



COMUNE DI MARENE

Provincia di Cuneo

REGIONE PIEMONTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Variante n° 37

- Art. 17 c. 5 L.R. 56/77 s.m.i. -

Progetto preliminare di Variante Parziale Adottato con D.C.C. n° 34 del 14.11.22

Progetto definitivo di Variante Parziale Approvato con D.C.C. n° __ del __.__.__

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco: BARBERO Roberta

Il Segretario: PEZZINI Roberta

Il Responsabile del Procedimento: RAVERA Graziella

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: gennaio 2023

Rev:

INDICE

- 1. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO NORMATIVO E DELLA PROCEDURA**
 - 1.1. AMBITO PROCEDURALE DI INTERVENTO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE
 - 1.2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E REGOLAMENTI COMUNALI
 - 1.3. TIPOLOGIA DI VARIANTE URBANISTICA
 - 1.4. PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
- 2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**
 - 2.1. ADEGUAMENTO DEL VIGENTE P.R.G.C. ALLA NORMATIVA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO
 - 2.2. MODIFICHE ALL'AREA URBANISTICA D4-TL2 SUE 24
- 3. EFFETTI CUMULATIVI DELLE VARIANTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**
 - 3.1. DESTINAZIONE RESIDENZIALE
 - 3.2. DESTINAZIONE PRODUTTIVA
- 4. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**
- 5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PROGETTO DI VARIANTE PARZIALE N° 37**

1. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO NORMATIVO E DELLA PROCEDURA

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:

- adeguare il vigente P.R.G.C. alla normativa regionale più recente in materia di attività di commercio al dettaglio;
- provvedere alla revisione della normativa relativa ad una specifica area urbanistica produttiva di nuovo impianto denominata nel vigente P.R.G.C. "TL2".

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 e s.m.i..

1.2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E REGOLAMENTI COMUNALI

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;
- ff. Variante XXXII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 5 approvata con D.C.C. n. 19 del 13/07/2015.
- gg. Variante XXXIII elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 12 lettera b) - (Modifica al PRGC non costituente Variante) – approvata con D.C.C. n. 13 del 22/06/2017;
- hh. Variante XXXIV elaborata ai sensi dell'art. 17 c. 12 lettere b) e c) – (modifica al PRGC non costituente Variante) – approvata con D.C.C. n. 25 del 27/09/2018;
- ii. Variante XXXV elaborata ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera g) (modifica al PRGC non costituente Variante) – approvata con D.C.C. n. del 3 del 31/01/2022

Il Comune di Marene è inoltre dotato di:

- * **Regolamento Edilizio Comunale** (ex Nuovo Regolamento edilizio tipo regionale pubblicato sul B.U.R. 04/01/2018 n. 1 supplemento n. 2) approvato con D.C.C. n 29 del 29/11/2018;
- * **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'insediamento delle attività commerciali su sede fissa** approvati con D.C.C. n. 23 del 21/07/2022 sulla base di quanto emanato dalla D.C.R. n. 563-13414/99 così come modificata e integrata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

1.3. TIPOLOGIA DI VARIANTE URBANISTICA

La presente variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente rientra nella definizione di “parziale” ai sensi dell’art. 17 comma 5 della L.R. 56/77.

Le modifiche apportate dalla Variante rispondono alle condizioni riportate sul testo normativo citato e che si riportano di seguito:

- a. non modificano l’impianto strutturale del P.R.G. vigente;
- b. non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o generare statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c. non riducono 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 aumentano 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 incrementano la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4% di quella prevista all’atto di approvazione del P.R.G. vigente;
- f. non incrementano 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 incidono sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico recata dal P.R.G. vigente;
- h. non modificano 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., la presente Variante Parziale, redatta ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77, deve essere sottoposta a Verifica preventiva di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica per determinare la significatività degli effetti ambientali.

Lo schema procedurale che è stato condotto è quello "in maniera contestuale", che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.

Si riporta nel seguito lo **schema del procedimento integrato** per l'approvazione delle Varianti Parziali al PRGC: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale" così come prevista nell'*Allegato 1 – Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS* alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 *Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*.

La fase di verifica di assoggettabilità si è conclusa con l'emissione del provvedimento finale da parte dell'autorità comunale competente, che ha tenuto conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale: il parere è stato di NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE.

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)			
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE	
<p>Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *</p> <p>La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione</p>		<p>Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *</p>	
		<p>Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</p>	<p>Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</p>
		<p>L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni</p>	
		<p>Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio</p>	
		<p>Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)</p>	
		<p>La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione</p>	

Figura 1 - Schema del procedimento integrato (D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977)

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

2.1. ADEGUAMENTO DEL VIGENTE P.R.G.C. ALLA NORMATIVA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO

L'allegata Variante parziale adegua lo strumento urbanistico generale alla versione più recente della normativa regionale vigente in materia di commercio al dettaglio nonché ai criteri e regolamenti comunali approvati.

In particolare la variante propone:

- l'aggiornamento cartografico della perimetrazione dei luoghi del commercio così come individuati nei criteri comunali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio su sede fissa (Addensamento storico rilevante A1);
- la modifica dell'art. 40 delle NTA il cui titolo diventa "Insediamento delle attività commerciali al dettaglio" e nel quale si precisa quanto segue:
 - l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio è ammesso previa verifica del rispetto dei criteri comunali approvati e di quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione;
 - viene definito quali sono le attività ricomprese nella destinazione d'uso "commercio al dettaglio";
 - si richiama la modalità di rilascio del titolo edilizio abilitativo contestuale all'autorizzazione commerciale;
- l'indicazione della destinazione d'uso "commercio al dettaglio" all'interno delle tabelle delle Norme Tecniche di Attuazione riferite alle aree urbanistiche; in accordo a quanto già previsto dal vigente P.R.G.C., la destinazione d'uso commerciale al dettaglio viene ammessa in tutte le aree urbanistiche ad eccezione delle aree A1 ("area residenziale esistente con caratteristiche storiche" inserita in contesto agricolo di interesse ambientale), IE1-IE2 ("Aree estrattive e coltivazione di cave") e tutte le aree agricole in quanto ritenute non idonee urbanisticamente ad ospitare eventuali strutture commerciali.

