



Settore Ambiente e Territorio

Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica

VARIANTE PARZIALE N. 24 AL P.R.G.

“Aggiornamenti legislativi e modifiche alle Norme di Attuazione”

ai sensi dell’art.17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.e i.

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Il Progettista

Ing. Elena Lovera

Il R.U.P. e Dirigente del Settore Ambiente e Territorio

Ing. Luca Gautero

Il Sindaco

Federico Borgna

Il Vicesindaco e Assessore all’Edilizia e Programmazione del Territorio

Luca Serale

A seguito della pubblicazione della Variante Parziale n.24, avvenuta

dal 3 febbraio 2017 al 5 marzo 2017

sono pervenute, nei termini di legge, n. 8 osservazioni avanzate da:

	Sottoscrittore:	Data	Prot.
1	FANTINO COSTRUZIONI S.P.A.	22.02.2017	13001
2	DALMASSO EMILIO	03.03.2017	15508
3	RISSO MANUEL	03.03.2017	15606
4	INVESTIRE SGR	06.03.2017*	15697
5	INVESTIRE SGR	06.03.2017*	15699
6	CLEMENTE DAMIANO	06.03.2017*	15710
7	CRESPI LUCIANO	06.03.2017**	16039
8	BONGIOVANNI VALTER	07.03.2017***	16144

* Le osservazioni n° 4, 5 e 6 sono pervenute via Posta Elettronica Certificata in data 3 marzo 2017, nei termini di legge, e sono state protocollate nel primo giorno lavorativo utile, lunedì 6 marzo 2017.

** L'osservazione n° 7 è pervenuta in data 6 marzo 2017, nel caso in cui il termine di presentazione delle osservazioni si concluda di domenica, sono valide le osservazioni pervenute il giorno successivo ovvero lunedì 6 marzo 2017.

*** L'osservazione n. 8 è pervenuta via posta ed è stata protocollata in data 7 marzo 2017, in tal caso l'osservazione risulta pervenuta nei termini di legge in quanto fa fede il timbro postale del 4 marzo 2017.

Nella Determina n.753 del 7 marzo 2017 del Dirigente del Settore Tutela del Territorio della Provincia di Cuneo, pervenuta in data 7 marzo 2017 prot. n. 16405, sono contenute due osservazioni rispettivamente dell'Ufficio Pianificazione e del Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo.

OSSERVAZIONE N.1

Avanzata da: FANTINO COSTRUZIONI S.P.A.

Con riferimento all'art. 40.03 si richiede che venga eliminato l'obbligo di realizzare il 15% minimo della SUL disponibile a destinazione terziaria.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è accoglibile.

La modifica proposta comporta l'introduzione di una specificazione normativa di natura puntuale e, pertanto, si ritiene assentibile rendere facoltativa la scelta della quota percentuale di SUL a destinazione terziaria da realizzare nel tessuto TC2c, modificando l'art.40.03 nel seguente modo:

40.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U3/1, U3/2

Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5, U2/7, U2/4 = max 30% Sul in caso di nuova edificazione.

Tessuto TC2c = max 15% terziario

OSSERVAZIONE N.2

Avanzata da: GEOM. DALMASSO EMILIO

Si richiede che quanto previsto al comma d) dell'art. 83.07 sia scorporato dall'articolo stesso e normato con apposito nuovo articolo 83.08 così formulato "è consentito, con permesso di costruire e monetizzazione dello standard pubblico di cui all'art.20 delle presenti norme, il recupero ad uso non agricolo delle volumetrie degli edifici a destinazione agricolo-zootecnica abbandonati dall'agricoltura, ai sensi del 10^ comma dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i., per le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) punto 5). Qualora l'intervento ricada nei Territori di cui agli artt.78, 79 e 80 è richiesta l'acquisizione obbligatoria del parere della Commissione Locale del Paesaggio"

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

La modifica proposta crea una norma generale che può essere ritenuta di carattere strutturale, dato che non è ammessa nell'impianto originario del P.R.G.

OSSERVAZIONE N.3

Avanzata da: RISSO MANUEL

Si osserva che nelle vigenti Norme di Attuazione all'art. 44.01 per l'attuazione dell'ambito VCC.2 è richiesto un "S.U.E. di iniziativa privata", nell'elaborato della Variante Parziale n.24 che confronta le Norme vigenti con quelle in variante viene indicato nelle N.d.A. vigenti "S.U.E. Pubblico" e in quelle in variante "S.U.E. Pubblico-Privato". Inoltre compaiono due commi denominati 44.04.

