

COMUNE DI VISCHE
REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

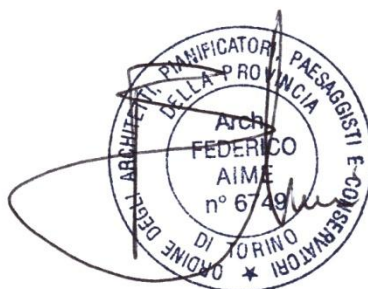
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE (Art. 17 - comma 7 - L.U.R. 56/1977 e s.m.i.):
area a destinazione d'uso produttiva ed adeguamento normativo.

ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE (PROGETTO PRELIMINARE)
CON DELIBERAZIONE N.RO 33 DEL 30/11/2015

ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE (PROGETTO DEFINITIVO)
CON DELIBERAZIONE N.RO 23 DEL 30/10/2019

Il redattore della variante:
architetto Federico AIME



Il sindaco:
Federico MERLO

Handwritten signature of Federico Merlo in black ink.

Il segretario comunale:
Dott. Eugenio VITERBO

Handwritten signature of Eugenio Viterbo in black ink.

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE TECNICA

ottobre 2019

COMUNE DI VISCHE
Regione Piemonte

VARIANTE PARZIALE P.R.G. (Art. 17 - Comma 7 - L.U.R. 56/1977 e s.m.i.)
area a destinazione d'uso produttiva ed adeguamento normativo.

A. Premessa - Verifica di conformità al dettato dell'art.17 – c. 5° L.R. n. 56/77.

La presente variante ha l'obiettivo di apportare modesti aggiustamenti alle previsioni puntuali del PRGC, secondo i principi generali di economicità, di semplificazione, di razionalizzazione delle risorse e di ragionevolezza delle previsioni urbanistiche, al fine di perseguire il pubblico interesse e di conseguire il regolare e ordinato sviluppo del territorio mediante l'attuazione delle previsioni strutturali del PRG, nonché di agevolare lo sviluppo socio-economico del tessuto produttivo.

La variante viene assunta per effettuare due interventi correttivi ed integrativi di seguito illustrati, uno segnalato da un operatore con documento specifico, ed un altro di iniziativa dell'Amministrazione Comunale emerso dall'Ufficio Tecnico in sede di istruttoria pratiche; rientrano entrambi nella tipologia delle variazioni che possono essere effettuate con le varianti parziali ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Più nello specifico, si tratta rispettivamente di 2 interventi, uno di eliminazione di una area a destinazione d'uso produttiva, localizzata in area impropria (all'interno di area residenziale consolidata, e già di fatto utilizzata ai fini residenziali), l'altro di adeguamento normativo in area normativa A (aree utilizzate a fini agricoli) e di aggiornamento della relativa scheda di Piano.

La variante proposta rientra dunque nella definizione di "VARIANTE PARZIALE" di cui all'art.17 - 5° comma della L.R. 56/77 in quanto le modifiche apportate sopra citate soddisfano le seguenti condizioni:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

La variante non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente in quanto riguarda un aspetto puntuale che non incide sulla complessiva struttura dello strumento urbanistico.

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

La variante non apporta alcuna modifica alle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono né incrementano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77;

La variante non apporta alcuna modifica alle aree per servizi;

d) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

La variante, in riferimento alla parte relativa alla sostituzione dell'area produttiva consolidata P05 a favore della residenza consolidata RD (peraltro allo stato reale già utilizzata come area residenziale), non comporta un aumento della capacità insediativa residenziale rispetto a quella prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente, in quanto tale area ed in particolare il fabbricato in essa contenuto, secondo le NTA e la relativa scheda di piano, già poteva essere convertito in fabbricato residenziale e relative autorimesse (sigla "ra" tra le destinazioni d'uso ammesse); si fa presente inoltre che la trasformazione del fabbricato rustico (travata) in fabbricato residenziale è comunque possibile, anche in deroga allo strumento urbanistico, secondo gli art.li 1 e 10 della L.R. 16/2018 (già L.R. 9/2003 – recupero dei rustici).

e) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

La variante non apporta alcuna variazione alla capacità insediativa né alle superfici territoriali o agli indici di edificabilità del PRGC vigente, con particolare riferimento alle superfici produttive e commerciali di cui al successivo punto D. della presente relazione, in quanto la rilocalizzazione dell'attività commerciale al minuto (cm) ed al dettaglio (cl) in area PC01 deve avvenire senza incremento della superficie di vendita esistente; si fa inoltre presente che, mediante delibera C.C. n.ro 40 del 18 dicembre 2017, il Comune di Vische si è adeguato alla Disciplina del Commercio, mediante l'adozione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al D.Lgs. n.ro 114/1999, nel rispetto delle norme di cui all'art. 3 della L.R. 28/99 e s.m.i., rispettando dunque nel contempo le prescrizioni di cui all'art. 33 – comma 2 del PTC2.

L'adeguamento del P.R.G.C. alla Disciplina del Commercio rimuove dunque la causa di incompatibilità di cui al Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Torino n.ro 17-3048/2016 del 02 febbraio 2016.

f) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

La variante non interessa ambiti di dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente;

g) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La variante non modifica ambiti di cui all'art 24 LR 56/77, né norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti

h) Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare.

La variante non introduce alcuna nuova previsione insediativa.

B. Riferimenti normativi.

L'adeguamento del vigente strumento urbanistico viene effettuato sulla base della normativa e delle procedure introdotte dalla Legge Regionale 29 luglio 1997, n.ro 41 "Modifica degli articoli 17, 40 e 77 della Legge Regionale 05 dicembre 1977, n.ro 56 (Tutela ed uso del suolo), comma 7 (Variante parziale), e delle successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto concerne gli adempimenti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 09 giugno 2008, n.ro 12-8931 (D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi), si precisa che **la Variante Parziale di cui trattasi non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA, non prevede la realizzazione di nuovi volumi, riguarda modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente, non interessa aree vincolate ai sensi degli**

artt. 136, 142 e 157 del D.Lgs 42/2004, s.m.i., non riguarda ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivante da specifici disposti Normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili e quant'altro).

L.R. 56/77 e s.m. i. (LR. 3/2013 e L.R. 17/2013)

Le L.R. n. 3 e n. 17/2013 e soprattutto la prima, assunta come revisione generale della L.U.R. n. 56/77, hanno precisato, per ogni tipo di variante ai PRG e per gli strumenti attuativi l'applicazione o meno dell'obbligo alla VAS e la procedura relativa (art. 3bis) confermando le fasi di screening, di scoping e di analisi dei Piani con la redazione del rapporto ambientale, dei monitoraggi, ecc.

Per gli strumenti di pianificazione a livello comunale anche le varianti parziali come quella proposta dall'Amministrazione Comunale di Vische sono soggette alla fase di screening e verifica della eventuale assoggettabilità alla procedura VAS.

Per la presente Variante perciò si è proceduto alla verifica di assoggettabilità a VAS; per gli strumenti di pianificazione di cui alla L.R. 56/77 e s.m. i., l'autorità competente alla VAS è individuata nell'Amministrazione preposta all'approvazione del piano.

Il Comune di Vische, che non è dotato di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente (L.R. n. 40/98), ha provveduto in tal senso a dotarsi dell'Organo Tecnico deputato a gestire il procedimento di VAS mediante convenzione con il Comune di Parella, già dotato di Organo Tecnico Comunale; l'Organo Tecnico si è espresso in favore di una "non assoggettabilità a procedura di VAS", e pertanto si procede alla redazione definitiva della Variante secondo agli adempimenti e le procedure di Legge.

C. Strumenti urbanistici approvati.

Il Comune di Vische (TO) è dotato di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale n.ro 119-35711, in data 27.02.1990, e della successiva Variante Generale allo strumento urbanistico vigente approvata dalla Regione in data 20.11.2000, con Deliberazione G.R. Piemonte n.ro 8-1350.