Restano inalterate le indicazioni normative riportate nelle NTA del P.R.G.C. vigente in merito al fabbisogno di standards e di parcheggi, le relative modalità di calcolo, il loro reperimento e l'eventuale monetizzazione, nel caso di insediamento di attività commerciali al dettaglio nelle diverse aree urbanistiche.

Si precisa che l'impostazione adottata dall'allegata Variante nell'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione è stata quella di rimandare integralmente ai documenti approvati dall'Amministrazione Comunale in materia di criteri per l'insediamento delle attività commerciali in sede fissa; il testo normativo pertanto non riporta la tabella di compatibilità territoriale, i parametri per l'individuazione delle localizzazioni né le limitazioni alle attività, trattandosi queste di informazioni e prescrizioni già contenute all'interno dei criteri comunali, ma si limita a riportare indicazioni e prescrizioni di carattere urbanistico.

Tale impostazione si è resa necessaria al fine di evitare una duplicazione di informazioni e permettere un aggiornamento più snello delle normative comunali.

2.2. MODIFICHE ALL'AREA URBANISTICA D4-TL2-SUE 24.

a. P.R.G.C. Vigente

L'area oggetto di Variante è ubicata nella zona produttiva ad est del centro di Marene, all'incrocio tra la S.P. n. 662 e la S.P. n. 165.

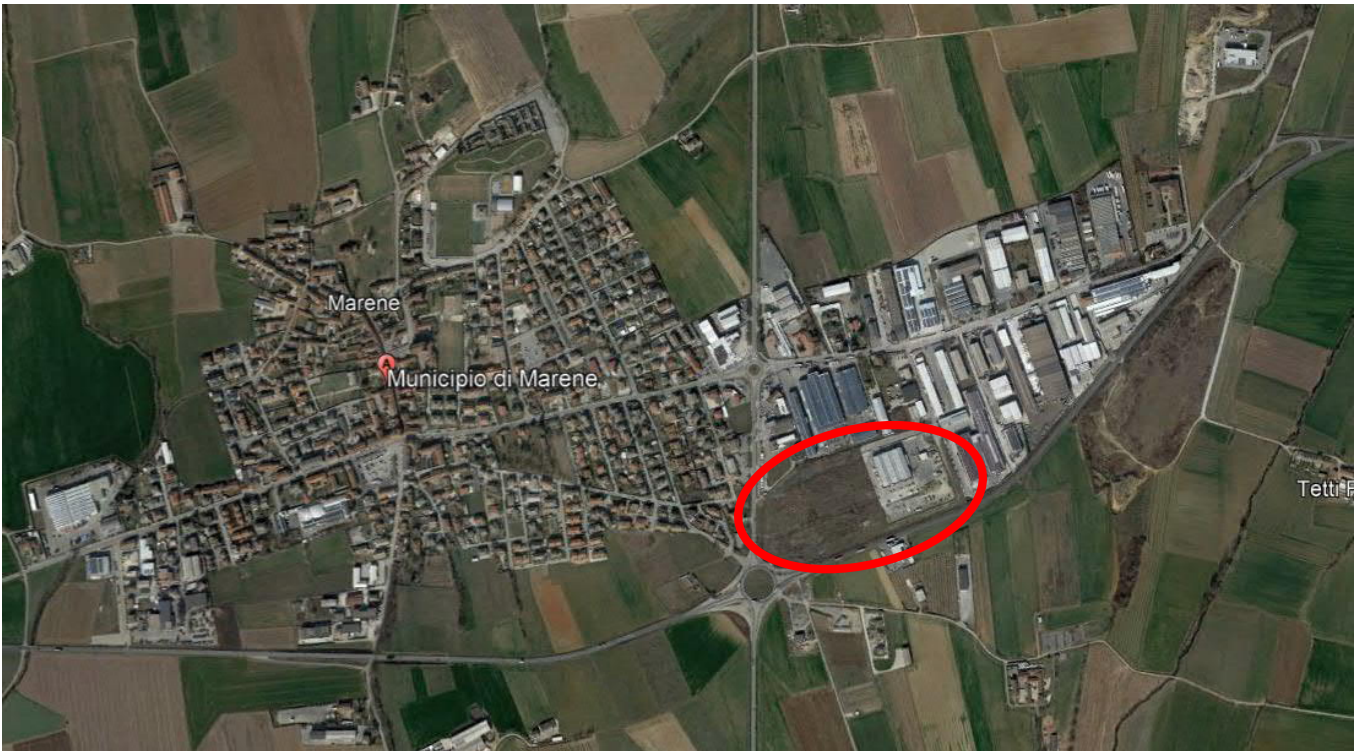


Figura 2 - Foto aerea dell'area oggetto di variante— Fonte: Google Earth

Il vigente P.R.G.C. classifica l'area tra quelle per impianti produttivi artigianali e industriali "D4"; in particolare, l'area è perimetrata e denomina "sub area TL2".