Si richiede che per l'ambito VCC.2 venga mantenuto quanto indicato attualmente nelle N.d.A. vigenti ovvero "S.U.E. di iniziativa privata" e venga riportata la corretta numerazione dei commi.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è accoglibile.

Per mero errore materiale nell'elaborato del Progetto Preliminare "P1 – Norme di Attuazione (vigente/variante) – Elaborato Comparativo" all'art.44.01 compaiono le espressioni descritte nell'osservazione e riportate nel testo vigente e in variante. Si conferma che per l'attuazione dell'ambito VCC.2 è richiesto un "S.U.E. di iniziativa privata", così come previsto dalle Norme di Attuazione vigenti e pertanto si ripristina il testo originario, eliminando il punto di modifica. Inoltre si corregge la numerazione progressiva dei commi dell'art.44 erroneamente duplicati.

OSSERVAZIONE N.4

Avanzata da: INVESTIRE SGR S.p.a.

La Società in qualità di gestore del “Fondo immobili pubblici – FIP” proprietaria del complesso immobiliare ubicato in Via P. Gobetti, Via G.B. Bongiovanni, Via S.G. Bosco (Fg.83 M.li 80-487) cosiddetto “Palazzo Uffici Finanziari” richiede di prendere atto di quanto sancito dall’Intesa Stato-Regione nel verbale del 13 dicembre 2011 (comunicazione del M.E.F. del 28 febbraio 2012 prot. 16559), nel quale si attesta che ai sensi dell’art.29, c.1 del D.L. n.269/2003 la destinazione ad “*uffici pubblici*” è equiparata alla destinazione, contenuta negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi, ad “*attività direzionali o allo svolgimento di servizi*” con conseguente possibilità di insediare nell’ambito del complesso immobiliare la destinazione ad “Usi terziari” (definita dall’art.19.02 delle N.d.A.) tra le quali sono comprese “U2/4 – Terziario diffuso” e “U2/11 – Complessi direzionali”.

Richiede, pertanto, di recepire la predetta destinazione in sostituzione di quella attualmente prevista.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell’Ufficio

L’osservazione non è accoglibile.

La richiesta non è pertinente con nessun oggetto di modifica. L’osservazione sarà assunta agli atti come istanza di variante al P.R.G.

OSSERVAZIONE N.5

Avanzata da: INVESTIRE SGR S.p.a.

La Società in qualità di gestore del “Fondo immobili pubblici – FIP” proprietaria del complesso immobiliare ubicato tra la Via Piero Gobetti e Via Giacomo Matteotti (Fg.83 M.le 155) richiede di prendere atto di quanto sancito dall’Intesa Stato-Regione nel verbale del 13 dicembre 2011 (comunicazione del M.E.F. del 28 febbraio 2012 prot. 16559), nel quale si attesta che ai sensi dell’art.29, c.1 del D.L. n.269/2003 la destinazione ad “*uffici pubblici*” è equiparata alla destinazione, contenuta negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi, ad “*attività direzionali o allo svolgimento di servizi*” con conseguente possibilità di insediare nell’ambito del complesso immobiliare la destinazione ad “Usi terziari” (definita dall’art.19.02 delle N.d.A.) tra le quali sono comprese “U2/4 – Terziario diffuso” e “U2/11 – Complessi direzionali”.

Richiede, pertanto, di recepire la predetta destinazione in sostituzione di quella attualmente prevista.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell’Ufficio

L’osservazione non è accoglibile.

La richiesta non è pertinente con nessun oggetto di modifica. L’osservazione sarà assunta agli atti come istanza di variante al P.R.G.

