate gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti norme, essere allacciabili agli impianti esistenti od in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml. 100 (cento), misurati dal confine più vicino."



Art. 7 – Definizioni degli interventi edilizi

Al punto J. Interventi di recupero delle volumetrie esistenti, il testo del punto 3 si intende stralciato e sostituito con il seguente:

“3 – Nel caso di ricorso al Piano di Recupero potranno essere utilizzate tutte le volumetrie dei fabbricati esistenti, comprese le tettoie chiuse su più di due lati qualunque sia l'originaria destinazione d'uso. Sarà inoltre ammessa la rilocalizzazione nell'ambito della perimetrazione del Piano di Recupero dei volumi di cui sopra per i fabbricati privi di vincoli fatta salva la compatibilità con le indicazioni dei tipi di intervento individuati puntualmente dal P.R.G.C. e l'acquisizione del prescritto parere della competente Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Ambientali e Culturali per quanto attinente gli interventi in zona A.

Art. 11 – Tutela paesaggistica e territoriale.....

Al punto 8 le parole “i bassi fabbricati e i locali pertinenziali” si intendono stralciate.

Art. 12 – Capacità insediativa residenziale

Al punto 3 della lettera B), primo trattino, dopo le parole “per la superficie territoriale” si intendono aggiunte le parole “al netto di eventuali porzioni a destinazioni pubbliche.”.

Art. 14 Aree per servizi pubblici S – disposizioni generali

A punto 7, primo capoverso, dopo le parole “e potrà essere totalmente monetizzata” si intendono inserite le parole “ove consentito dall'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831.”.

Al punto 8, secondo trattino, le parole “pertinenti a S.U.E. o E.C.O.” e le parole “la cui posizione risulti vincolata dalle prescrizioni delle presenti NTA” si intendono stralciate.

Art. 15 Aree a destinazione residenziale – disposizioni generali

Al punto 4, dopo le parole “I locali posti al piano sottotetto” si intendono inserite le parole “fermi restando i requisiti minimi prescritti dalle vigenti normative igienico-edilizie ai fini dell'abitabilità,”

Al punto 5, dopo le parole “art. 12, punto D” si intendono aggiunte le parole “nonché delle distanze dalle strade e dalle costruzioni”.

Art. 16 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche.....

Al paragrafo “A. Il recupero...”, capoverso del punto 2, dopo le parole “esistenti in” si intendono inserite le parole: “destinazioni compatibili con il contesto residenziale, quali”.

Allo stesso paragrafo “A. Il recupero...”, punto 4, il testo del secondo comma e seguenti (da “In presenza...” fino a “privi di vincoli”) si intende sostituito con il seguente:

“In presenza di Piani di Recupero potranno essere recuperati per fini residenziali o comunque compatibili con la zona residenziale tutti i volumi degli edifici esistenti qualsiasi ne sia la destinazione attuale, comprese le tettoie chiuse su almeno due lati.

Nell'ambito di detti piani di recupero l'A.C. potrà all'occorrenza prevedere modifiche ai tipi di intervento stabiliti dalla tavola 3h.3/a ricorrendo alle procedure di Variante al PRGC. Per i piani di recupero già individuati in cartografia si richiamano le previsioni di intervento vigenti alla data di adozione della “Variante Strutturale Generale 2007.”

Al paragrafo “B. Il risanamento ed il riuso”, a conclusione del punto 6 si intende aggiunto il seguente testo: “Relativamente all'intervento sul Castello si precisa che lo stesso dovrà avvenire mediante predisposizione di Piano di Recupero esteso all'intera area da sottoporre al preventivo parere della Commissione di cui all'art 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. e i.. Il dimensionamento previsto per le strutture accessorie deve pertanto considerarsi come limite massimo ammissibile suscettibile di eventuali richieste di riduzione da parte della predetta



Commissione. Il posizionamento della nuova struttura coperta, prevista ad un solo piano, dovrà avvenire sul retro dell'edificio e posizionato in modo da escludere fratture ambientali".