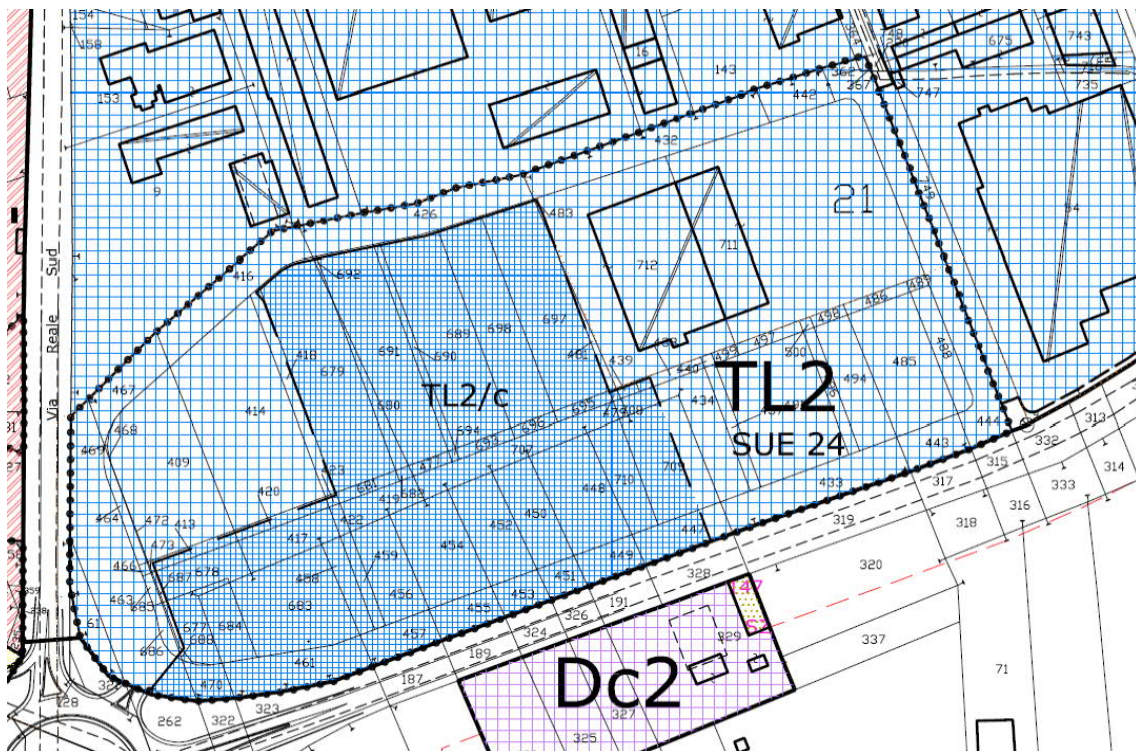


Figura 3 - Estratto del vigente P.R.G.C.

La sub area TL2 ha una superficie di mq. 70.860 e le previsioni di attuazione avvengono mediante preliminare approvazione di unico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE 24) realizzabile in più comparti funzionali.

La capacità edificatoria prevista su tale area è la seguente:

- rapporto di copertura fondiario: 50%;
- altezza massima dei fabbricati (linea di gronda): m. 10,00.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività commerciali al dettaglio (le mede e grandi strutture di vendita previste solo nella parte TL2/C);
- attività commerciali per vendita all'ingrosso;
- somministrazione alimenti e bevande;
- esposizioni merci e logistica;
- attività ricettive;
- attività di supporto alle attività produttive/commerciali e di servizio alla persona.

Gli standard previsti per l'area non sono stati individuati cartograficamente e sono richiesti nella dotazione minima richiesta dagli artt. 21 c. 1 punto 2 della L.R.56/77 e dalla normativa regionale sul commercio.

b. Stato attuale dell'area D4-TL2.

Sulla sub-area TL2, nel 2003, è stato predisposto da un unico Soggetto Attuatore un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) redatto ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e approvato con D.C.C. n° 43 del 16.06.2003 di cui si riporta nel seguito stralcio della cartografia di progetto.

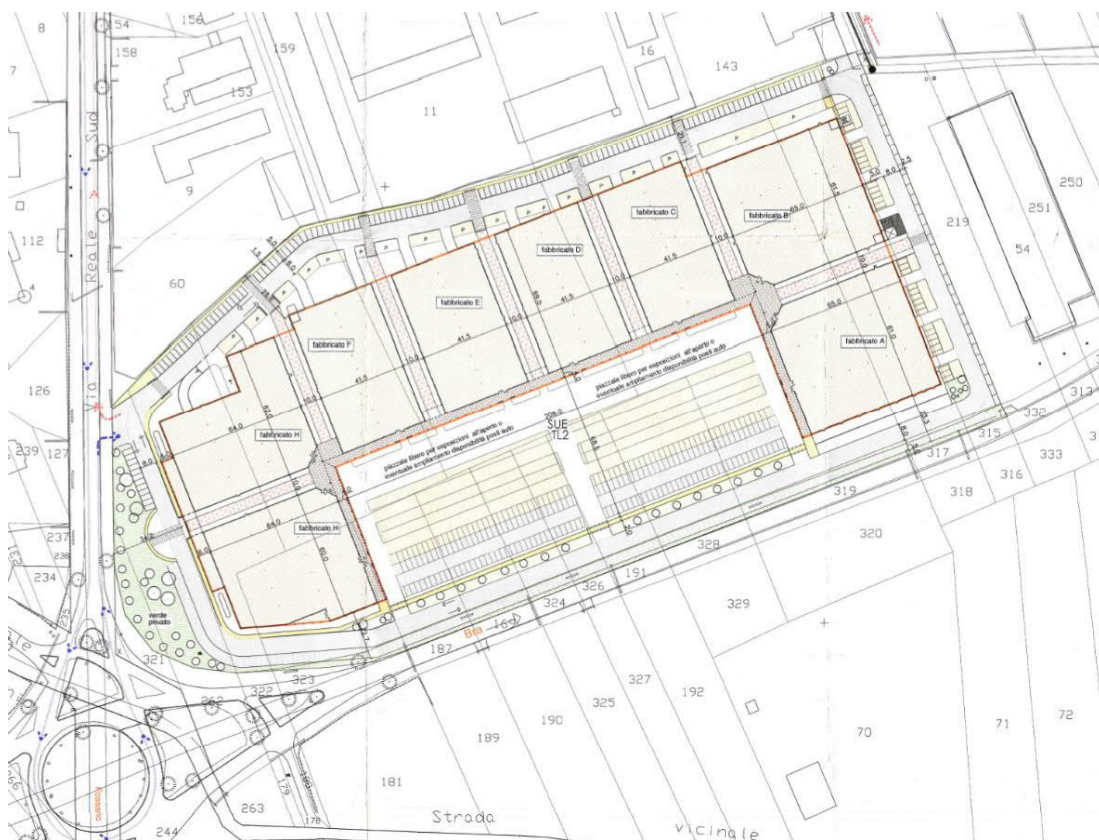


Figura 4 – Planimetria di progetto del PEC approvato con D.C.C. n° 43/2003 per l'area D4-TL2

Il Soggetto Attuatore, approvato il PEC, ha effettuato i frazionamenti con l'individuazione delle aree previste per la viabilità pubblica, quelle destinate agli standards e le aree fondiari. Ha provveduto quindi alla vendita di parte delle aree fondiari a Proprietà diverse, impegnandosi a realizzare le opere di urbanizzazione; a causa del fallimento del Soggetto Attuatore, le opere di urbanizzazione non risultano completate.

