

REGIONE

PIEMONTE

PROVINCIA

CUNEO

COMUNE

MARENE

LOCALITA'

OGGETTO

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
(ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i)

COMPARTO - SUE 24/a

TAVOLA

C

TITOLO

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

-

DATA

OTTOBRE 2023

PROFESSIONISTI

GAMBINO Arch. Raffaella

C.F.: GMB RFL 63M57 E379J - P.Iva: 05561120014



georilievi

ASSOCIATI
P.Iva: 03015530045

DAL MOLIN Pianif. Terr. i. Massimiliano

C.F.: DLM MSM 76P25 D205E

PEDERZANI Geom. Carlo - C.F.: PDR CRL 76M16 I470 N

COMMITTENTE

LGAENGINEERING S.R.L. C.F./P.Iva: 03349440044

Gambino

Arch. Raffaella Gambino
Pianificatore Unico
Massimiliano Dal Molin
Geom. Carlo Pederzani

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO COMPARTO SUE 24/a

formato ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale 56/77 s.m.i. e **art.25 delle NTA del vigente P.R.G.C.;**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE N..... DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA

Art. 1 - FUNZIONE E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Le presenti norme regolano l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al comparto denominato SUE 24/a ricadente nell'area territoriale denominata "SUE24", ricompresa nell'area "D4 – Area per impianti produttivi, artigianali, industriali – Area di nuova edificazione", definito dal PRGC vigente, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 12-25590 del 07/10/1998 e successivamente modificato da una serie di varianti fra cui si richiamano:

- la Variante Generale al PRGC n. XXVII (approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 17/11/2011 n. 23-2819);
- la Variante Parziale al PRGC n. XXXVII - ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.. (approvata con DCC n. 2 del 15.02.2023).

Le prescrizioni di cui al successivo art.5 recepiscono integralmente le indicazioni ambientali di cui alla procedura di esclusione della VAS della Variante parziale n.37 di PRG, come da determinazione del responsabile del servizio n. 04 del 16/01/2023 di approvazione del parere conclusivo dell'Organo Tecnico comunale.

L'area interessata dallo strumento urbanistico è individuata catastalmente dai mappali riportati all'interno della tabella di cui alla pagina seguente.

Proprietà comunali che ricadono nel SUE 24-a (in futura disponibilità del Soggetto proponente – come da esito della seduta della Commissione Edilizia del 18/10/2023

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	413	SEMIN ARBOR	1	202
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	418	SEMIN ARBOR	1	477
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	419	SEMIN ARBOR	1	439
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	420	SEMIN ARBOR	1	212
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	422	SEMIN ARBOR	1	68
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	423	SEMIN ARBOR	1	25
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	448	SEMIN ARBOR	1	1326
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	450	SEMINATIVO	1	834
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	452	SEMINATIVO	1	998
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	454	SEMIN ARBOR	1	1307
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	456	SEMIN ARBOR	1	876
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	459	SEMIN ARBOR	1	219
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	468	SEMIN ARBOR	1	60
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	477	SEMIN ARBOR	1	92
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	483	SEMIN ARBOR	1	12
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	682	SEMIN ARBOR	1	32
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	689	SEMIN ARBOR	1	2438
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	693	SEMIN ARBOR	1	130
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	694	SEMIN ARBOR	1	15
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	695	SEMIN ARBOR	1	130
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	696	SEMIN ARBOR	1	100
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	697	SEMIN ARBOR	1	2351
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	698	SEMIN ARBOR	1	1844
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	707	SEMIN ARBOR	1	903
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	710	SEMIN ARBOR	1	681
							Mq 15771

Proprietà del soggetto proponente che ricadono nel SUE 24-a

T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	417	SEMIN ARBOR	1	621
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	458	SEMIN ARBOR	1	331
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	677	SEMIN ARBOR	1	507
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	678	SEMIN ARBOR	1	583
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	680	SEMIN ARBOR	1	270
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	683	SEMIN ARBOR	1	1804
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	684	SEMIN ARBOR	1	495
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	690	SEMIN ARBOR	1	292
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	691	SEMIN ARBOR	1	2182
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	409	SEMIN ARBOR	1	2680
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	414	SEMIN ARBOR	1	3701
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	679	SEMIN ARBOR	1	2797
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	681	SEMIN ARBOR	1	141
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	692	SEMIN ARBOR	1	8
							Mq 16412

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Elenco documenti:

