

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
GUARENE

Allegato alla Delibera del C.C. n° ____ del _____

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

Approvazione regionale n. 8-2624 del 26/09/2011

PROGETTO PRELIMINARE

**VARIANTE N° 8
EX ART. 17 COMMA 5
L.R. 56/77 E S.M.I.**

**OGGETTO:
RELAZIONE TECNICA**

DATA OTTOBRE 2019

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

PREMESSA

Il Comune di Guarene è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla regione Piemonte con Deliberazione Giunta Regionale. n. 8-2624 del 26/09/2011 (allegato A).

Successivamente vennero redatte n° 7 Varianti ex art. 17 comma 7 e n. 2 ex art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e smi di cui la sesta approvata solo in fase preliminare.

Nel caso della presente proposta di variante, l'Amministrazione ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G. giudicando positivamente una serie di istanze da parte di privati pervenute all'Ufficio Tecnico.

Il Comune di Guarene è dotato di Piano di Zonizzazione acustica ai sensi della Legge n.447/1995 e della L.R. 52/2000.

In data odierna l'Amministrazione intende procedere con l'adozione di una Variante che non presenta i caratteri indicati ai commi 4 e 6 dell'art.1 della Legge Regionale n.41/97 – Modifica degli articoli 17,40 e 77 della L.R. 56/77 e s.m.i. – e pertanto è una Variante Parziale che segue i disposti del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; si specifica altresì che l'oggetto della Variante per sua stessa essenza è tale da non incidere con qualunque piano territoriale o progetto sovracomunale ad oggi approvato.

Questa variante verrà sottoposta a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica contestualmente all'approvazione de preliminare. Al fine di ottemperare i disposti della D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 contestualmente al presente preliminare verranno inviati i documenti della verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica alla Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio all'ASL CN2 Alba - Bra ed all'Arpa

Nel rispetto dei disposti della Circolare Regionale PGR 05/08/1998, n°12 PET le modifiche apportate sono state verificate adottando gli stessi criteri e la medesima impostazione procedurale assunta per la formazione del Piano.

La modifica rientra in un ottica di adattamento dello strumento urbanistico oggi vigente, approvato definitivamente dalla Regione nel settembre 2011.

OGGETTO DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G.C. giudicando positivamente alcune istanze pervenute all'Ufficio tecnico comunale da parte di privati cittadini.

Le proposte di modifica non sono tali da modificare in modo sostanziale il Piano; la presente variante è da approvare secondo le procedure dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- non riduce la quantità globale delle aree a servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e smi per più di 0.5 mq per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e smi;
- non aumenta la quantità globale delle aree a servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e smi per più di 0.5 mq per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e smi;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4% con un minimo di 500 mq di superficie utile lorda comunque ammessa;
- non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal prgc vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive, in misura superiore al 6%;
- non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente;
- non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Per una più immediata conoscenza delle modifiche apportate si è provveduto ad evidenziarle sia singolarmente alle Figure facente parte di questa relazione che sulle tavole in scala 1/2000 e 1/5000.

Sinteticamente le proposte di variante sono di seguito elencate:

1. perimetrazione di area residenziale nell'abitato di località Vaccheria;
2. modifica di posizione di area residenziale e standard in Località Vaccheria;
3. norma puntale su fabbricato in località Vaccheria
4. norma puntale su fabbricato in località Osteria
5. ampliamento di area residenziale in località Bianco

Oltre alle proposte di variante sopra riportate che comportano modifiche delle cartografie viene introdotta la seguente proposta di variante normativa

6. regolamentazione della possibilità di costruzione di tunnel telonati in area agricola

VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Per quanto concerne la verifica in questione si tratta di analizzare:

- se la nuova previsione urbanistica assume caratteri di rilevanza in ambito acustico;
- se la nuova previsione introduce criticità acustiche;
- se le eventuali criticità acustiche sono risolvibili mediante accorgimenti progettuali, ad esempio l'inserimento di eventuali fasce cuscinetto o introduzione di previsione normative.

E' importante sottolineare che si evidenziano accostamenti critici quando le classi acustiche si susseguono graficamente con un salto di più di 5 dB(A), senza riscontrare discontinuità geomorfologiche che ne garantiscano l'abbattimento acustico.

Con questa Variante non si creano però elementi di contrasto con la classificazione acustica predisposta dal Comune e approvata con delibera n.23 del 04/04/2004 e pertanto non introducendo accostamenti critici questa variante risulta compatibile alla classificazione acustica.