Ad oggi il PEC è scaduto, anche tenendo in considerazione il periodo di proroga di tre anni del termine di validità concesso dal Decreto del Fare (DL 69/2013 convertito con Legge n. 98/2013).

La situazione edificatoria che si registra alla data di redazione dell'allegata variante urbanistica risulta essere la seguente:

- in attuazione del PEC è stato edificato un unico fabbricato produttivo, attualmente destinato a servizi di noleggio macchine operatrici e mezzi vari (fabbricato indicato nella foto aerea con lettera A);
- l'unica opera di urbanizzazione realizzata è la viabilità carroia e pedonale in corrispondenza del tratto che consente l'accessibilità al fabbricato produttivo di cui al punto precedente;
- l'area risulta frazionata sulla base del PEC approvato nel 2003, con l'individuazione delle aree che erano previste in cessione e in dismissione alla Pubblica Amministrazione per la viabilità e la realizzazione dei servizi pubblici nonché delle aree fondiarie.

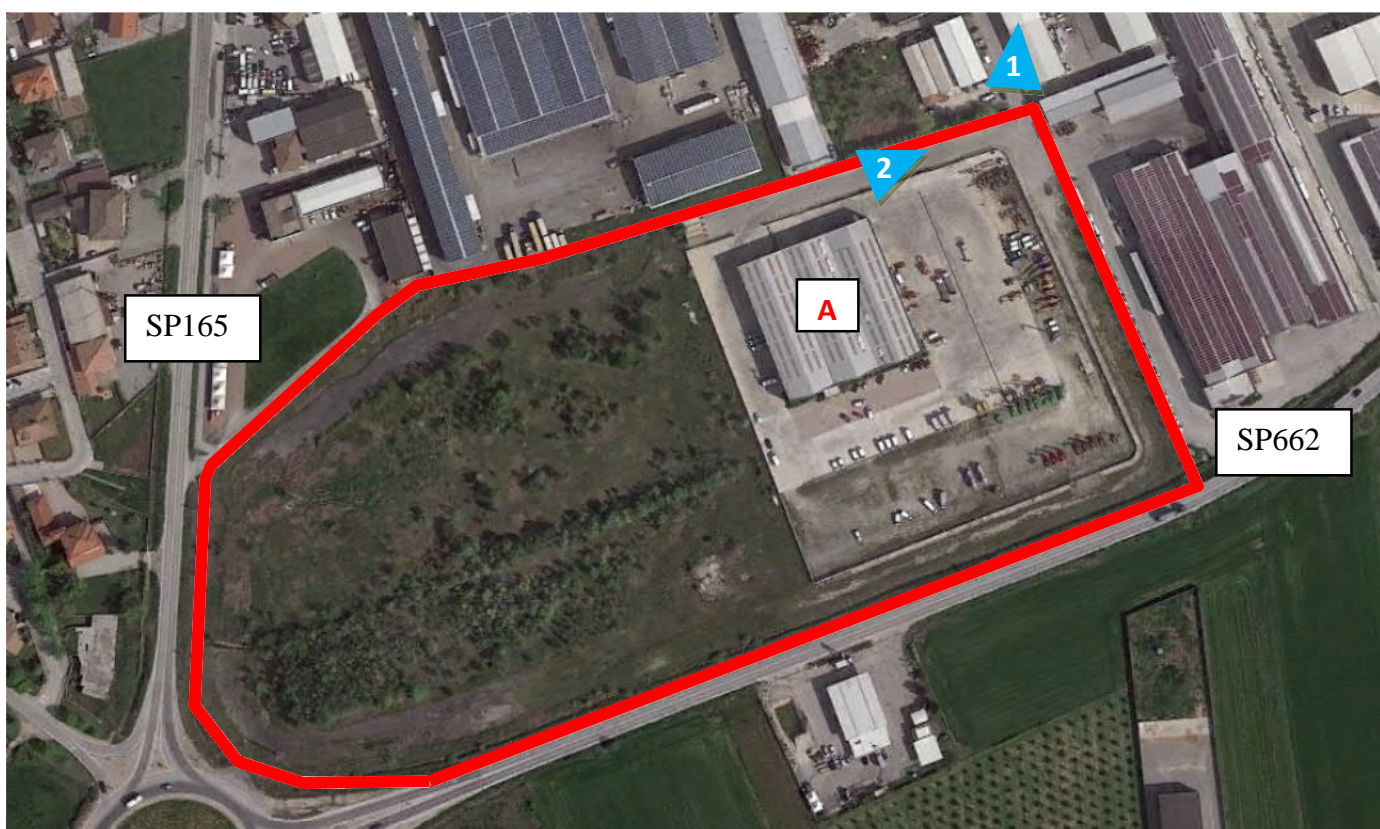


Figura 5 - Foto aerea con individuazione del fabbricato produttivo edificato e posizione degli scatti fotografici