- ✓ **TAVOLA 1** – *Elaborati cartografici: estratto mappa catastale, estratto P.R.G.C.*
- ✓ **TAVOLA 2** – *Rilievo stato attuale – planimetria*
- ✓ **TAVOLA 3** – *Rilievo stato attuale – sezioni*
- ✓ **TAVOLA 4** – *Rilievo stato attuale – documentazione fotografica*
- ✓ **TAVOLA 5** – *Progetto – planimetria*
- ✓ **TAVOLA 6** – *Progetto – sezioni*
- ✓ **TAVOLA 7** – *Progetto – planimetria con individuazione e verifica standard urbanistici*
- ✓ **TAVOLA 8** – *Progetto – planimetria opere di urbanizzazione*
- ✓ **TAVOLA 9** – *Progetto – planimetria del PEC ridotta alla scala delle tavole di P.R.G.C.*
- ✓ **TAVOLA 10** – *Progetto – planimetria con individuazione recepimento prescriz. ambientali*
- ✓ **TAVOLA 11** – *Progetto – simulazione inserimento planimetrico e viste prospettiche*
- ✓ **TAVOLA 12** – *Progetto – particolare recinzione del lotto*

- ✓ **TAVOLA A** – *Relazione tecnico-illustrativa*
- ✓ **TAVOLA B** – *Relazione di stima finanziaria*
- ✓ **TAVOLA C** – *Norme tecniche di attuazione*
- ✓ **TAVOLA D** – *Bozza di convenzione*
- ✓ **TAVOLA E** – *Valutazione previsionale impatto acustico*
- ✓ **TAVOLA F** – *Relazione idro/geologico tecnica, geotecnica sulle indagini e di classificazione della categoria di sottosuolo ai fini sismici*

Le indicazioni contenute negli elaborati TAVOLA C - Norme tecniche di attuazione e TAVOLA E – Relazione geologico-tecnica, prevalgono, in caso di contrasto, rispetto a quelle riportate o misurabili graficamente sulle tavole grafiche o sui rimanenti elaborati di PEC.

Art. 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui all'art.1 per una superficie complessiva di metri quadrati **70.860 mq (da PRGC)** corrispondenti con l'area territoriale "SUE24".

Come di seguito riportato tale superficie risulta ripartita nei due comparti SUE24/a (oggetto della presente proposta progettuale) e SUE24/b.

3.1 - Destinazioni d'uso

La destinazione delle aree del PEC è produttiva-artigianale-industriale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio, commercio al dettaglio;
- uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta;
- alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile netta residenziale max, di 200 mq;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- attività di commercio all'ingrosso, immagazzinaggio a servizio del commercio.

3.2 - Articolazione della superficie territoriale

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene operata secondo le seguenti disposizioni, così come individuate sulle tavole di progetto allegate al PEC, che vengono di seguito così sintetizzate:

- a) comparti a destinazione produttiva-artigianale-industriale:
 - **SUE24/a**: metri quadrati **32.183**;
 - **SUE24/b**: metri quadrati **22.160**;

- b) aree destinate ad opere di urbanizzazione interne ai comparti (da progetto):
 - **SUE24/a**: metri quadrati **4.302** (SZ145 - parcheggio per mezzi pesanti);
 - **SUE24/b**: metri quadrati **2.850** (SZ152 – servizi pubblici) indicativi;

- c) aree destinate ad opere di urbanizzazione esterne ai comparti (da progetto):
 - metri quadrati (4.219 + 2.860) = **7.079** (SZ126 verde e parcheggi lungo la viabilità);

La viabilità ad anello individuata cartograficamente (vincolata dal PRGC) avrà unico accesso alla viabilità provinciale mediante innesto sulla rotatoria posta all'incrocio tra la SP662 e la SP165, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione della Provincia di Cuneo e dall'Amministrazione del Comune di Marene con apposito accordo di programma. Viene inoltre confermato e mantenuto l'accesso secondario già esistente tramite traversa perpendicolare alla via Marconi.

3.3 - Applicazione indici territoriali d'ambito – Comparto SUE 24/a

La capacità edificatoria è derivata dall'applicazione dei parametri della scheda d'ambito "D4" di cui agli artt. 22-23-24-25 del PRG e nello specifico:

- Superficie copribile SUE24/a (area fondiaria x 0,6):

$$(SUE24/a - SZ145 - raccordo curva inn. rotatoria) \times 0,6 = (32.183 - 4.302 - 45) \times 0,6 = \mathbf{16.701,6 \text{ mq}}$$

3.4 - Determinazione degli standard e delle urbanizzazioni

Gli standard e le urbanizzazioni sono definite della scheda d'ambito "D4" di cui agli artt. 22-23-24-25 del PRG e sono individuate nella TAVOLA 7 – "Progetto – planimetria con quantif. dati urbanistici, edilizi, aree in dismissione".