MODIFICHE RELATIVE AD AREE RESIDENZIALI

Considerando che nella presente variante sono previste quattro modifiche alle aree residenziali, in questo paragrafo della relazione è calcolata la capacità insediativa residenziale del piano regolatore vigente.

Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale ai sensi dell'art. 17

c. 5 lettera e)

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DEL PRGC VIGENTE			
STRUMENTO URBANISTICO	ESTREMI DI APPROVAZIONE	NUM. ABITANTI	MC
PRGC VIGENTE	DGR. 8-2624 del 26/09/2011	4.651	418.590
VARIANTE N. 1 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77		0	0
VARIANTE N. 2 EX ART. 17 C. 7 L.R.56/77 E SMI		0	0
VARIANTE N. 3 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E SMI		0	0
VARIANTE N. 4 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI		- 48	- 4.310
VARIANTE N. 5 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI		-11	-1.032,30
VARIANTE N. 6 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI		+33	2966
VARIANTE N. 7 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI		-8	-678
VARIANTE N. 8 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	IN ITINERE	9	+823
TOTALE		4.626	417.258,7

MODIFICHE RELATIVE AD AREE A SERVIZI

Con questa variante parziale al PRGC non sono previste modifiche alle aree a servizi: pertanto viene riportata la tabella relativa alle modifiche adottate con le varianti precedenti.

Verifiche relative alle aree a servizi ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera c) e d)

Dotazione complessiva di aree a servizi del PRGC alla data di approvazione regionale	159.082 mq
Riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree a servizi (art. 21 e 22 L.R. 56/77) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica	2.326 mq (0.5*4.651)

VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE A SERVIZI		
VARIANTE N.1	mq	0
VARIANTE N.2	mq	0
VARIANTE N.3	mq	0
VARIANTE N.4	mq	0
VARIANTE N.5	mq	-1599
VARIANTE N.6	mq	0
VARIANTE N.7	mq	0
VARIANTE N.8	mq	0
TOTALE	mq	-1599

Dalle tabelle sopra riportate si evince che la variazione alla dotazione delle aree a servizi rientra in quella prevista ai sensi di legge:

$$1.599\text{mq} < 2.326 \text{ mq concessi}$$

Di seguito è riportata una tabella al fine di verificare che il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge.

	DATI DI LEGGE			DATI DEL PRGC	
	25 MQ/AB				
DOTAZIONE AREE A SERVIZI	Mq	116.275	<	Mq	157.483

La stessa verifica viene effettuata suddividendo le aree a servizi per destinazione.

La L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 21 precisa che le dotazioni di aree a standards devono soddisfare i seguenti limiti dimensionali:

- 5 mq / ab di aree per l'istruzione
- 5 mq / ab di aree per attrezzature di interesse comune
- 2.50 mq / ab per parcheggi pubblici
- 12.50 mq / ab di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

	DATI DI LEGGE			DATI DEL PRGC	
AREE PER L'ISTRUZIONE	Mq	23.255	<	Mq	24.000
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	Mq	23.255	<	Mq	24.300
AREE A PARCO GIOCO E SPORT	Mq	58.138	<	Mq	94.543
AREE A PARCHEGGIO	Mq	11.628	<	Mq	14.640

MODIFICHE RELATIVE AD AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Con la presente variante non vengono ad essere modificate le aree produttive.

Viene riportata di seguito la situazione attuale relativa alle aree industriali del Comune

Area	estensione in mq	Rapporto copertura	sup. copribile
aree artigianali industriali di riordino	284894	50%	142447
aree industriali di nuovo impianto	98924	50%	49462
aree artigianali industriali commerciali che si confermano nella loro ubicazione	15598	50%	7799
TOTALE	<u>399416</u>		<u>199708</u>

VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI		
VARIANTE N.1	mq	0
VARIANTE N.2	mq	0
VARIANTE N.3	mq	0
VARIANTE N.4	mq	5037
VARIANTE N.5	mq	-500
VARIANTE N.6	mq	0
VARIANTE N.7	mq	0
VARIANTE N.8	mq	0
TOTALE	mq	4537

Con le varianti n. 4 e 5 vengono utilizzati 4.537 mq che sono già stati destinati ad aree artigianali – industriali di riordino con possibilità di superficie coperta pari al 50%. Considerando tale rapporto di copertura risultano mq 2.268,50 (= mq 4.537 * 50%) di superficie copribile.