Figura 6 - Foto 1

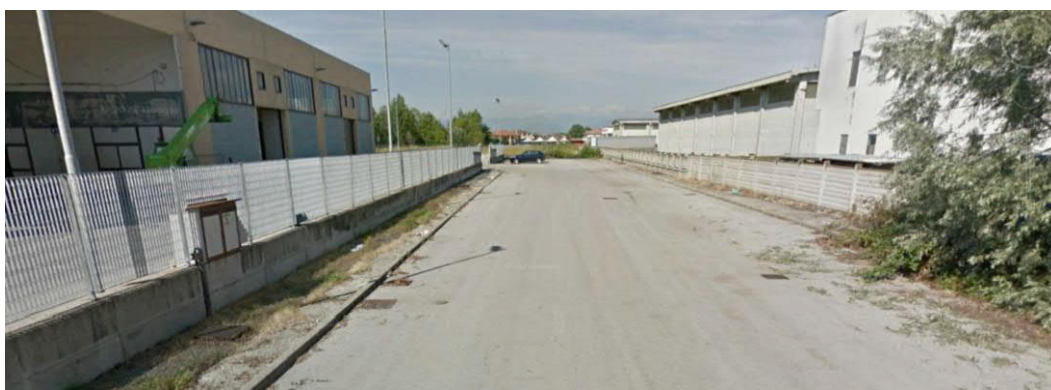


Figura 7 - Foto 2

Con D.C.C. n. 024 del 17/11/2016 l'Amministrazione comunale ha stabilito di avviare le procedure per l'acquisizione della proprietà delle aree edificabili pervenute al Demanio dello Stato a seguito di procedura di esecuzione immobiliare ed ha proceduto in tal senso.

Mediante Decreto di trasferimento prot. n. 2019/3706/DR-TO del 29.03.2019 le aree, aventi una superficie complessiva di circa 38.000 metri quadrati, sono passate in Proprietà al Comune di Marene.

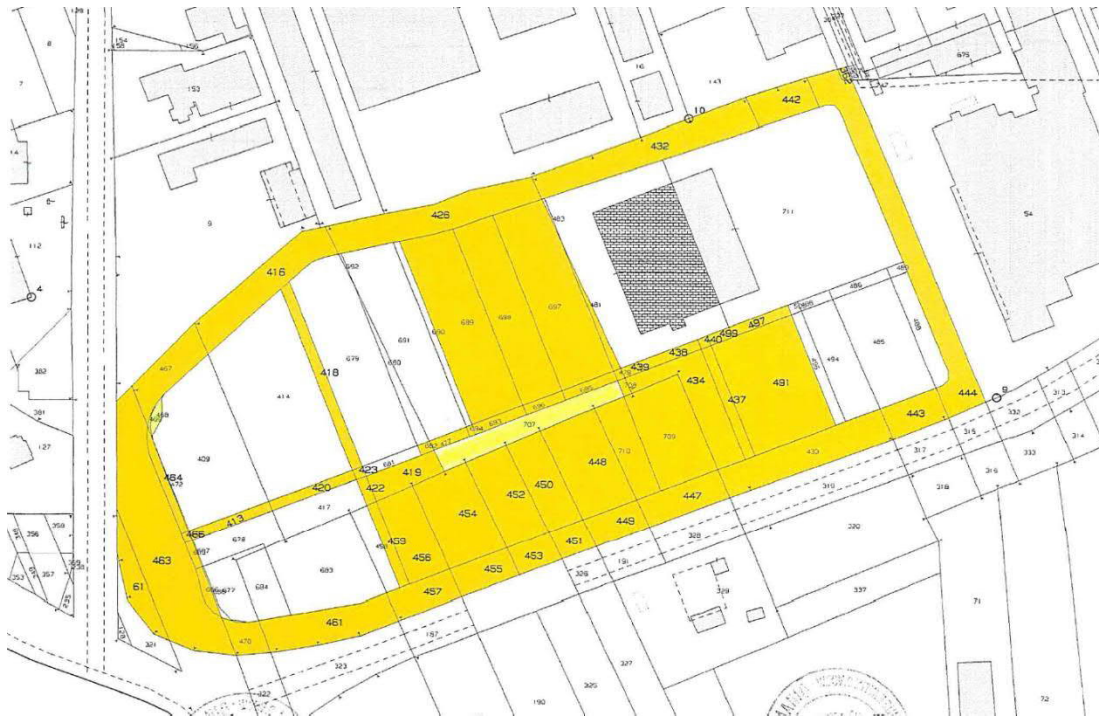


Figura 8 – Individuazione, con coloritura gialla, delle aree passate in proprietà al Comune di Marene.

L'intera area libera da edificazioni, versa in stato di completo abbandono con crescita di vegetazione spontanea e conseguenti problemi di decoro ambientale.

E' intenzione dell'Amministrazione comunale intraprendere le azioni utili a perseguire il rilancio dell'area ai fini produttivi nell'intento sia di favorire lo sviluppo economico della stessa sia di evitarne il completo abbandono con conseguenze di carattere ambientale alterando l'immagine del paese in un luogo di forte transito veicolare.

L'Amministrazione Comunale ha così indetto un avviso pubblico affinché cittadini, aziende e portatori di interesse manifestassero proposte ed istanze volte alla valorizzazione ed al riutilizzo dell'area TL2 con l'obiettivo di:

- riqualificare e rifunzionalizzare un'area fortemente degradata;
- realizzare le opere di urbanizzazione necessarie;
- realizzare un parcheggio per i mezzi pesanti che transitano lungo le strade provinciali per servire la zona produttiva di Marene;
- favorire l'insediamento e lo sviluppo di attività economiche.

L'unica manifestazione di interesse pervenuta è stata da parte di un Soggetto Giuridico che opera nell'ambito di servizi di ingegneria e di produzione di carpenteria metallica, sistemi di sicurezza e anticaduta. La proposta di insediamento di un'attività economica in forte espansione, correlata dalla piena disponibilità del soggetto proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stata ritenuta di particolare interesse da parte dell'amministrazione comunale.