Nello specifico sono:

- Dotazione minima delle aree a servizio:

$$20\% \text{ di St: } 70.860 \times 20\% = \mathbf{14.172 \text{ mq}} \quad < \quad \mathbf{14.231 \text{ mq}} \quad (4.302 + 2.850 + 7.079)$$

Le parti a verde pubblico dovranno prevedere la piantumazione di alberi a medio-basso fusto (per evitare problematiche legate alla sicurezza stradale provinciale), con funzione di ombreggiamento e mitigazione dell'impatto visivo degli edifici produttivi (punto 8 della scheda d'ambito "D4" del vigente PRGC.). Le alberature svolgeranno inoltre la funzione di regolazione naturale delle condizioni microclimatiche e di barriera acustica ("Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia").

In merito all'illuminazione artificiale notturna degli spazi pubblici esterni dovrà essere previsto l'utilizzo di lampade ad alta efficienza con regolatori di flusso (punto 10 della scheda d'ambito "D4" del vigente PRGC.). Il sistema di illuminazione sarà definito in maniera unitaria e visivamente integrata per tutto il lotto, con particolare attenzione alla

riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso ("Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia").

Art.4 –AREE FONDIARIE LIBERE – PRESCRIZIONI

4.1 - Prescrizioni localizzative degli edifici all'interno del lotto e distanze

Il progetto prevede, in conformità ai dettami del PRGC, la sistemazione delle aree fondiarie in posizione centrale rispetto ai servizi perimetrali SZ126 ed alla viabilità ad anello.

Fermo restando le fasce di rispetto stradale dalla SP165 (10 m) e dalla SP662 (17 m), il perimetro edificabile viene definito, su tutti i lati, dalla distanza di **5 metri** dal margine dell'area fondiaria.

4.2 - Prescrizioni tipologiche delle strutture edilizie

I volumi in progetto, con riferimento alle linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia", dovranno essere caratterizzati da tipologie edilizie coerenti con il contesto, evitando scelte architettoniche disomogenee e/o fuori scala rispetto all'ambito produttivo esistente.

Dovranno essere previste soluzioni progettuali di qualità funzionale che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la sostenibilità energetico-ambientale (mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili), la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi (punto 14 della scheda d'ambito "D4" del vigente PRGC.).

Il nuovo lotto sarà delimitato, in maniera unitaria, con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo armato con sovrastanti montanti in ferro zincato e relativa rete tipo "orso-grill": tale tipologia, in conformità ai contenuti delle linee guida "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia" garantirà, per gli spazi aperti, un'adeguata permeabilità visiva, un buon soleggiamento ed una buona aerazione.

Caratteristiche edificatorie (lettera b della scheda d'ambito "D4" del vigente PRGC.):

- rapporto di copertura fondiario per le attività non residenziali: 60%;
- altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 11,00;
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m 13,00;
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalla ex SS 662 : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali: m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

4.3 - Caratteristiche tipologiche degli spazi di pertinenza privati

Le aree di pertinenza intorno ai futuri nuovi fabbricati in progetto saranno asfaltate e/o dotate di pavimentazioni drenanti (in relazione alla tipologia e all'entità dei carichi prevedibili in transito) ed adibite ad aree di manovra per gli automezzi destinati al carico ed allo scarico, alla viabilità degli stessi, al parcheggio ed alla sosta.

Per l'illuminazione degli spazi esterni privati dovrà essere previsto l'utilizzo di lampade ad alta efficienza con regolatori di flusso (punto 10 della scheda d'ambito "D4" del vigente PRGC.).

Dovrà essere assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti di origine meteorica e non, prevedendo inoltre opportuni trattamenti delle stesse così come indicato dall'art. 27 del PTA (punto 12 della scheda d'ambito "D4" del vigente PRGC.).

Al fine di favorire il risparmio idrico deve essere considerata la possibilità di riutilizzare le acque meteoriche depurate e, soprattutto, quelle derivanti dalle coperture, in quanto non potenzialmente suscettibili di inquinamento, opportunamente stoccate, per usi compatibili quali l'irrigazione del verde o per l'impianto antincendio (punto 13 della scheda d'ambito "D4" del vigente PRGC.).