Sempre al paragrafo "B", il testo del punto 10 si intende integrato come segue:

- nel disposto iniziale, mediante l'inserimento del seguente sottopunto: " 4. operare modifiche delle facciate che, a giudizio dell'A.C., alterino in modo significativo la dimensione e scansione delle aperture prospettanti sulla viabilità e spazi pubblici senza proporre soluzioni compatibili con il contesto ed esteticamente migliorative.",

- nel comma conclusivo, dopo le parole "viginti N.T.A." mediante l'inserimento delle parole: "e da quanto disposto dal 1°c. dell'art. 8 del D.M. 1444/68".

Al paragrafo "F. Individuazione beni culturali ed ambientali.....", al 2° comma del punto 1, dopo le parole "Castello detto della Salza" le parole "ed area di stretta pertinenza (individuata a catasto al foglio 37, mappale 94)" sono da intendersi sostituite con le parole "e parco annesso secondo i mappali previsti dal provvedimento di notifica".

Art. 18 – Aree di completamento e di sostituzione – Area "C"

- Al quinto punto del punto 5, le parole "non chiuse su tre lati" si intendono sostituite con "chiuse solo su due lati".

- Al punto 5 si intende inserito il seguente punto "5 bis – Aree a S.U.E. adiacenti alle aree produttive D2: per l'edificazione degli edifici residenziali ed accessori ammessi nei SUE 11a e 11b, dovrà essere rispettato un arretramento minimo di mt. 30 dal perimetro delle aree a destinazione produttiva fermi restando eventuali maggiori arretramenti derivanti dal rispetto della normativa acustica. Il settore a servizi SZ141 è computabile al fine del raggiungimento dei predetti arretramenti. ".

- Dopo il punto 5 si intende inserito il seguente testo: "5 ter – Aree contigue alla Ct1: nei settori delle aree C1 e C3 immediatamente circostanti l'area Ct1, ogni intervento che comporti aumento del carico insediativo mediante nuova costruzione, ricostruzione e/o trasformazione degli usi in atto, deve essere subordinato a preventiva verifica di compatibilità con le vigenti normative acustiche e sanitarie per la tutela dal possibile rischio industriale derivante dalle attività di lavorazione e deposito in atto nella contigua area Ct1. Detta norma deve intendersi vincolante fino al trasferimento dell'attività produttiva."

- Al punto 6: nel testo che recita "Per i. S.U.E. 33, 25 e 11b...", dopo le parole "sub-ambito Ct1 (Bertola s.r.l.)" si intendono inserite le parole "con destinazione incompatibile con il contesto residenziale, che necessita di rilocalizzazione".

- Al secondo capoverso del punto il testo da "In deroga alle disposizioni"...fino a "le aree residenziali" si intende sostituito con il seguente: "Tutti i volumi esistenti nel perimetro del Piano di Recupero Pr3, in area C3, ivi compresi quelli relativi alle tettoie chiuse su più di due lati, potranno essere recuperati alla residenza ed alle destinazioni ammesse per le aree residenziali."

- Al termine dell'articolo si intende inserito il seguente testo: "Si richiamano i disposti della L. 5.2.1992, n 104."

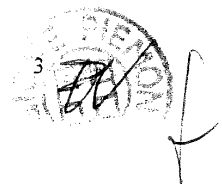
Art. 19 – Aree destinate ad attività terziarie Tr

- All'ultimo trattino del primo comma, dopo la parola "residenza" si intendono inserite le parole "a supporto (proprietario, custode ecc.)."

- Alla voce Caratteristiche edificatorie il testo del terzo trattino si intende stralciato e sostituito con il seguente: "Volumetria prevista: incremento del 30% dell'esistente."

Art. 23 (ex 22) – Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati...

Nel testo della lett. g. del punto 2, dopo le parole "...con un massimo di m² 500", si intende inserito il testo "ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%".