Considerato che:

- le aree destinate alla viabilità principale ad anello ed annesse aree a servizi (verde e parcheggi lungo la viabilità) così come ipotizzate nel PEC approvato e ormai scaduto, risultano essere già tutte in Proprietà all'Amministrazione Comunale
 - le esigenze di insediamento manifestate dal Soggetto Proponente eccedono la capacità insediativa del vigente P.R.G.C. su parte dell'area in questione: in particolare viene richiesto un incremento del rapporto di copertura dal 50% al 60% ed un aumento dell'altezza sottogronda dei fabbricati da 10 a 11 m;
 - la normativa prevista per l'area in oggetto non consente la predisposizione di un SUE adeguato allo stato rilevato dell'area;
- si rende necessaria la predisposizione dell'allegata Variante.

c. Finalità e obiettivi della modifica

La finalità della modifica al P.R.G.C. è la valorizzazione dell'area TL2 mediante la ridefinizione delle modalità attuative in modo da consentirne lo sviluppo urbanistico e la successiva attuazione degli interventi edificatori nell'ottica dell'interesse pubblico.

La azioni intraprese risultano essere le seguenti:

- prevedere un'attività di progettazione urbanistica attuativa differenziata per comparti e nei tempi, in modo da agevolare la programmazione dei soggetti attuatori e, nel contempo, risultare funzionale all'effettivo utilizzo e valorizzazione dell'intera area SUE24, prevedendo il completamento della realizzazione della viabilità principale ad anello prima dell'avvio delle attività produttive insediande;
- consentire tutte le destinazioni d'uso compatibili con l'ambito di intervento di tipo produttivo/artigianale/terziario/commerciale;
- realizzare un'area a standard da destinare al parcheggio dei mezzi pesanti a servizio di tutto il comparto produttivo comunale.

d. Descrizione delle modifiche proposte

Le modifiche previste dalla Variante sono le seguenti:

1. eliminazione della sub area TL2/c destinata alle medie e grandi strutture di vendita a favore dell'insediamento di attività a più ampio spettro previste nell'area D4;

2. individuazione cartografica della viabilità principale di servizio all'insediamento e delle aree da destinare a standard: parcheggi e verde lungo la viabilità principale;
3. individuazione cartografica di n° 2 comparti per l'eventuale attuazione non contemporanea degli interventi di nuova edificazione nell'area D4-SUE 24;
4. possibilità, per il comparto SUE 24/a di interesse del Soggetto Proponente la manifestazione di interesse, di incrementare il rapporto di copertura dal vigente 50% al 60% della superficie fondiaria;
5. possibilità, per il comparto SUE 24/a di interesse del Soggetto Proponente la manifestazione di interesse, di incrementare l'altezza sottogronda dei fabbricati dagli attuali m. 10 a m. 11;
6. dimensionamento delle aree a standard da individuare all'interno dei comparti e individuazione della destinazione (area a parcheggio per veicoli pesanti) per quella prevista nel comparto SUE/a;
7. vincolo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione connesse alla viabilità principale e relativi sottoservizi a beneficio dell'intero insediamento D4-SUE 24 prima del deposito della segnalazione certificata di agibilità della prima nuova edificazione attuata; tale requisito si ritiene indispensabile per:
 - a. non generare situazioni di viabilità circoscritta e non connessa alle infrastrutture esistenti;
 - b. impostare un progetto unitario e coordinato delle opere di urbanizzazione;
 - c. incentivare una riqualificazione dell'intera area urbanistica e non solo di una parte.

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

La modifiche proposte dalla Variante generano i seguenti effetti sul dimensionamento del vigente P.R.G.C.:

1. il perimetro dell'area D4-SUE 24 non subisce variazioni e la superficie territoriale dello Strumento Urbanistico Esecutivo resta pari a mq. 70.860;
2. il rapporto di copertura dell'area resta uguale al 50% della superficie fondiaria, ad eccezione di una parte dell'area (individuata come comparto SUE 24/a) in cui il rapporto di copertura viene incrementato al 60%;

3. il dimensionamento delle aree a standard, nel caso di attività di tipo produttivo/artigianale, resta pari al 20% della Superficie Territoriale ovvero pari a mq. $(0.20 \times 70.860) = \text{mq. } 14.172$ di cui:

- a. mq. 7.046 (SZ 26) da destinare a verde e parcheggi lungo la viabilità di accesso;
- b. mq. 4.276 (SZ 145) da destinare a parcheggio per automezzi pesanti;
- c. mq. 2.850 (SZ 152) da destinare a servizi per l'insediamento produttivo.

Il totale delle aree per attrezzature e servizi pertanto non cambia.

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

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

- modifica alle Tavv. 3h.3/d ed 3e.3/d con l'inserimento delle aree a servizi e degli eventuali comparti dello Strumento Attuativo (Figura 9);
- modifica dell'art. 25 "Area per impianti produttivi, artigianali, industriali – Area di nuova edificazione – Area D4 S.U.E. 24" del testo delle Norme Tecniche di Attuazione e della scheda d'area D4;
- modifiche alla tabella AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI riportata al fondo del testo delle Norme Tecniche di Attuazione (Figura 10).