Tale dato è inferiore a quello a disposizione dell'Amministrazione comunale:

mq 2.268 (sup. copri. utilizzata in variante)< mq 11.997 (sup. copr. a disposi.).

Al momento attuale l'Amministrazione comunale ha a disposizione complessivi mq 9.729 di superficie copribile per future varianti ex art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e smi.

Con la presente variante non vengono ad essere modificate le aree produttive.

Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f)

Di seguito vengono riportate due tabelle ai fini della verifica ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f) della L.R. 56/77 e smi.

La prima tabella riporta i dati riferiti al PRGC vigente approvato con Deliberazione di Giunta regionale n. 8-2624 del 26/09/2011; mentre la seconda riporta le variazioni che sono state apportate con le successive varianti parziali.

La presente variante non prevede modifiche alle aree direzionali commerciali o turistico ricettive.

PRGC VIGENTE		
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO - RICETTIVE	6% SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO - RICETTIVE
mq	399916	23994,96

VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO - RICETTIVE CON SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E SMI		
mq	VARIANTE N. 1	0
	VARIANTE N.2	0
	VARIANTE N.3	0
	VARIANTE N.4	5326
	VARIANTE N.5	-500
	VARIANTE N.6	740
	VARIANTE N.7	0
	VARIANTE N.8	0
TOTALE		5566

$$5.556 \text{ mq} < 23.994,96 \text{ mq}$$

	SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVE	6% SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVE
mq	18529	1111,74

VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO - RICETTIVE CON SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E SMI		
mq	VARIANTE N. 1	0
	VARIANTE N.2	0
	VARIANTE N.3	0
	VARIANTE N.4	0
	VARIANTE N.5	0
	VARIANTE N.6	740
	VARIANTE N.7	0
TOTALE		740

740 mq < 1.111 mq

DESCRIZIONI DELLE PROPOSTE DI VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N. 1

PERIMETRAZIONE DI AREA RESIDENZIALE IN LOCALITA' VACCHERIA

Area oggetto della presente proposta: foglio 14 mappali n. 290-409, frazione Vaccheria, Via Mulino angolo Via Aldo Moro

La proposta di variante prevede la perimetrazione della nuova area indicata come Rv17 soggetta a permesso di costruire convenzionato.

Tale area ricomprende al suo interno due fabbricati già realizzati, di cui uno a destinazione residenziale e uno a destinazione produttiva ora dismesso. La normativa di PRGC vigente prevedeva già la possibilità di demolizione del fabbricato ad uso produttivo (ubicato nel centro abitato di Vaccheria in zona impropria) con il recupero della volumetria ai fini residenziali. La nuova area ha un'estensione pari a mq.3.148 con indice pari a 1,1mc/mq per un totale di 3.463mc disponibili. La volumetria attuale, da detrarre ai fini del calcolo dell'incremento, risulta essere pari a mc 3.156 con conseguente aumento della volumetria di PRGC pari a 307 (3 abitanti teorici). Nella scheda di zona dell'area Rv17 viene inserita un'apposita norma sulla distanza da mantenere rispetto a Via Aldo Moro: nel caso di realizzazione di un porticato fronte strada ad uso pubblico la distanza di fabbricazione dal filo stradale può essere ridotta fino a mt.2

Classificazione geologica: Classe IIp – Depositi fluviali sul fondovalle Tanaro, comunque esterni alla dinamica fluviale sia dell'asta principale che degli affluenti laterali ed esterni alla fascia fluviale B, in cui le situazioni di moderata pericolosità possono condizionare il progetto.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente e in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N.2
MODIFICA DI POSIZIONE DI AREA A STANDARD E RESIDENZIALE IN
LOCALITA' VACCHERIA

Area oggetto della presente proposta: foglio 15 mappali n. 848-849-850-859 in Località Vaccheria

La proposta di variante prevede l'inversione della posizione dell'area di centro abitato Rv4 e l'area a servizi Sv23 in località Vaccheria. Contestualmente alla proposta di variante si è riportata in cartografia l'esatta posizione della strada di accesso ai lotti già realizzata e urbanizzata con l'area a PEC confinante verso sud.

La modifica, così come prevista, prevede un lieve incremento di volumetria residenziale per l'area Rv4, pari a mc.227 e una riduzione dell'area a standard pari a mq. 47. Tali modifiche sono dovute al fatto che viene ricompresa all'interno della perimetrazione delle aree il sedime della strada precedentemente indicata in PRGC in posizione difforme rispetto alla realtà del posto.