Art. 26 (ex 25) – Impianti produttivi artigianali.....in zona impropria
Dopo il punto “2 –” si intende inserito il seguente punto: “3 – La presente norma trova limitazione nel caso in cui trattasi di lavorazioni e depositi che possono risultare pericolose nocive o moleste nei confronti delle aree immediatamente circostanti.”

Art. 27 (ex 26) – Aree per insediamenti estrattivi
Dopo il punto 3 si intende inserito il seguente testo: “4 – Le indicazioni cartografiche riportate dalle Tavole della Variante n. 29 si intendono valide e confermate solo per quanto riconducibili ad autorizzazioni già rilasciate.”

Art. 28 (ex 27) – Aree destinate ad attività agricola
Al punto 3 si intendono operate le seguenti modifiche:
- al settimo puntino le parole “e dalle disposizioni di cui al D.Lgs. n° 99/2004 e n° 101/2005” si intendono stralciate;

- a conclusione dell'intero testo del punto 3 si intende inserito il seguente testo: “Per quanto attinente le caratteristiche delle predette società e soggetti autorizzati ad intervenire in ambito agricolo si richiama quanto più dettagliamene disposto dal D.Lgs. 29.3.2004, n. 99 e s.m., dal D.Lgs. 27.5.2005, n. 101 e dalla D.G.R. 28.11.2005, n. 107-1659.”

A conclusione del punto 17 si intende inserito il seguente testo: “Per allevamenti intensivi o industriali si intendono quelli così definibili ai sensi delle vigenti normative e regolamenti di settore e dalle disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le relative procedure di valutazione (LR 14 dicembre 1998,n. 40 e s.m.).”

A conclusione del punto 22 si intende inserito il seguente testo: “Maggiori distanze, rispetto a quelle stabilite nei precedenti commi, potranno essere richieste dall'A.C. nel caso in cui si renda necessaria una revisione in considerazione del tipo e numero di capi allevati o un adeguamento alle normative sanitarie e ambientali vigenti alla data di richiesta dell'intervento.”

Al punto 30 dopo le parole “n. 10/R” si intendono inserite le parole “che sono da intendersi in ogni caso prevalenti”.

Dopo il punto 30 si intende aggiunto il seguente punto: “31 - Per quanto concerne l'ammissibilità dei predetti silos a trincea, concimaie ed accumuli di letame occorrerà in ogni caso verificare la rispondenza degli arretramenti previsti alle normative e regolamenti di settore e valutarne lo specifico dimensionamento e posizionamento anche al fine di escludere le possibili interferenze igienico-ambientali in riferimento agli edifici ed aree a destinazione residenziale e sul paesaggio (vedute comprese).”.

Art. 29 (ex 28) – Aree agricole di salvaguardia ambientale En
In premessa dell'articolo, prima del punto 1, si intende inserito il seguente testo: “Premesso che le aree En, con le relative indicazioni viarie, non costituiscono previsione finalizzata alla futura urbanizzazione e pertanto non destinate a condizionare le future scelte dell'A.C., si stabilisce quanto segue:”.

Art. 30 (ex art. 29) – Aree agricole di interesse ambientale – Area EIA
Al punto 1. dopo le parole “attività agricola” si intende inserito il seguente testo: “limitatamente alle aziende già insediate nell'area, o a confine, alla data di adozione della Variante N. 27 al P.R.G.C. e qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative.”

Al punto 4. il testo da “Potrà essere” a “alto fusto” si intende sostituito con il seguente: “Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la



S.P. 165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull'insediamento A1 godibili da quest'ultima, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l'inserimento di idonee barriere vegetali alberate."

Al punto 5. prima delle parole "ogni intervento" si intende inserito il seguente testo: "trattandosi di aree di integrazione ambientale dell'area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1°c. dell'art. 24 della L.R. 56/77,".

Art. 31 (ex art. 30) Viabilità veicolare esistente.....

Al punto 5 dopo le parole "industriali 'D' " si intende inserito il seguente testo: ", ferme restando maggiori larghezze stabilite dalle norme specifiche di settore,".