OSSERVAZIONE N.6

Avanzata da: Arch. CLEMENTE Damiano

Con riferimento all’art. 83.06 si osserva e si richiede che:

- venga chiarito quali sono i volumi chiusi esistenti, facendo riferimento semplicemente ai volumi esistenti come da normativa regionale sul recupero dei rustici;
- l’ampliamento sia consentito solo nel caso in cui siano già stati recuperati i volumi esistenti;
- sia consentito recuperare un volume chiuso destinato o utilizzato ad autorimessa, dato che non si comprende la discriminante tra il recupero fra un deposito mezzi agricoli ed un’autorimessa;
- venga eliminato il vincolo prescrittivo di 4 m al colmo per i fabbricati accessori ad uso autorimessa;
- venga ammessa la costruzione di fabbricati accessori adibiti a ricovero attrezzi, depositi, legnaia o quant’altro con superficie coperta di almeno 15 mq
- venga aumentata la superficie coperta di fabbricati accessori ad uso forno da pane;

- venga assunto – in conclusione - il seguente testo:
“Per gli edifici non più connessi con l’attività agricola sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3, con possibilità, di recuperare a fini abitativi i volumi esistenti, e di eseguire modesti ampliamenti, necessari al miglioramento igienico funzionale, non eccedenti il 20% della Sul esistente con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.”
- in alternativa si sostituisca l’art.83.06 con quanto previsto dall’art.83.07.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell’Ufficio

L’osservazione è parzialmente accoglibile.

E’ necessario chiarire che l’art.83.06 delle Norme di Attuazione è specificatamente destinato a regolamentare sul territorio comunale la presenza di “fabbricati residenziali non connessi con l’attività agricola”, ovvero fabbricati con destinazione residenziale sorti in territorio agricolo in vigenza di passati Piani Regolatori, ma che non hanno mai avuto legami con l’attività agricola, mentre l’art.83.07 tratta “Edifici abbandonati dall’agricoltura” ovvero edifici abitativi rurali e volumi a destinazione agricolo-zootecnica, non più connessi con l’attività agricola.

Inoltre, è necessario precisare che la destinazione ad uso autorimessa rappresenta il reperimento di uno standard minimo dovuto per legge o il rispetto dell’art.20 delle N.d.A. vigenti, in proporzione alla SUL residenziale esistente, diversamente da altri usi quali depositi, ricovero attrezzi ecc...

Ciò premesso, non si ritiene condivisibile nè la nuova formulazione proposta dell’art.83.06, né tantomeno il suo accorpamento con quanto previsto dall’art.83.07, in quanto creerebbe una norma generale non prevista nell’impianto originario del P.R.G. che può essere ritenuta di carattere strutturale.

Con riferimento all’art.83.06 si ritiene, comunque, opportuno meglio precisare quanto proposto in sede di Progetto Preliminare nel seguente modo:

83.06 Edifici residenziali non connessi con l’attività agricola

Gli edifici con destinazione residenziale, non connessa con l’attività produttiva agricola, sono confermati alla destinazione attuale.

Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3, con possibilità di modesti ampliamenti necessari al miglioramento igienico-funzionale, non eccedenti il 20% della Sul esistente con un massimo di 50 mq di Sul (sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul), qualora non sia possibile recuperare i volumi esistenti, esclusi quelli adibiti ad autorimessa.

Si precisa che per volumi esistenti non si può far riferimento alla definizione contenuta nella Legge Regionale n.9/2003 – “Norme per il recupero funzionale dei rustici”, in quanto norma in deroga al Piano Regolatore.

Si sottolinea, infine, che per mero errore materiale nell’elaborato del Progetto Preliminare “P1 – Norme di Attuazione (vigente/variante) – Elaborato Comparativo” è risultata cancellata l’espressione “massima di” riferita all’altezza al colmo dei fabbricati accessori ad uso esclusivo ad autorimesse private pertinenziali, mentre non era intenzionale rendere prescrittiva e vincolante l’altezza al colmo di 4 m, il testo emendato risulta il seguente:

- *rispettino la tipologia di copertura a due falde con altezza massima di 2,60 m alla linea di gronda e con altezza massima al colmo di 4,00 m, oppure siano completamente interrati;*

Si ritiene condivisibile innalzare da 4 a 6 mq la superficie coperta di fabbricati accessori ad uso forno domestico per consentire la realizzazione di elementi di riparo dalle intemperie, il testo emendato risulta il seguente:

Alle medesime condizioni delle autorimesse private pertinenziali è, altresì, ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso forno domestico per un massimo di 6 mq di superficie coperta.