Classificazione geologica: Classe IIp – Depositi fluviali sul fondovalle Tanaro, comunque esterni alla dinamica fluviale sia dell'asta principale che degli affluenti laterali ed esterni alla fascia fluviale B, in cui le situazioni di moderata pericolosità possono condizionare il progetto.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente e in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N.3
NORMA PUNTUALE SU FABBRICATO IN LOCALITA' VACCHERIA

Fabbricato oggetto della presente proposta: foglio 17 mappale n. 506 in Località Vaccheria

La proposta di variante prevede l'apposizione di una norma puntuale sul fabbricato che viene indicato in cartografia con la lettera K. Tale fabbricato nel PRGC vigente risulta avere una destinazione agricola, oramai cessata. La normativa di PRGC vigente, al punto 7.1.3 lettera F delle norme tecniche di attuazione prevede la possibilità di recupero della volumetria ai fini residenziali di fabbricati di origine rurale oramai dismessi, Con la presente proposta di variante si permette, previo il recupero ai fini residenziale della volumetria esistente pari a 1.022mc, la possibilità di incremento di volumetria residenziale pari al 20%.

La norma puntuale prevede quindi un incremento di volumetria residenziale pari a 204mc.

Classificazione geologica: Classe IIp – Depositi fluviali sul fondovalle Tanaro, comunque esterni alla dinamica fluviale sia dell'asta principale che degli affluenti laterali ed esterni alla fascia fluviale B, in cui le situazioni di moderata pericolosità possono condizionare il progetto.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente e in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N.4
NORMA PUNTUALE SU FABBRICATO IN LOCALITA' OSTERIA

Area oggetto della presente proposta: foglio 13 mappale n. 120 in Località Osteria.

La proposta di variante prevede inserimento di una norma puntuale su un fabbricato in zona agricola di proprietà privata. E' intenzione dell'Amministrazione comunale utilizzarlo come magazzino a disposizione per la protezione civile e pertanto con la presente proposta di variante viene riconosciuto come tale.

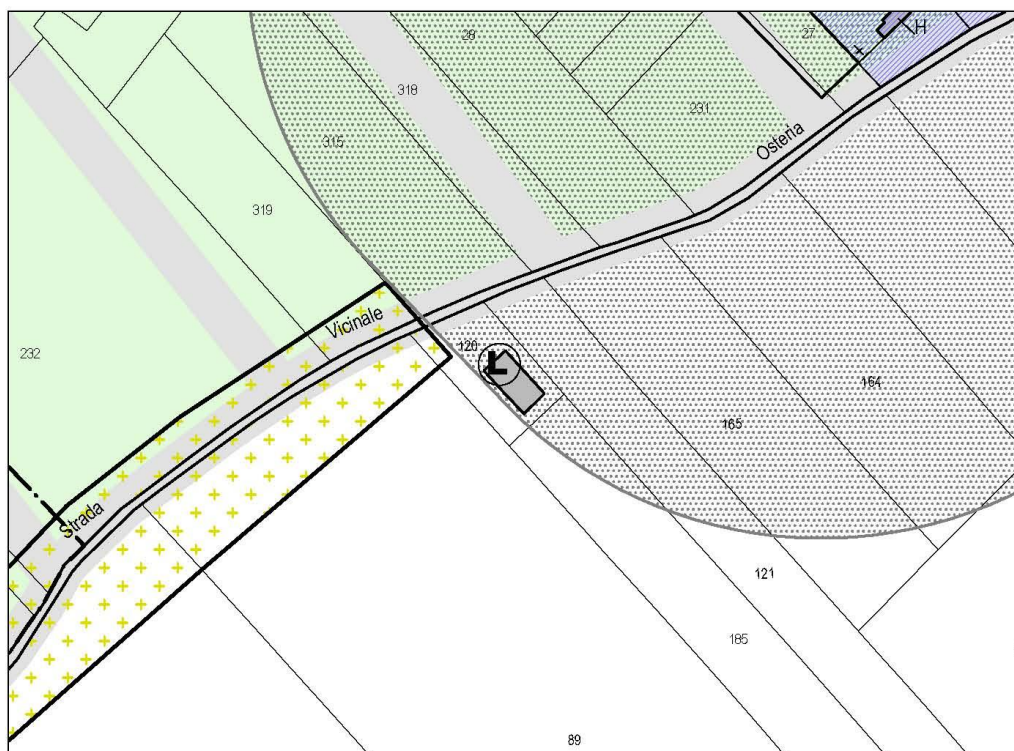
Classificazione geologica: Classe I – Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Classificazione acustica: Classe II – Aree prettamente residenziali