Dall' approvazione della Variante Generale di cui prima ad oggi, l'Amministrazione Comunale ha apportato allo strumento urbanistico le Varianti parziali e gli adeguamenti di seguito elencati, in ordine cronologico :

01) Deliberazione C.C. n.ro 02/2001, in data 02.02.2001 (modifica cartografica P.R.G.C. per adeguamento sagoma fabbricato), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;

02) Deliberazione C.C. n.ro 19/2001, in data 03.05.2001 (rilocazione area a servizi campo sportivo), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;

03) Deliberazione C.C. n.ro 34/2003, in data 25.11.2003 (modifica interventi in area agricola, fasce alluvionali), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;

04) Deliberazione C.C. n.ro 27/2004, in data 30.09.2004 (modifica interventi Castello di Vische), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;

05) Deliberazione C.C. n.ro 22/2006, in data 28.03.2006 (attribuzione area pertinenziale RE20 e eliminazione strada tra aree PL01 e PL02), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;

- 06) Deliberazione C.C. n.ro 27/2006, in data 12.04.2006 (eliminazione strada RE13), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 07) Deliberazione C.C. n.ro 13/2007, in data 29.03.2007 (area agricola Pratoferro e modifica N.T.A.), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 08) Deliberazione C.C. n.ro 14/2007, in data 29.03.2007 (nuove aree artigianali Moncucco e Pratoferro), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 09) Deliberazione C.C. n.ro 22/2007, in data 29.06.2007 (riperimetrazione fabbricato via Mazzè), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 10) Deliberazione C.C. n.ro 23/2007, in data 29.06.2007 (modifica Norme area agricola), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 11) Deliberazione C.C. n.ro 37/2007, in data 22.12.2007 (modifica zone urbanistiche RF11 – RF15), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 12) Deliberazione C.C. n.ro 18/2008, in data 01.07.2008 (modifica zone urbanistiche PE01 – PE05 – TCA02 – PE06), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 13) Deliberazione C.C. n.ro 30/2008, in data 10.11.2008 (modifica zona urbanistica RF12), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 14) Deliberazione C.C. n.ro 31/2008, in data 10.11.2008 (modifica zone urbanistiche RF13 – PC04), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 15) Deliberazione C.C. n.ro 32/2008, in data 10.11.2008 (adeguamento norme zona PE), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 16) Deliberazione C.C. n.ro 38/2008, in data 30.12.2008 (modifica Norme recinzioni e pannelli fotovoltaici), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 17) Deliberazione C.C. n.ro 42/2009, in data 27.11.2009 (modifica zona urbanistica PE05), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 18) Deliberazione C.C. n.ro 15/2010, in data 22.09.200 (adeguamento norme aree rurali in ambito residenziale), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 19) Deliberazione C.C. n.ro 16/2010, in data 22.09.2010 (adeguamento norme zona urbanistica P06), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 20) Deliberazione C.C. n.ro 17/2010, in data 22.09.2010 (adeguamento norme aree agricole), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 21) Deliberazione C.C. n.ro 18/2010, in data 22.09.2010 (adeguamento norme zona urbanistica RF14), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 22) Deliberazione C.C. n.ro 35/2010, in data 20.12.2010 (modifica zona urbanistica RE07), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 23) Deliberazione C.C. n.ro 30/2012, in data 01.10.2012 (ricollocazione di aree destinate a servizi pubblici, di aree destinate ad attività produttive e ad attività terziarie di completamento), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.

Si allegano le Tavole **C.2** (Assetto generale del Piano – scala 1:10.000), **C.3** (Aree urbanizzate ed urbanizzande – scala 1:2.000) e **C.3.2** (Cascine Pratoferro – scala 1:2.000), aggiornate alla data di settembre 2019 con tutte le predette varianti parziali.

D. Descrizione Variante parziale P.R.G.C.

Come esposto in precedenza, le modifiche oggetto di richiesta di variante sono 2, una segnalata da un operatore con documento specifico ed un'altra di iniziativa dell'Amministrazione, emersa dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria pratiche.

Modifica n. 1

Oggetto: Area normativa P05 (area produttiva consolidata)

Area normativa PC01 (area produttiva di completamento) - Norme di Attuazione

In seguito a segnalazione esposta da un operatore locale (rif. richiesta in data 22 ottobre 2014 – prot. 2689) l'Amministrazione Comunale ha ritenuto accettabili e rientranti nella norma e nello spirito delle varianti parziali le seguenti modificazioni ed integrazioni, che **non implicano variazioni quantitative di capacità insediativa in zone operative del PRG né variazioni qualitative di rilievo.**

In particolare si tratta di rilocalizzare un area produttiva (denominata P05) inserita all'interno del nucleo abitato del paese (area RD – residenza consolidata) in una area esterna, attualmente identificata come produttiva di completamento.