OSSERVAZIONE N.7

Avanzata da: Geom. CRESPI Luciano

1. Con riferimento all'art. 7.03 l'inserimento di "ovvero" crea confusione e l'area di concentrazione edilizia (ACE) sembra assimilata alla superficie fondiaria.
2. Diverse norme richiamano o fanno riferimento ad articoli soppressi o modificati (p. es. art.8.02, art.8 bis, art.38.10, art. 49.07)
3. Con riferimento ai frazionamenti di unità immobiliari si richiede di uniformare la superficie utile lorda minima a 35 mq o all'art 3 del D.M. del 05.07.1975 (28 mq per 1 persona e 38 mq per 2 persone) nella città storica, nella città consolidata con riferimento all'art.38.04 e nella città della trasformazione.
4. Con riferimento all'art.35 inserire la ristrutturazione edilizia in quanto già possibile nel recupero della città storica.
5. Con riferimento agli art.6.07 e 38 si verifichino incongruenze varie fra gli articoli. Chiarire meglio quali sono i tasselli di suolo edificato o parzialmente edificato (ai sensi del D.L. 1444/1968), idem per lotti liberi, aree libere e lotti di completamento.
6. Con riferimento all'art.49.05 Altezza fabbricati a destinazione terziaria nella città della trasformazione. Si richiede che l'altezza di un fabbricato di soli uffici abbia una altezza pari a quella di un fabbricato di sole abitazioni.
7. Città della Trasformazione. Chiarire e definire modalità di calcolo della superficie fondiaria per il 50% della SUL proveniente da AV da distribuire proporzionalmente nei vari ambiti di trasformazione.
8. Guide G1 – G2 – G3, poiché sono state dichiarate di indirizzo verificare gli articoli dove esiste "obbligo di rispetto delle indicazioni delle guide" (p.es. art.76.03 e successivi commi);
9. Con riferimento all'art.50 - Ambiti di Trasformazione e successivi commi perché è necessario indicare l'IP della Vs?
10. Con riferimento all'art.59.11 Capanni agricoli negli orti urbani 2X1,5 con h. 2,60 alla gronda. Non viene indicato se a due falde, a una falda e l'altezza massima del colmo.
11. Con riferimento all'art.75.15 Depositi Attrezzi Agricoli h. gronda 2,50 m non viene indicato se a due falde o a una falda e l'altezza massima del colmo. Si richiede di uniformarlo a 2,60 m come tutti gli altri bassi fabbricati
12. Con riferimento all'art.83.06 Edifici residenziali non connessi con l'attività agricola. Si richiede di parificare l'art.83.06 all'art.83.07. La dicitura "residenziali" dell'art.83.06 dovrebbe essere rimossa altrimenti tutte le porzioni residenziali di fabbricati rurali dovrebbero rispettare quanti indicato in detto articolo mentre le altre porzioni dovrebbero rispettare l'art.83.07.
13. Con riferimento all'art. 88.02 si richiede di uniformare la superficie minima delle unità abitative recuperabili a 90 mq

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Con riferimento al punto n.1 per meglio chiarire quanto proposto in sede di Progetto Preliminare si propone di riformulare il testo nel seguente modo:

7.03 *Area di concentrazione edilizia ACE: con riferimento agli Ambiti della Città della trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; la Superficie fondiaria Sf comprende i fabbricati e relativi marciapiedi e camminamenti, la viabilità privata, cortili e parcheggi di pertinenza ed eventuali rampe d'accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso. Laddove nell'Ambito è previsto l'uso abitativo, l'edificazione residenziale comprende gli interventi di edilizia convenzionata di cui agli artt. 17 e 18 del DPR 380/01; tale edilizia concorre al rispetto delle proporzioni nei confronti del fabbisogno residenziale decennale in misura ed ai sensi dell'art. 37, lettera a) della L.R. 56/1977.*

Con riferimento al punto n.2 per mero errore materiale non sono stati individuati e corretti tutti i numerosi rimandi presenti nel testo delle Norme di Attuazione che fanno riferimento a commi o ad articoli soppressi o modificati, si procede pertanto alla loro correzione.