Prevista la realizzazione di spazi verdi in area privata per assolvere a quanto indicato al punto 9 della scheda normativa "D4" del vigente PRGC:

"le aree fondiarie libere da edificazioni dovranno essere sistemate a verde su terrapieno per una percentuale minima del 10% della loro superficie ed equipaggiate da essenze autoctone arboree e arbustive nella misura minima di 1 unità ogni 30 mq; le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili".

Pur graficamente non individuati all'interno degli elaborati grafici, in relazione all'area fondiaria, vengono di seguito riportati gli standard minimi per parcheggi privati (L.122/89 – "Tognoli") e permeabilità.

- Aree a parcheggio privato nel rispetto parametri L.122/89 (Tognoli) nella misura del 10% dell'area fondiaria;

- **SUE24/a** = 10 % di area fondiaria = $27.836 \times 0,1 =$ **2.783,6 mq;**

- Superficie a verde su terrapieno:

- **SUE24/a** = [area fond. – sup. coprib.] x 0,1 = $[27.836 - 16.701,6] \times 0,1 =$ **1.113,44 mq**

con numero minimo di essenze autoctone pari a:

- **SUE24/a** = $1.113,44 / 30 =$ 37,11 → **38 alberi**

Art.5 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI

La Variante parziale al P.R.G.C. n. 37 ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 05/12/1977, n. 56 e s.m.i. è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

L'Organo Tecnico, sulla base dei pareri pervenuti dagli Enti coinvolti nel procedimento, con proprio parere del 16/01/2023 approvato con determinazione del responsabile del servizio n. 04 del 16/01/2023, ha ritenuto di escludere la variante dalla Valutazione Ambientale Strategica (escludendo dalla medesima valutazione anche il SUE in oggetto).

All'interno delle NTA sono state inserite alcune prescrizioni di tipo ambientale che integrano la normativa del PRGC, che sono riscontrabili nella presente fase attuativa, e che vengono descritte ai punti seguenti (oltre che nella tavola appositamente predisposta).

Aree interne alla zona di concentrazione (non rappresentate):

- A. Aree esterne libere da edificazioni dotate di vasche di raccolta per riutilizzo delle acque meteoriche derivanti dalle coperture al fine di favorire il risparmio idrico; sistemazioni a verde su terrapieno per una percentuale minima del 10% dotate di essenze autoctone arboree e arbustive nella misura minima di 1 unità ogni 30 mq; illuminazione mediante lampade ad alta efficienza e regolatori di flusso.
- B. Edifici caratterizzati da isolamento termico prestazionale e impianti per la climatizzazione estiva e invernale volti alla minimizzazione del fabbisogno energetico; progettati in modo da utilizzare il massimo grado di luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni, razionalizzando i consumi energetici mediante l'impiego di lampade per l'illuminazione interna ad elevata efficienza.
- C. Insediamento produttivo progettato in modo da garantire la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la sostenibilità energetico-ambientale (mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili), la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi.

Esterne alla zona di concentrazione (rappresentate):

- D. Impianto di trattamento delle acque meteoriche derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti.
- E. Aree permeabili per la riduzione della superficie impermeabile scolante.
- F. Fasce di vegetazione arborea autoctona nelle aree a servizi a confine dell'area produttiva con funzione di ombreggiamento e inserimento paesaggistico per la mitigazione dell'impatto visivo degli edifici produttivi.
- G. Utilizzo di lampade ad alta efficienza e regolatori di flusso per l'illuminazione degli spazi esterni pubblici.

Art.6 – ATTUAZIONE E DURATA PEC

6.1 - Titoli abilitativi edilizi

Il PEC in oggetto non definisce negli elaborati precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive per gli edifici previsti nel lotto, come necessarie per l'applicazione dell'art. 22 comma 3 del Dpr 380/2001, pertanto ogni intervento sarà assoggettato alla richiesta del Permesso di Costruire.

6.2 - Opere di urbanizzazione

La documentazione del PEC contiene il Progetto delle Opere di Urbanizzazione che interessa le aree da cedere al Comune di Marene (per servizi pubblici, sottoservizi, verde).

Le Opere di Urbanizzazione saranno realizzate contestualmente al periodo di edificazione del fabbricato.

Il progetto, riguarda la sistemazione degli spazi viari e pedonali attrezzati, la realizzazione delle aree verdi, i parcheggi pubblici ed il completamento delle principali dotazioni infrastrutturali.

6.3 - Durata del Piano Esecutivo Convenzionato

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha la durata di 10 anni, a decorrere dalla data di stipula della Convenzione. Entro il predetto termine e pertanto entro la scadenza devono essere rilasciati i titoli abilitativi edilizi.