La variante propone:

- **di eliminare l'area normativa P05, definita dal P.R.G.C. come area produttiva consolidata, in quanto localizzata in area impropria, e trasformarla in area normativa RD, area residenziale consolidata, così come l'area limitrofa circostante.**
- **di inserire tra le “destinazioni d'uso ammesse” nella scheda di piano relativa alle aree produttive di completamento PC01 le “attività commerciali al minuto (cm)” e le attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi (cl)”, proprie dell'area P05.**

Per la parte relativa alla scheda di piano si faccia riferimento agli **allegati A1 e A2** in calce alla presente relazione.

La proposta di modificazione di cui sopra si configura come un intervento mirato a conseguire il regolare e ordinato sviluppo del territorio, secondo i principi generali di uniformità ed omogeneità delle aree insediative, e dunque di economicità, di semplificazione, di razionalizzazione delle risorse e di ragionevolezza delle previsioni urbanistiche.

L'area attualmente definita “produttiva consolidata P05”, è infatti allo stato reale già utilizzata come area residenziale in analogia con i fabbricati limitrofi facenti parte della più ampia area di residenza consolidata RD.

Peraltro la sostituzione dell'area produttiva consolidata P05 a favore della residenza consolidata RD non comporta un aumento della capacità insediativa residenziale rispetto a quella prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente, in quanto il fabbricato presente all'interno di tale area poteva già essere convertito, secondo le NTA e la relativa scheda di piano, in fabbricato residenziale e relative autorimesse (sigla “ra”

tra le destinazioni d'uso ammesse nella scheda P05); si fa presente inoltre che tale trasformazione del fabbricato rustico (travata) in fabbricato residenziale sarebbe comunque possibile, anche in deroga allo strumento urbanistico, secondo gli art.li 1 e 10 della L.R. 16/2018 (già L.R. 9/2003 – recupero dei rustici).

L'eliminazione dell'area P05 e della relativa scheda sono pertanto finalizzate alla sola eliminazione della possibilità in tale area (interna al Centro Storico) di inserire attività produttive (commercio all'ingrosso e dettaglio) attualmente consentite, e che invece verrebbero trasferite all'interno dell'area PC01.

Dati quantitativi di Piano Regolatore e della scheda di area P05:

Capacità Insediativa Teorica di P.R.G.C.: abitanti 1760

Abitanti stabili previsti: 1720

Dato dedotto da ultima Variante Generale di Piano, approvata con D.G.R. n.ro 8-1350 in data 16/01/2001 (ALLEGATO C alla presente relazione) – variante parziale n.ro 22 (Deliberazione C.C. n.ro 35/2010, in data 20.12.2010)

Abitanti reali, al 01.01.2017 (ultimo conteggio): 1289, con una diminuzione dunque di circa 120 unità (15%) rispetto agli abitanti stabili del 2001 (anno di formazione del nuovo P.R.G.).

