

Regione Piemonte
Provincia di Novara

A.S.L. Novara

Comune di
MARANO TICINO

Legge Regionale
n. 56
del 5-12-1977
successive
modificazioni e
integrazioni

P.R.G.C. 2008

Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale

Data di elaborazione
Gennaio 2026

MODIFICAZIONE n. 1

**AI SENSI DEL COMMA 12 DELL'ART.17 DELLA L.R.
56/77 E SMI**

Progettista:

Ufficio Tecnico
Comunale di Marano
Ticino

delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il

Elaborati del:

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il progettista

Approvazione Variante
c. 12 L.R. 56/77 e smi

Il responsabile del procedimento

Titolo dell'elaborato:

R. I.

Relazione Illustrativa

COMUNE DI MARANO TICINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

--ooOoo--

Modificazione ai sensi del comma 12, dell'art. 17 L.R. 56/77 e smi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Modificazione del Piano Regolatore Generale Comunale di MARANO TICINO ai sensi del 12° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Legge Urbanistica Regionale n. 56, approvata il 05 Dicembre 1977, è stata modificata a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 25 Marzo 2013, n. 3 "Modifiche alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia", ulteriormente integrata con le modifiche introdotte dalla Legge Regionale n. 17 del 12 Agosto 2013 "Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013", dalla Legge Regionale n. 3 del 11 Marzo 2015 "Disposizioni regionali in materia di semplificazione" e dalla Legge regionale n. 7 del 31 maggio 2022 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia" e s.m.i.

Le novità introdotte con l'ultima stesura dell'articolo 17 della L.R. 56/77 hanno individuato diversi tipi di variante allo strumento urbanistico generale, diverse procedure di approvazione, diverse ripartizioni delle competenze tra i Comuni, le Province e la Regione e hanno innovato la natura giuridica del Piano Regolatore.

Il comma 12, nello specifico, dispone che:

Non costituiscono varianti del PRG:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;*
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;*
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;*
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;*
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;*
- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;*
- h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento:
 - 1) delle previsioni relative a varianti approvate;*
 - 2 di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;*
 - 3) di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;*
 - 4) il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.**

h bis) (...)

h ter) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

[...]

Mentre il comma 13, successivamente, precisa:

Le modificazioni del PRG di cui al comma 12 sono assunte dal comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRG comunale.

[...]

LA SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Marano Ticino è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), denominato “**Nuovo PRGC 2008**”, approvato con **D.G.R. n. 1-576 del 29.11.2019** pubblicata sul B.U.R. n. 50 del 12.12.2019.

Successivamente è stato oggetto di una variante ai sensi del comma 12 dell’art.17 della L.R. 56/77 approvata con D.C.C. n. 14 del 24.06.2022 finalizzata alla modifica della perimetrazione di alcune aree produttive assoggettate a SUE.

La presente “Variante” viene classificata come “variante non variante” di **modifica** ai sensi del **comma 12 lettera f)** dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e deriva dalla necessità di riconoscere e rimediare ad una situazione specifica emersa e valutata nel periodo di assestamento e gestione che segue l'approvazione del P.R.G.

La relativa procedura di assunzione risulta stabilita sempre dall’art. 17 al comma 13 che la definisce quale modificazione soggetta alla sola approvazione con Delibera del Consiglio Comunale; la deliberazione medesima é poi trasmessa alla Regione e alla provincia.

FINALITÀ E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE NON VARIANTE.

Nel comune di Marano Ticino sono presenti numerose testimonianze della valenza agricola della zona, con particolare riferimento alle ormai ex cascine sparse sul territorio.

Questi immobili risultano censiti nell'elaborato "AT d - Repertori comunali beni paesistici, ambientali e storici" allegato al vigente P.R.G.C., nel quale sono state elencate le ex cascine presenti sul territorio comunale e per ognuna è stata predisposta una breve scheda descrittiva.

Inoltre, tale elaborato ha permesso di individuare quali immobili o complessi immobiliari siano o non siano beni di "caratterizzazione" o di "riferimento territoriale" riconosciuti dal Piano Territoriale Provinciale oppure siano anche soggetti a vincoli di tutela specifici.

Occorre richiamare che questo stesso elaborato specifica che "*... le schede descrittive dei beni e delle loro condizioni ... saranno oggetto di ulteriori approfondimenti ed integrazioni assunte direttamente dall'Amministrazione Comunale sia con la partecipazione di Associazioni locali o con l'istituzione di corse di studio sia con la predisposizione del censimento previsto dalla LR 35/95 e non ancora predisposto*".

Pertanto, gli interventi consentiti sugli immobili delle ex cascine elencate, sono stati normati all'articolo 3.6.5 delle Norme di Attuazione.