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente e in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

PROPOSTA DI VARIANTE N.5

AMPLIAMENTO DI AREA RESIDENZIALE IN FRAZIONE BIANCO

Area oggetto della presente proposta: foglio 10 mappali n. 663-882 in Località Vaccheria

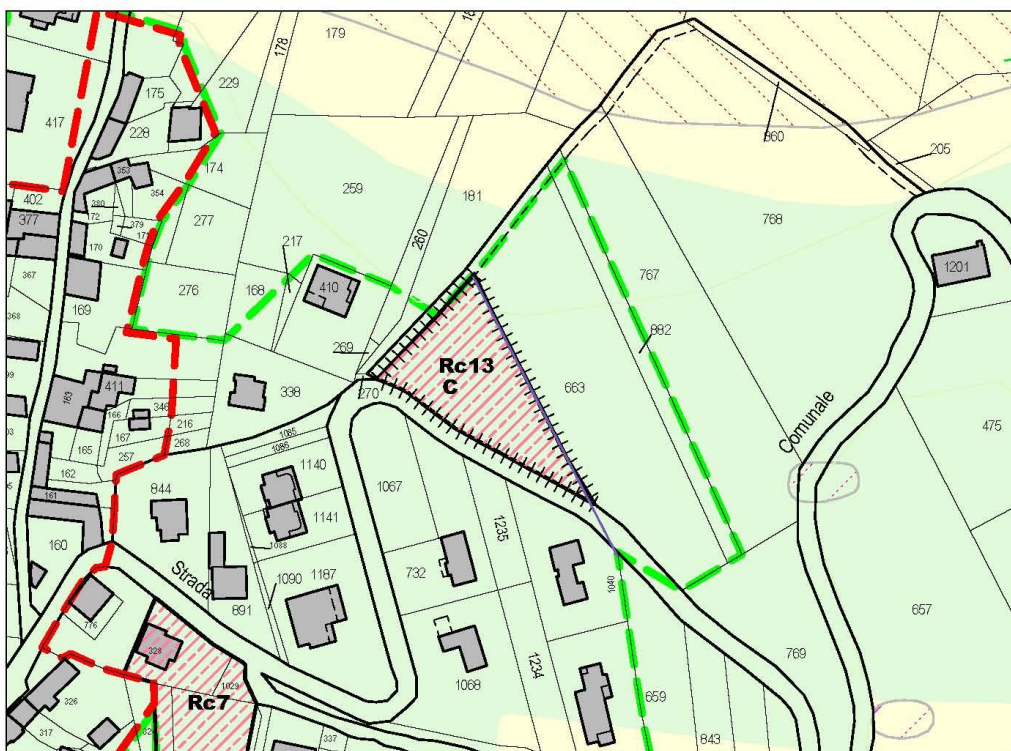
La proposta di variante prevede un leggero incremento di area residenziale per il lotto indicato in cartografia come Rc13.

La modifica, così come prevista, prevede l'inserimento all'interno della perimetrazione dell'area della porzione di strada interpodereale indicata in planimetria sul lato nord in modo da poterla utilizzare nell'urbanizzazione dell'area. L'incremento di superficie residenziale risulta essere pari a mq. 169, dato l'indice dell'area pari a mc/mq 0,5 produce un incremento di volumetria residenziale pari a mc. 85.