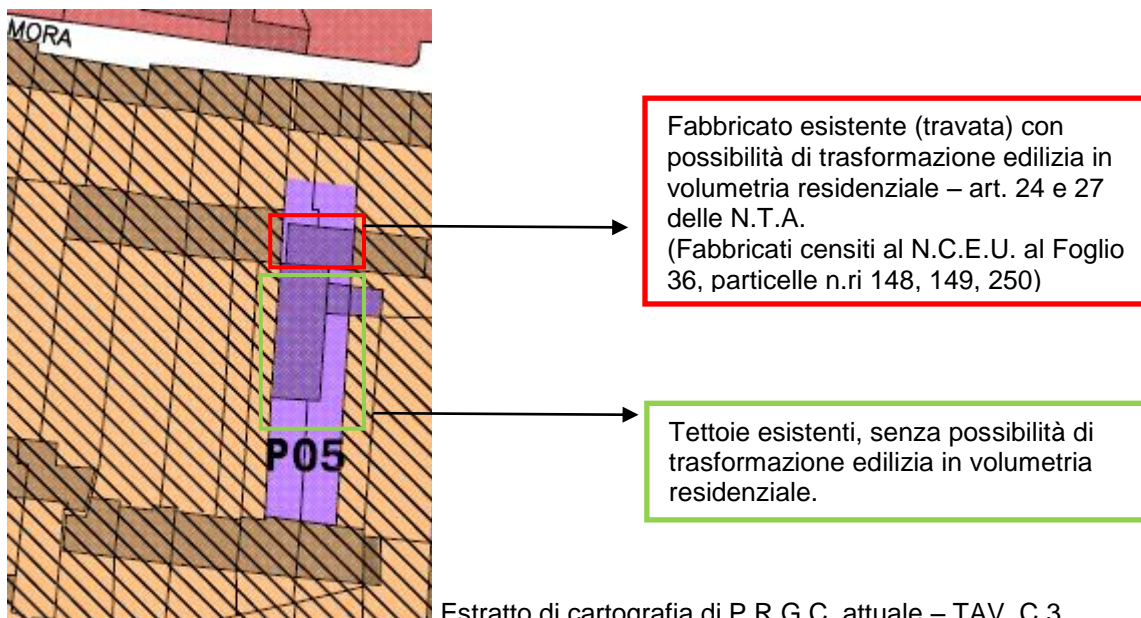
Dati dell'area P05 (vedere scheda di piano allegata – Allegato C della presente relazione – Sezione 1 - Allegato 3 alla scheda C):

Superficie Territoriale: mq. 840

Superficie coperta esistente: mq. 250

Superficie coperta di completamento: mq. 100

Superficie coperta di nuovo impianto: 0



La trasformazione dunque dell'area normativa "P05" in area "RD", come richiesto dall'art. 17, 5° comma:

- interessa un'area interna a nuclei edificati, già dotata di opere di urbanizzazione primaria;
- risulta essere quantitativamente trascurabile;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale complessiva prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente, stabilita in 1760 abitanti;
- non incide sulla determinazione delle relative aree a servizi.

L' area attualmente definita "produttiva di completamento PC01" è costituita dai fabbricati industriali dismessi ex O.L.L.; vista la localizzazione marginale e sulla direttrice di ingresso-uscita da nord dell'abitato, si presta alla localizzazione dell' attività di commercio materiali edili all'ingrosso ed al minuto con relativo deposito (attualmente in area P05), consentendo al contempo il recupero di fabbricati dismessi e difficilmente riutilizzabili.

La rilocalizzazione dell'attività commerciale al minuto (cm) ed al dettaglio (cl) attualmente presente nell'area P05, da trasferire in area PC01, è caratterizzata da una superficie commerciale di mq. 250 circa; tale rilocalizzazione deve avvenire senza incremento della superficie di vendita esistente in area PC01.

La rilocalizzazione infine deve avvenire senza interventi di nuova costruzione, ma con le sole opere eventuali di adeguamento funzionale.

Viste dei fabbricati in area normativa P05, definita dal Piano come area produttiva consolidata, di cui si propone la trasformazione in area normativa RD, area residenziale consolidata.



Vista da via Lamarmora, con indicazione in rosso dell'accesso al n.ro civico 26, attraverso il quale si accede alla corte interna.

Per l'inquadratura cartografica si faccia riferimento alla tavola di Piano "C.3" – AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE in allegato alla presente relazione.



Vista della corte interna: l'area attualmente definita "produttiva consolidata P05", è allo stato reale già utilizzata come area residenziale in analogia con i fabbricati limitrofi facenti parte della più ampia area di residenza consolidata RD.

Fabbricato residenziale al n.ro civico 26 (area RD, residenza consolidata)

Fabbricato in area P05 (produttiva consolidata) localizzata in area impropria ed attualmente già utilizzata come travata a servizio dell'abitazione prospiciente in area RD; il P.R.G.C. vigente già consente la trasformazione del fabbricato rustico in volumetria residenziale – art. 24 e 27 delle N.T.A.