Con riferimento al punto n.3 è necessario precisare che l'art.38.04 contenuto nelle Norme Generali dei Tessuti della Città Consolidata fa riferimento ad "Edifici di interesse architettonico e relative aree di pertinenza" presenti nella Città Consolidata ed appositamente individuati nella cartografia di P.R.G. Dato che tali edifici appartengono a quelli sottoposti a tutela e salvaguardia ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, parimenti a quelli ricadenti nella perimetrazione di Centro Storico si ritiene condivisibile uniformare a 35 mq la superficie utile lorda minima nel caso di frazionamenti di unità immobiliari, così come previsto dall'analogo art.28.10 contenuto nelle Norme Generali della Città Storica. Non si ritiene assentibile, invece, uniformare la suddetta superficie utile lorda minima a quanto previsto dall'art 3 del D.M. del 05.07.1975 in quanto determinerebbe una norma generale che può essere ritenuta di carattere strutturale, poiché non ammessa nell'impianto originario del P.R.G.

Con riferimento al punto n.4 si ricorda che la richiesta è stata valutata con esito negativo nelle sedute del 11 e 17 gennaio 2017 dalla II^a Commissione Consiliare, in quanto si andrebbero a modificare le norme di tutela e salvaguardia di ambiti classificati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, non modificabili con una variante di natura parziale al P.R.G.

Così come previsto dall'art.24 della Legge Regionale n.56/77 e s.m.i. gli "Edifici e complessi speciali isolati" individuati dal P.R.G., aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario, non sono assoggettabili genericamente a "ristrutturazione edilizia", così come oggi definita dal T.U. 380/2001 e s.m.i. ma - solo quando puntualmente previsto dal P.R.G. - possono essere sottoposti ad *"interventi 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 ed impianti, [...]"*. A tal proposito, le Norme di Attuazione del P.R.G. all'art 35.01 individuano già le circostanze e le modalità con cui simili limitati interventi possono essere realizzati.

Con riferimento ai punti 5 – 7 – 9 le osservazioni si configurano come richieste di chiarimento su dubbi interpretativi relativi all'applicazione delle norme di attuazione o su meccanismi di calcolo e verifica propri di questo Piano Regolatore, che sarebbe più agevole fugare con una ordinaria interlocuzione con gli uffici. Si ricorda che questa è una fase di controdeduzione alle osservazioni effettuabili su punti o oggetti di variante ed i punti interessati dai chiarimenti non sono pertinenti con nessun oggetto di modifica. In ogni caso modifiche che interessino questi argomenti determinerebbero l'introduzione di una norma generale che può essere ritenuta di carattere strutturale.

Con riferimento al punto n.6 la modifica introdotta all'art.49.06 aveva l'intenzione di regolamentare una prassi di attuazione del P.R.G. in relazione agli ambiti di trasformazione tipo AR, AT1 e ATF1 che si è andata consolidando e che proponeva di frequente la concentrazione della SUL con destinazione esclusivamente terziaria in fabbricati "ad hoc". Tale prassi progettuale ha evidenziato un "vuoto" normativo in merito alle altezze riferite a fabbricati di tipo esclusivamente "commerciale". Pertanto, si ritiene necessario precisare il testo della norma modificata al comma 49.06 nel seguente modo:

49.06 In tutti gli Ambiti di trasformazione viene garantita la compresenza, definita *mix funzionale*, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita *quota flessibile*, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse.

Negli ambiti AR, AT e ATF la percentuale minima assegnata al terziario potrà anche non essere realizzata in tutto o in parte, con la perdita della SUL corrispondente.

Per motivate esigenze progettuali, in caso di concentrazione della SUL con destinazioni esclusivamente terziarie – ad eccezione degli usi "U2/4 - Uffici" e "U2/11 - Centri direzionali" – i relativi fabbricati potranno essere realizzati con $H_{max} = m\ 7,00$ (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani).

Con riferimento al punto n.8 per mero errore materiale non sono stati individuati e modificati tutti i numerosi riferimenti all'obbligo di rispetto delle indicazioni contenute nelle Guide G1, G2 e G3, presenti nel testo delle Norme di Attuazione, si procede pertanto alla loro completa individuazione e modifica, fatto salvo quello riportato all'art.78 (introdotta con osservazione regionale).

Con riferimento al punto n.10 il testo dell'art.59.11 viene precisato nel modo seguente:

- i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a 2,00 x 1,50 m, con copertura a due falde e altezza non superiore a 2,60 m alla linea di gronda, siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo; sono vietate le coperture piane.