Al punto 8.1 lettera B. si intende inserito il seguente disposto conclusivo: "Si richiamano in ogni caso i maggiori arretramenti derivanti dalle limitazioni imposte dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione."

Al punto 8.2 lettera B. si intende inserito il seguente disposto: "Per i vari tipi di recinzioni si richiamano i disposti di cui all'art. 26 del Regolamento di Esecuzione e Attuazione del NCS (D.P.R. 495/92 e s.m.) come già previsto dall'art. 52 del REC."

Al punto 8.2 lettera E.: dopo le parole "di m 20" si intendono aggiunte le parole "fatte salva la distanza di m. 30 eventualmente prescritta per le strade provinciali".

Il testo del punto 10 dalle parole "Sugli edifici" fino alle parole "responsabile della strada.", si intende sostituito con il seguente testo: "Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA nelle fasce di rispetto di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., si richiamano i disposti di cui al comma 12 del medesimo articolo."

Nel testo del punto 15, dopo le parole "del c.c." si intendono inserite le parole: "e dell'art. 9 del D.M. 1444/68".

Art. 32 (ex 31) – Aree di rispetto: cimiteri, impianti.....

Al punto 1 il testo da "E' altresì ammessa" fino a "della superficie coperta." si intende stralciato.

Al secondo puntino del punto 4 (pubbliche discariche) dopo "m 100" si intendono inserite le parole "fatte salve maggiori distanze da prevedersi ai sensi delle vigenti normative."

A conclusione del testo della lettera b) del quarto puntino dello stesso punto 4 (acquedotto comunale) si intende inserito il seguente testo: "Per quanto attinente alle preesistenti reti fognanti e pozzi perdenti si richiama quanto nello specifico precisato dalla D.G.R. n. 101-22770 del 10.2.93."

Art. 33 (ex 32) – Aree di dissesto, aree inedificabili.....

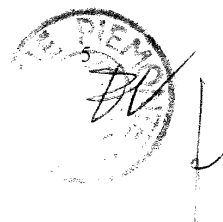
Al paragrafo "Vincoli geomorfologici tecnici di intervento", alla lettera A) punto 1 -, dopo le parole "Sulla tavola di sintesi" si intende inserita la sigla alfanumerica "3d.3/a.SIN".

Al paragrafo B) – Classi di pericolosità geomorfologica, alla Classe II, punto 5, le parole "sul terreno" e le parole "senza idonei accorgimenti atti a evitare l'inquinamento del terreno stesso e della falda freatica sottostante" si intendono stralciate.

Art. 34 (ex 33) – Impianti tecnologici di interesse pubblico

Al terzo comma del punto 3: la parola "motel" che compare entro uno dei testi in parentesi, deve intendersi stralciata.

Al primo trattino del paragrafo "Caratteristiche edificatorie" la congiunzione "e/o" deve intendersi sostituita da "e".



Art. 36 (ex 35) – Pozzi di captazione

Al punto 1 dopo i riferimenti alla L.R. n. 22 del 30.4.1996 si intende inserita la seguente precisazione: “e s.m.”.

Art. 37 (ex 36) – Bassi fabbricati....

Alla lettera A), punto 1, ultimo trattino, dopo le parole “m. 15,00 di fronte” si intendono reinserite le parole: “e dette costruzioni saranno ammissibili solo se costituenti pertinenze strettamente e funzionalmente asservite all’edificio principale.

Alla lettera A), punto 2, il dato “40” si intende sostituito con il valore “30”.

Art. 40 (ex 39) – Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa

Dopo il primo comma del paragrafo 1. “Generalità” deve intendersi inserito il seguente disposto: “Salvo esclusioni espressamente stabilite dalle norme in oggetto in tutte le porzioni di centro urbano e/o centro abitato come definiti dall’art. 11 comma 8 bis della DCR citata, nelle aree comprese in addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, può essere consentita la destinazione d’uso ‘commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato’. Poiché nella DCC n.17/2007 di criteri è stata lasciata la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1 in fase di istanza di autorizzazione commerciale, tale limitazione agli esercizi di vicinato può non operare.”