Per questi fabbricati sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A,B,C e demolizione. L'intervento di demolizione risulta limitato "*... all'eliminazione di elementi non compatibili, quali corpi estranei e superfetazioni, che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici e di impianto dei singoli edifici*".

Da una verifica dello stato dei luoghi e da segnalazioni pervenute dai proprietari, risulta che alcuni di questi fabbricati versano ormai in uno stato di abbandono e degrado, peraltro già evidenziato anche dalla prima richiamata schedatura datata 2008 e quindi risalente ormai a più di 18 anni fa, che ora rende impossibile qualsiasi intervento di recupero.

Risulta quindi opportuno integrare nell'articolato normativo la possibilità di procedere anche con l'intervento di demolizione senza ricostruzione, previa presentazione di una apposita perizia giurata redatta a cura di professionista abilitato, che certifichi che l'immobile sia privo di caratteri storici o sia sottoposto a tutela.

Questa descritta modifica denominata "**Modificazione n. 1**" ha quindi per oggetto quanto previsto dal comma 12 lett. f) dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. che recita:

Non costituiscono varianti del PRG:

[...]

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente ...

[...]

Normativamente la Variante non Variante proposta, riconferma pienamente i contenuti e le finalità del P.R.G.C. vigente, senza apportare modifiche ai dati quantitativi, definendosi compatibile con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale.

La modifica non muta né la capacità insediativa, né il quantitativo di aree destinate a standard a servizi, né la superficie di aree produttive, né impone nuovi vincoli.

Detta modifica, inoltre, non conduce all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguarda edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità e l'area in questione non è individuata dal P.R.G. fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24.

(Art. 17, comma 12 - L.R. 56/77 s.m.i.)

Oggetto n. **1**

SITUAZIONE DI PRGC

Articolo Normativo:

Art. 3.6.5 Aree agricole con ex insediamenti rurali**Descrizione**

Si tratta dell'articolo normativo in cui vengono trattati gli ex insediamenti rurali nel quale sono definiti i tipi di intervento ammessi sugli immobili identificati come ex cascine elencati al comma 2.

Motivazione

Consentire l'intervento di demolizione senza ricostruzione per gli immobili in avanzato stato di degrado e ormai non più recuperabili.

Tale intervento viene consentito previa presentazione da parte del proprietario di perizia statica giurata redatta a cura di professionista abilitato che certifica lo stato dell'immobile.

Il testo normativo viene integrato dalle parti in carattere di colore **grassetto rosso**.

Art. 3.6.5 Aree agricole con ex insediamenti rurali

[...]

Tipi d'intervento ammessi:

[...]

d) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C; gli interventi sono finalizzati a preservare l'impronta tipologica, l'altezza originaria dei fabbricati, il riconoscimento della tipologia originaria;

e) demolizione; gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione di elementi non compatibili, quali corpi estranei e superfetazioni, che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici e di impianto dei singoli edifici.

f) gli interventi consentiti devono essere realizzati prioritariamente attraverso il recupero degli edifici e dei rustici inutilizzati esistenti; solo in assenza di alternative è ammesso l'utilizzo degli incrementi di cui all'art. 3.6.2.

[...]

VARIANTE

Art. 3.6.5 Aree agricole con ex insediamenti rurali

[...]

Tipi d'intervento ammessi:

[...]

d) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C; gli interventi sono finalizzati a preservare l'impronta tipologica, l'altezza originaria dei fabbricati, il riconoscimento della tipologia originaria;

e) demolizione; gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione di elementi non compatibili, quali corpi estranei e superfetazioni, che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici e di impianto dei singoli edifici. **In caso di immobili per i quali la proprietà manifesta la necessità, riconosciuta dallo stato di fatto, di attuare una completa demolizione senza ricostruzione l'intervento è consentito, purché tali fabbricati risultino privi di caratteri storici e valori di tutela e che siano in condizioni di degrado strutturale, riconosciuto da apposita perizia statica giurata redatta a cura di professionista abilitato.**

f) gli interventi consentiti devono essere realizzati prioritariamente attraverso il recupero degli edifici e dei rustici inutilizzati esistenti; solo in assenza di alternative è ammesso l'utilizzo degli incrementi di cui all'art. 3.6.2.

DATI QUANTITATIVI

Superficie a standard:	Invariata in riduzione: mq. ...--..... in aumento: mq. ...--.....
Superficie coperta:	mq. in riduzione: mq. ...--..... in aumento: mq. ...--.....
C.I.R.:	mq. in riduzione: ab. ..--..... in aumento: ab. ...--.....

Caratteristiche della Variante Non Variante

Aree Residenziali

Nessuna variazione delle superfici complessive

Capacità insediativa

Nessuna variazione

Aree Produttive

Nessuna variazione delle superfici complessive

Aree per Servizi

Nessuna variazione delle superfici complessive

Scheda quantitativa dei dati urbani.

Nessuna variazione delle superfici complessive