Con riferimento al punto n.11, dato che l'altezza massima alla gronda dei fabbricati accessori ammissibili nell'ambito delle Norme di Attuazione sono stati innalzati da 2,40 a 2,60 m si ritiene condivisibile uniformare tale altezza massima anche per la costruzione di piccoli depositi per esclusivo ricovero attrezzi con riferimento all'art.75.15, il cui testo viene modificato nel modo seguente:

75.15 E' ammessa l'attività agricola non legata alla produzione di aziende agricole. A tal fine è consentita la costruzione di piccoli depositi per esclusivo ricovero attrezzi per la suddetta attività. Tali capanni dovranno essere costruiti con materiali ecocompatibili (legno e manto di copertura in coppi tradizionali), con altezza inferiore a 2,60 m alla linea di gronda e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante. Superficie massima di mq 20,00 e con lotto di intervento di 0,15 ha. L'autorizzazione alla realizzazione dei depositi potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione degli stessi una volta cessata l'attività. La presente norma non è applicabile per i territori di cui all'art. 78, 79 e 80, nonché dell'ambito AV1.3.

Con riferimento al punto 12 è necessario chiarire che l'art.83.06 delle Norme di Attuazione è specificatamente destinato a regolamentare sul territorio comunale la presenza di "fabbricati residenziali non connessi con l'attività agricola", ovvero fabbricati con destinazione residenziale sorti in territorio agricolo in vigenza di passati Piani Regolatori, ma che non hanno mai avuto legami con l'attività agricola, mentre l'art.83.07 tratta "Edifici abbandonati dall'agricoltura" ovvero edifici abitativi rurali e volumi a destinazione agricolo-zootecnica, non più connessi con l'attività agricola.

Si fa presente, dunque, che gli edifici residenziali regolamentati dall'art.83.06 non possono essere "porzioni residenziali di fabbricati rurali", questa confusione nell'interpretazione della norma poteva essere fugata con una ordinaria interlocuzione con gli uffici. In ogni caso non si ritiene condivisibile parificare l'art.83.06 con l'art.83.07, in quanto creerebbe una norma generale non prevista nell'impianto originario del P.R.G., che può essere ritenuta di carattere strutturale.

Con riferimento al punto 13, l'art. 88.02 recepisce l'applicazione in deroga alle norme di P.R.G. delle Leggi Regionali n.21/1998 e n.9/2003. Nel caso di quest'ultima relativa a "Norme per il recupero funzionale dei rustici" la Legge Regionale ha dato facoltà ai Comuni, nel termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della Legge, con motivata deliberazione di Consiglio Comunale, di disporre l'esclusione di parti di territorio e se consentire la piena applicazione della norma o privilegiare eventuali diverse indicazioni dello strumento locale con particolare riferimento alle politiche di recupero dei rustici individuate e disciplinate dal P.R.G. Con questo mandato la D.C.C. n.144/2003 e successivamente la D.C.C. n.152/2007 hanno previsto, in analogia con gli interventi previsti dall'art.83 delle Norme di Attuazione, di indicare in 130 mq la superficie utile lorda minima nel caso di frazionamenti di unità immobiliari.

Dato che la Variante Parziale n.24 al P.R.G. ha abbassato a 90 mq la superficie utile lorda minima nel caso di frazionamenti di unità immobiliari, con riferimento ad interventi su edifici normati dall'art.83, con le medesime considerazioni contenute nelle citate deliberazioni, si ritiene di rendere coerente tale limite anche nell'applicazione in deroga della L.R. n.9/2003, conseguentemente il testo dell'art. 88.02 viene così modificato:

88.02 Sono recepite, in deroga alle presenti norme le disposizioni della Legge regionale, 6 agosto 1998, n.21 "Norme per il recupero dei sottotetti e della Legge regionale, 29 aprile 2003, n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 9/2003, con successive Deliberazioni di Consiglio Comunale, sono state fissate le seguenti limitazioni:

1. escludere dall'applicazione delle norme previste dalla legge le seguenti parti di territorio comunale: i territori individuati nella Relazione Geologico-tecnica e negli elaborati P8.6a e P8.6b "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" come classe IIIa1 (aree a pericolosità elevata Fq e Eb), classe IIIa2 (aree a pericolosità molto elevata Em); classi IIIb3;
2. fissare, nel caso di interventi che prevedono la realizzazione di più unità immobiliari, la superficie

minima di 90 mq di SUL per ogni singola unità, con l'eventuale possibilità di realizzare l'ultima unità residua con una Sul inferiore;

3. stabilire che per il recupero dei rustici, al fine della verifica del rapporto di copertura del 40% di ogni singolo lotto riferito alle superfici dell'edificio principale e alle superfici oggetto di recupero, di cui all'art. 3 della legge, si fa riferimento agli appoderamenti ed ai frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà fino alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 9/03 e cioè all'8.05.2003.