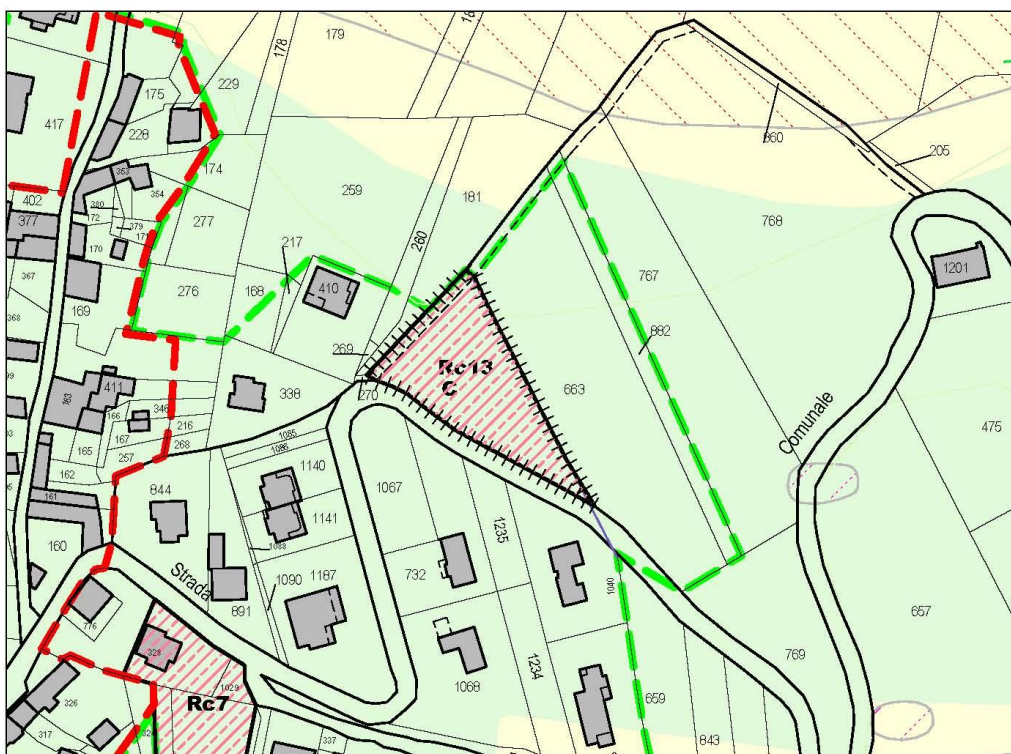
Classificazione geologica: Classe IIc – Settori che ricadono sul versante o al raccordo con il versante, con acclività da bassa a media, in cui le situazioni di moderata pericolosità possono condizionare il progetto.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Di seguito sono riportati gli estratti del PRGC vigente e in variante.



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

MODIFICA NORMATIVA

Oltre alle proposte di variante sopra riportate viene introdotta la seguente proposta di variante normativa che regola la possibilità di costruzione di serre stagionali in area agricola. Di seguito viene riportata la normativa introdotta al capo 7.1 delle norme tecniche di attuazione riguardante le aree agricole

Le strutture a “tunnel” sono consentite in area agricola nell’ambito della sede aziendale per la conservazione dei prodotti agricoli ed il ricovero dei macchinari e delle attrezzature agricole (non per usi diversi quali il ricovero degli animali o attività di lavorazione); quando non diversamente possibile potrà essere valutata la realizzazione al di fuori della sede aziendale, esclusivamente nelle aree pianeggianti del territorio Comunale.

Dovranno avere le seguenti caratteristiche e rispettare i seguenti parametri:

- struttura ad arco in acciaio o ferro indeperibile semplicemente infissa al suolo;
- copertura telonata in materiale indeperibile di colore verde militare o comunque con colorazione idonea all’inserimento ambientale – viene escluso a priori il colore bianco,
- altezza massima al colmo di metri 6,00;
- superficie massima pari al 30% del lotto su cui insistono, con concessione della possibilità realizzativa “una tantum” di 200 mq;
- ottenimento parere favorevole della commissione paesaggistica per interventi in zona collinare

Saranno soggette al titolo abilitativo relativo alla nuova costruzione e dovranno rispettare tutta la normativa vigente relativa ai fabbricati quali distanza dai confini, distanza da pareti finestrate, autorizzazioni per interventi ricadenti in ambito sottoposto a vincolo per scopi idrogeologici o paesaggistici, compresa la produzione dell’atto di vincolo al mantenimento della struttura a servizio dell’attività agricola nonché a tutti i pertinenti adempimenti burocratici - denuncia opere strutturali, collaudi, accatastamento, agibilità, etc...).

ELABORATI PROGETTUALI

Oltre alla presente relazione tecnica la variante in oggetto è composta dai seguenti elaborati progettuali:

- Tav. 2 - Territorio comunale in scala 1:5000,
- Tav. 4 – Vaccheria in scala 1:2000,
- Tav. 5 – Capoluogo in scala 1:2.000,
- Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS
- Norme tecniche di attuazione
- Cd con materiale informatico in formato pdf.