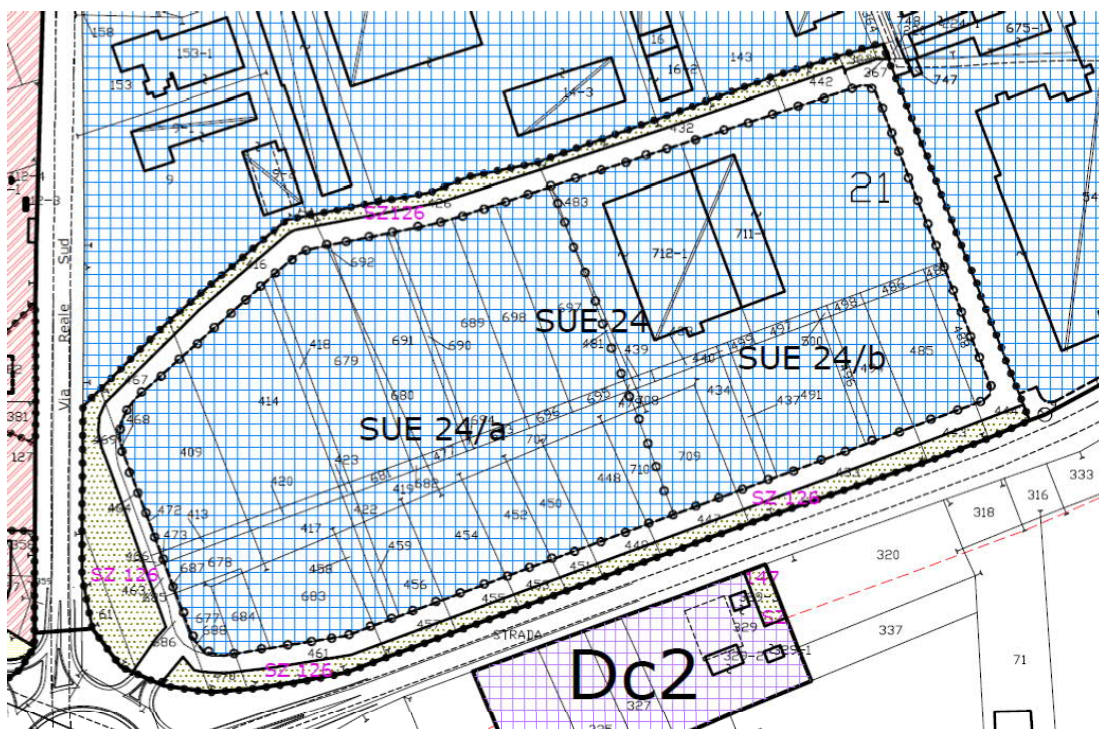


Figura 9 – Estratto di cartografia di Progetto di Variante al P.R.G.C. vigente (Tav: 3h.3/d fuorisca)

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D5 - SUE 19	78		1.400	1.400					1.400
D4 -SUE 22	79		5.870	5.870					5.870
D4	92		1.434	1.434					1.434
D5 - SUE 19	93	1.221		1.221					1.221
"	94		3.397	3.397					3.397
"	95		6.760	6.760					6.760
D1	96	2.412		2.412					2.412
D7-Dr2 -SUE 23	115		6.180	6.180					6.180
D7-Dr2 - SUE 23	117		4.525	4.525					4.525
D7-Dr1- ECO2	118		1.410	1.410					1.410
D6	123		1.214	1.214					1.214
D2	124 *		4.940 *	4.940 *					4.940 *
D2-SUE 1	125		2.734	2.734					2.734
D4- TL2/c SUE 24	126		7.046 6.000	7.046 6.000					7.046 6.000

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D4	127 *		17.004 *	17.004 *					17.004 *
D5	129 *		1.993 *	1.993 *					1.993 *
D2-SUE 26	141		1.332	1.332					1.332
D4 - SUE 22	142 *		8.010 *	8.010 *					8.010 *
D2-SUE 26	144 *		992 *	992 *					992 *
D4- TL2 SUE24	145 *		4.276 8.172 *	4.276 8.172 *					4.276 8.172 *
D5 ECO 7	146		1.039	1.039					1.039
Dc2	147	250		250					250
"	148 *		1.296 *	1.296 *					1.296 *
Dc1	149	308		308					308
"	150 *		555 *	555 *					555 *
D7 Dr1-ECO2	151		4.040	4.040					4.040
D4-SUE24	152 *		2.850 *	2.850 *					2.850 *
TOTALE		20.287	107.077	127.364	/	/			128.364

* aree a servizi non individuate in cartografia

Figura 10 – Tabelle del vigente P.R.G.C. con il dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi per gli insediamenti produttivi e le modifiche apportate dalla Variante Parziale .

g. Prescrizioni ambientali

Al fine di ridurre l'impatto ambientale della previsione di realizzazione di un insediamento produttivo già inserito dal vigente P.R.G.C. ma senza alcuna prescrizione in materia ambientale, la Variante inserisce alcuni accorgimenti finalizzati alla rispettiva tutela.

In particolare, all'interno della Scheda d'area D4, con riferimento all'area da assoggettare al SUE 24 (o suoi comparti), vengono elencate prescrizioni nell'ambito:

- dell'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti con riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" specificatamente per quanto concerne l'edificato produttivo;
- della piantumazione di essenze vegetali sia nelle aree a servizi che nelle aree fondiarie libere da edificazioni, in queste ultime con una superficie minima prescritta;
- della limitazione all'inquinamento luminoso e dell'incremento dell'efficienza dell'illuminamento degli spazi esterni mediante l'utilizzo prescritto di lampade ad alta efficienza e regolatori di flusso;
- della permeabilità dei suoli mediante la dimostrazione della massima riduzione della superficie impermeabile scolante, ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi, e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

3. EFFETTI CUMULATIVI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

3.1. DESTINAZIONE RESIDENZIALE

L'allegata Variante non genera modifiche al dimensionamento della parte residenziale del Piano, come la tabella di seguito riportata dimostra.

Parametro	Variante XXVII <i>Riferimento per il dimensionamento</i>	Varianti fino alla XXXVI	Variante XXXVII
CIRT (ab)	5.003	5.062 (+1,18%)	5.062
Aree a servizi per gli insediamenti residenziali (mq)	198.189	199.030 (+ 0,42%)	199.030
Standard (mq/ab)	(198.189/5.003)= 39,61	(199.030/5.062)= 39,32 (-0,37%)	39,32

Figura 11 – Schema degli effetti cumulativi della Variante sul dimensionamento del Piano (destinazione residenziale)

3.2. DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Per quanto riguarda le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, **si registra un incremento della Superficie Coperta pari a 1.42%** (pari a 2.825 mq) rispetto al dimensionamento calcolato durante la Variante Generale Strutturale n° 27.