OSSERVAZIONE N.8

Avanzata da: Geom. BONGIOVANNI Valter

- 1) Con riferimento all'art. 83.06 si richiede di modificare la formulazione dell'articolo dando la possibilità di costruire legalmente qualunque basso fabbricato accessorio all'abitazione come gazebo stabilmente infissi al suolo o piccoli depositi per gli attrezzi o altri fabbricati accessori simili con le seguenti considerazioni tecniche: *“la costruzione di fabbricati accessori limitata all'uso forno domestico e peraltro per un massimo di 4 mq di superficie coperta è assolutamente ridicola... è totalmente al di fuori di ogni realtà. I forni da pane sono forse i barbecue! Un forno da pane tipico delle zone extraurbane ha una dimensione di almeno 10 mq compreso il pendizzo per il riparo dalle intemperie. Un gazebo può avere una dimensione variabile da 10 a 20 mq. Pertanto si richiede di aggiornare anche la superficie ammessa in max 20 mq, anziché 4.”*
 - 2) Con riferimento all'art. 42.02.02 si richiede di estendere alle medesime condizioni delle autorimesse la costruzione di fabbricati accessori a stretto servizio dell'abitazione (magazzini, ricovero attrezzi da giardino, gazebo, forni da pane ecc ...) alle aree frazionali TC4.
 - 3) Con riferimento all'art. 35.01 si richiede che i complessi speciali isolati (definiti “nuclei sparsi”) appartenenti alle classi B2, B3 o B4 sia ammessa la ristrutturazione edilizia, affidandosi alla seguente interpretazione della norma regionale, che si riporta fedelmente: “Infatti all'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., al comma 2, per questi nuclei minori di valore storico, paesaggistico o documentario, come sottolineato dal comma 4 lettera b) punti 1) e 2) “sono soggetti ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, alla eliminazione o alla modifica e inserimento di nuovi elementi, ecc.”
- Si ritiene, pertanto che nell'ambito degli interventi ammessi per i nuclei frazionali disciplinati dall'art.35 debba essere inserita la tipologia ristrutturazione edilizia.
- 4) Con riferimento all'art. 83.06 e 83.07 si richiede che l'altezza alla gronda dei bassi fabbricati, già elevato da 2,40 m a 2,60, sia elevato a 2,80 m.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione non è accoglibile.

Con riferimento al punto n.1 si ricorda che in fase di controdeduzione alle osservazioni sono accoglibili solo modifiche non sostanziali, al fine di non incorrere nell'obbligo di ripubblicazione della variante parziale, pertanto, non si ritiene accoglibile inserire nell'art.83.06 la possibilità di costruire qualunque basso fabbricato accessorio all'abitazione, così come richiesto.

Con riferimento al punto n.2 la modifica proposta crea una norma generale che può essere ritenuta di carattere strutturale, dato che non è ammessa nell'impianto originario del P.R.G.

Con riferimento al punto n.3 si ricorda che la richiesta è stata valutata con esito negativo nelle sedute del 11 e 17 gennaio 2017 dalla II^a Commissione Consiliare, in quanto si andrebbero a modificare le norme di tutela e salvaguardia di ambiti classificati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, non modificabili con una variante di natura parziale al P.R.G.

Si rileva che la lettura che viene fornita dell'art.24 della Legge Regionale n.56/77 e s.m.i., riportata in sede di osservazione, non risulta corretta, in quanto parziale ed incompleta, si ritiene doveroso riportare fedelmente il testo della Legge Regionale per una sua miglior comprensione:

[1] Il piano regolatore generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi:

1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;

2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario;

3) le aree di interesse paesaggistico ambientale, di cui all'art. 13, 7° comma, lettera a) della presente legge.

[2] Sulle carte di piano devono essere evidenziati, in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltrechè le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico paesaggistica.