Nel terzo comma dello stesso paragrafo 1. “Generalità”, le parole “di seguito allegata” che compaiono nel testo di cui alla lettera “k.”, devono intendersi stralciate unitamente alla seguente “Tabella 6” di pag. 121.

Al paragrafo 2. “Operatività nel settore”; lettera “b.”: le parole “negli addensamenti commerciali A5 e” si intendono stralciate.

Al paragrafo 3. “Tipologie di strutture distributive nelle aree omogenee”:

- la lettera “D” che compare nel testo del secondo comma deve intendersi stralciata.

Art. 46 (ex 45) – Requisiti di agibilità.....

Al punto 3-, dopo le parole “Si richiamano le” si intende inserita la parola “prevalenti”.

Scheda normativa dell’area C1

- alla lettera D) “Condizioni di intervento” deve intendersi aggiunto il seguente testo “- per tutti gli interventi nei settori immediatamente circostanti l’area Ct1 si richiama quanto disposto al punto 5ter dell’art. 18.

-al paragrafo “Prescrizioni”, quinto trattino: dopo le parole “se necessario,” si intendono inserite le parole “maggiori arretramenti e”.

Scheda normativa dell’area C3

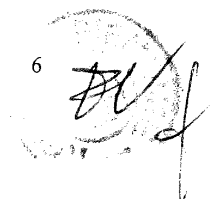
- al paragrafo “Prescrizioni” deve intendersi aggiunto il seguente testo “- per tutti gli interventi nei settori immediatamente circostanti l’area Ct1 si richiama quanto disposto al punto 5ter dell’art. 18.

Scheda normativa dell’area Tr:

- Nel titolo il riferimento all’art. 15 delle NTA si intende stralciato;

- Alla lettera A) il testo relativo agli abitanti previsti si intende stralciato; il dato relativo alla cubatura prevista “mc. 4991” si intende modificato in “+ 30% dell’esistente”;

- Alla lettera B) i dati relativi all’indice di densità edilizia fondiaria sono da intendersi stralciati e sostituiti con “+30% della volumetria esistente”;

6 

- Alla voce Prescrizioni il testo "Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari" è da intendersi stralciato.

Scheda normativa dell'area D6: al paragrafo Prescrizioni si intendono aggiunti i seguenti trattini:

" - In caso di interventi di demolizione e ricostruzione e riorganizzazione interna all'area dovrà essere assicurata la realizzazione di una fascia alberata sui lati nord ed ovest da realizzarsi secondo le indicazioni che saranno fornite dal Comune per limitare le interferenze visive sulla S.P. 662.;"

" - Per quanto attinente alle caratteristiche e dimensionamento delle attività insediabili occorrerà tenere nella dovuta considerazione il fatto che l'area non è accessibile direttamente dalla S.P. 662 ma servita unicamente dalla Strada Comunale Marene-Fossano."

Scheda normativa dell'area D7:

I disposti relativi alla sub-area "Dt1" sono da intendersi integralmente stralciati.

Schede normative delle aree Dc 1 e Dc2:

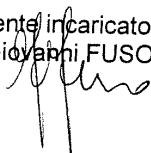
- nel testo del quarto trattino dei paragrafi A) "Caratteristiche dell'area", le parole "motel" sono da intendersi stralciate;

- nel terzo trattino del paragrafo "Prescrizioni" dopo le parole "distribuzione carburanti" si intendono inserite le parole "e delle altre strutture ammesse".

Scheda normativa dell'area "E"

Al paragrafo "Prescrizioni" si intende aggiunto il seguente disposto "I precedenti dati di altezza di m. 9,30 e 10,00 dovranno trovare limitazione nei casi in cui si riscontri l'esigenza di rispettare quanto disposto dall'art. 11-Tutela paesaggistica e territoriale-Tipologie costruttive".

Il Dirigente incaricato
arch. Giovanni FUSO



Il Dirigente del Settore
arch. Franco VANDONE