DIMENSIONAMENTO VARIANTE GENERALE STRUTTURALE XXVII			
AREE NORMATIVE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO mq/mq	SUPERFICIE COPERTA (prevista in progetto) mq
D 1	28.338	0.50	7.926
D 2	97.219	0.50	20.182
D 3	32.087	0.50	9.046
D 4	516.466	0.50	87.740
D 5	131.986	0.50	38.129
D 6	13.358	0.50	3.670
D 7	93.506	0.50-0.60	31.717
TOTALE	912.960		198.410

Figura 12 – Tabella del dimensionamento degli insediamenti industriali, artigianali e terziari estrapolata dal dimensionamento calcolato nella Relazione Illustrativa della Variante XXVII (variante generale strutturale) approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 07/11/2011 n. 23-2819

DIMENSIONAMENTO FINO ALLA VARIANTE XXVI			
AREE NORMATIVE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO mq/mq	SUPERFICIE COPERTA (prevista in progetto) mq
D 1	28.338	0.50	7.926
D 2	85.750	0.50	19.278
D 3	32.087	0.50	9.046
D 4	520.345	0.50	91.773
D 5	143.416	0.50	43.079
D 6	13.358	0.50	3.670
D 7	81.719	0.30-0.50	23.673
TOTALE	905.013 (-0.87%)		198.445 (+0.02)%

Figura 13 – Tabella del dimensionamento degli insediamenti industriali, artigianali e terziari calcolato alla Variante XXXVI

DIMENSIONAMENTO VARIANTE XXXVII IN OGGETTO			
AREE NORMATIVE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO mq/mq	SUPERFICIE COPERTA (prevista in progetto) mq
D 1	28.338	0.50	7.926
D 2	85.750	0.50	19.278
D 3	32.087	0.50	9.046
D 4	520.345	0.50-0.60	94.563
D 5	143.416	0.50	43.079
D 6	13.358	0.50	3.670
D 7	81.719	0.30-0.50	23.673
TOTALE	905.013 (-0.87%)		201.235 (+1.42%)

Figura 14 – Tabella del dimensionamento degli insediamenti industriali, artigianali e terziari calcolato alla Variante in oggetto numero XXXVII

4. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

- **Parere Provincia di Cuneo espresso con prot. 0074045/2022 - Det. Dir. 2221 del 14/12/2022.**

1. Si prende atto della verifica dall'esito positivo del rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali.
2. La relazione tecnica per la verifica di assoggettabilità è stata integrata nel richiamo e rispetto del disposto normativo contenuto nell'art. 11 – Regime transitorio – comma 7 e nell'allegato B del D.P.G.R. n. 4/R del 22.03.2019 “regolamento per l'attuazione del Piano Paesaggistico regionale del Piemonte”.
3. La fascia di rispetto di inedificabilità di fabbricati dei m. 17 nei confronti della SP 662 è rispettata secondo anche quanto già riportato nelle vigenti N.T.A. all'art. 31; sarà consentita esclusivamente la realizzazione della viabilità di accesso all'area e relativi spezi di sosta e verde, previo ottenimento del parere preliminare di competenza sovracomunale.
4. Si prende atto della segnalazione a titolo collaborativo dell'errore cartografico in merito alla rappresentazione di alcune fasce di rispetto stradale; la relativa correzione sarà presa in carico in sede di prossima variante urbanistica.
5. La Variante parziale in oggetto viene esclusa dalla procedura di VAS ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i. e nel provvedimento conclusivo sono state inserite le indicazioni previste in merito alla tutela delle acque.

- **Parere A.R.P.A. Piemonte nota prot. 00116484/2022 del 21/12/2022.**

6. L'area produttiva oggetto di Variante era già stata individuata, dimensionata e normata all'interno del vigente P.R.G.C.; in parte risulta anche già edificata a seguito dell'attuazione di un PEC ormai scaduto. Si ritiene pertanto che, parallelamente agli obiettivi di valorizzazione dell'area intesa come rifunzionalizzazione della stessa ed eliminazione dello stato di abbandono che si intendono perseguire con la Variante parziale, sia:
 - a. indispensabile attuare interventi di mitigazione alla perdita della risorsa suolo;
 - b. non attuabile, in questo contesto sia per ragione tecniche che economiche, l'individuazione di interventi volti alla valorizzazione di porzioni del territorio comunale di interesse ambientale rilevante.
7. Le N.T.A. vengono integrate con prescrizioni in merito alla progettualità del verde, al recapito delle acque di dilavamento e al risparmio idrico.

8. La relazione tecnica per la verifica di assoggettabilità è stata integrata nel richiamo e rispetto del disposto normativo contenuto nell'art. 11 – Regime transitorio – comma 7 e nell'allegato B del D.P.G.R. n. 4/R del 22.03.2019 “regolamento per l'attuazione del Piano Paesaggistico regionale del Piemonte”.

- **Parere A.S.L. CN 1 nota prot. 0158775 del 19/12/2022.**

9. Le N.T.A. vengono integrate con indicazioni su soluzioni progettuali che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico, idrico e di sostenibilità ambientale, riduzione dei rifiuti.

10. Le indicazioni in merito alla riduzione massima della impermeabilizzazione dei suoli erano già state inserite tra le prescrizioni specifiche dell'area urbanistica all'interno delle N.T.A..

11. Sulla base delle nuove destinazioni d'uso ammesse, si provvederà alla eventuale modifica del Piano di zonizzazione acustica comunale attualmente vigente.

Si segnala in ultimo una mera correzione di errore materiale: il progetto preliminare di Variante Parziale n° 37 adottato con D.C.C. n° n° 34 del 14.11.22 aveva cancellato impropriamente la destinazione d'uso residenziale dalla scheda d'area A - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI CON CARATTERISTICHE STORICHE. Nell'allegato progetto definitivo la destinazione d'uso residenziale viene ripristinata.

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PROGETTO DI VARIANTE

PARZIALE N° 37

Costituisce parte integrante della documentazione progettuale della Variante Parziale n° 37 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";
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Tecnica per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- Parere finale di conclusione della fase di verifica

Poiché 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.