[3] Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

4. Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli articoli 38, 41, 41 bis e di cui all'articolo 43, comma 8, nonché dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), nel rispetto dei seguenti principi:

a) gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del d.lgs.42/2004 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, sono soggetti, secondo le modalità di cui al comma 5:

1) a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma 8;

2) quando puntualmente previsto dal PRG, agli interventi 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 ed impianti, senza demolizione e ricostruzione;

Pertanto, gli "Edifici e complessi speciali isolati" individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art.24 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario, non sono soggetti "automaticamente" a ristrutturazione edilizia, così come oggi definita dal T.U. 380/2001 e s.m.i. ma - solo quando puntualmente previsto dal P.R.G. - possono essere sottoposti ad *"interventi 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 ed impianti, [...]"*. A tal proposito, le Norme di Attuazione del P.R.G. all'art 35.01 individuano già le circostanze e le modalità con cui simili limitati interventi possono essere realizzati.

Con riferimento al punto n.4 non si ritiene accoglibile elevare ulteriormente l'altezza massima alla gronda dei bassi fabbricati accessori ad uso esclusivo ad autorimesse private pertinenziali.

OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI CUNEO (Determina n. 753 del 7 marzo 2017)

Ufficio Pianificazione.

In riferimento alla modifica introdotta all'art.83, attinente gli edifici produttivi esistenti in zona agricola, per i quali viene prevista la possibilità di realizzare piazzali per materiali di stoccaggio, si ritiene opportuna l'individuazione dei fabbricati soggetti a tale disposizione, al fine di non creare una norma generale che può essere ritenuta di carattere strutturale, poiché non ammessa nell'impianto originario del Piano.

Settore Viabilità.

In riferimento all'art.66 – Fasce di Ambientazione stradale e Ferroviaria

Inserire nell'articolo, per la realizzazione di fasce alberate fuori dai centri abitati, l'osservanza dell'art.26 comma 6 -7- 8 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada

In riferimento all'art.69 – Piste ciclabili

Per la realizzazione delle piste ciclabili prospicienti strade di competenza provinciale, si dovrà richiedere il necessario parere all'Ufficio Tecnico Provinciale e si dovranno rispettare le *“Norme tecniche per la progettazione, realizzazione e segnalazione di piste e percorsi ciclabili in sede urbana ed extraurbana”* della Regione Piemonte.

PROPOSTA di CONTRODEDUZIONE dell'Ufficio

L'osservazione è accoglibile.

Si accoglie la richiesta di individuazione dei fabbricati soggetti alla disposizione introdotta all'art.83.05, modificando il testo nella norma nel seguente modo:

83.05 Edifici produttivi in zona agricola

Sono confermati gli edifici adibiti a usi extra agricoli con attività in esercizio esistente al momento della richiesta del Permesso di Costruire, purché non destinati ad attività nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo e purché eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa.

Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con la possibilità di ampliamenti del 50% della Sul, con un massimo di 500 mq. di Sul, nel rispetto del rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in proprietà al momento dell'adozione del Progetto Preliminare di PRG.

Per motivate esigenze dell'azienda esistente sul mappale 128 del Fg.56, in località Roata Rossi, è consentita “una tantum”, nei terreni adiacenti al lotto edificato, la realizzazione, con materiali drenanti di cui all'art.22.04, di un piazzale necessario alla movimentazione ed allo stoccaggio di materiali di produzione nella misura massima del 50% del lotto esistente. La suddetta superficie è esclusa dal conteggio del Rc, dovranno essere adottate opportune mascherature arboree dell'area, con l'impegno alla rimessa in pristino alla cessazione dell'attività.

Con riferimento alle richieste di precisazione dell'art. 66 – Fasce di Ambientazione stradale e Ferroviaria e dell'art. 69 – Piste ciclabili si chiarisce che tali disposizioni sono comunque già tenute in considerazione e fatte rispettare in sede di istruttoria di pratiche edilizie o di progettazione di Lavori Pubblici.

OSSERVAZIONI del SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STRATEGICA

Con riferimento all'art.80.07, per mero errore materiale in sede di Progetto Preliminare è stata modificata da 3 m a 3,50 m l'altezza massima delle piccole strutture adibite a servizio dell'attività sportiva e del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo e ristoro). Dato che tale limite di altezza era stato introdotto “ex officio” in sede di approvazione del P.R.G. da parte della Regione Piemonte, ai sensi dell'art.17 c.5 lett a), non può essere modificato in sede di Variante Parziale al P.R.G. Si ripristina, pertanto, il limite di 3 m anzidetto.