Particolare del fabbricato (travata) sita in area P05 (produttiva consolidata) localizzata in area impropria ed attualmente già utilizzata come travata a servizio dell'abitazione prospiciente in area RD; il P.R.G.C. vigente già consente la trasformazione di tale fabbricato rustico in volumetria residenziale – art. 24 e 27 delle N.T.A.; la presente variante intende dunque graficamente eliminare l'area P05 a favore della retinatura RD.

Viste dell'area normativa PC01, definita dal P.R.G.C. come area produttiva di completamento, nella quale si propone di inserire tra le destinazioni d'uso ammesse le *“attività commerciali al minuto (cm) e le attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi (cl)”, attualmente ammesse in area P05, area di cui si propone l'eliminazione come precedentemente descritto.*



L' area è caratterizzata dai fabbricati industriali dismessi ex O.L.L.



Vista la localizzazione marginale e sulla direttrice di ingresso-uscita da nord dell'abitato, si presta ad attività di commercio materiali edili all'ingrosso ed al minuto con relativo deposito, consentendo al contempo il recupero di fabbricati dismessi e difficilmente riutilizzabili.



Vista dell'unico accesso all'area produttiva di completamento PC01, dalla Strada Provinciale SP. 81

L'area produttiva di completamento "PC01", costituita dai fabbricati industriali dismessi ex O.L.L., in base alla ricostruzione storica delle attività produttive ospitate, non presenta il rischio o pericolo di inquinamento delle matrici ambientali (terreno ed acque sotterranee, determinato dal superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione, CSC).

Modifica n. 2

Oggetto: Area normativa A (aree utilizzate a fini agricoli) - Norme di Attuazione

In seguito a segnalazione emersa dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria pratiche, si intende apportare una modifica all'art. 40 delle Norme di Attuazione; in particolare si tratta della parte relativa alle PRESCRIZIONI PARTICOLARI relative alle RESIDENZE AGRICOLE.

Al 3° punto la norma prevede che *“ Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui all'art. 13 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B), recuperando le aree già destinate ad abitazione e con limitazione della superficie utile in ampliamento, ottenuta dal recupero di volumi accessori non residenziali, di 150 mq. “*

La variante propone:

- **di eliminare la seconda parte descrittiva della norma, ovvero *“recuperando le aree già destinate ad abitazione e con limitazione della superficie utile in ampliamento, ottenuta dal recupero di volumi accessori non residenziali, di 150 mq. “***

La proposta di modifica normativa si propone di eliminare le difficoltà interpretative ed applicative legate a questa seconda parte descrittiva della norma (che di fatto sembra essere un refuso dattilografico), poiché in contrasto con la prima parte della stessa enunciazione ed ancor più in contrasto con l'enunciato successivo: “Sul patrimonio edilizio esistente non destinato a servizio all'agricoltura, limitatamente agli edifici unifamiliari, sono consentiti ampliamenti con “la” pari al 30%, con un massimo di 300 mc.“

Per la parte descrittiva dell'art. 40 della Norme Tecniche di Attuazione si faccia riferimento all'allegato B in calce alla presente relazione.


AMBITI TERRITORIALI INTERESSATI DALLE MODIFICHE IN VARIANTE

1) Modifica n.1: Area normativa P05 (area produttiva consolidata) Area normativa PC01 (area produttiva di completamento) Norme di Attuazione

La variante prevede in sintesi di eliminare l'area normativa P05, definita dal P.R.G.C. come area produttiva consolidata, in quanto localizzata in area impropria, e trasformarla in area normativa RD, area residenziale consolidata; al contempo prevede di inserire tra le "destinazioni d'uso ammesse" nella scheda di piano relativa alle aree produttive di completamento PC01 le "attività commerciali al minuto (cm) e le attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi (cl)" – rif. ALLEGATO A1 in calce alla presente relazione..



Immagine aerea di Vische

 Localizzazione delle aree oggetto di variante

La rilocalizzazione dell'attività commerciale al minuto (cm) ed al dettaglio (cl), in decollo dall'area P05 per una superficie commerciale di mq. 250 verso l'area PC01, dovrà avvenire senza incremento della superficie di vendita esistente.

La rilocalizzazione infine dovrà avvenire senza interventi di nuova costruzione, ma con le sole opere eventuali di adeguamento funzionale.

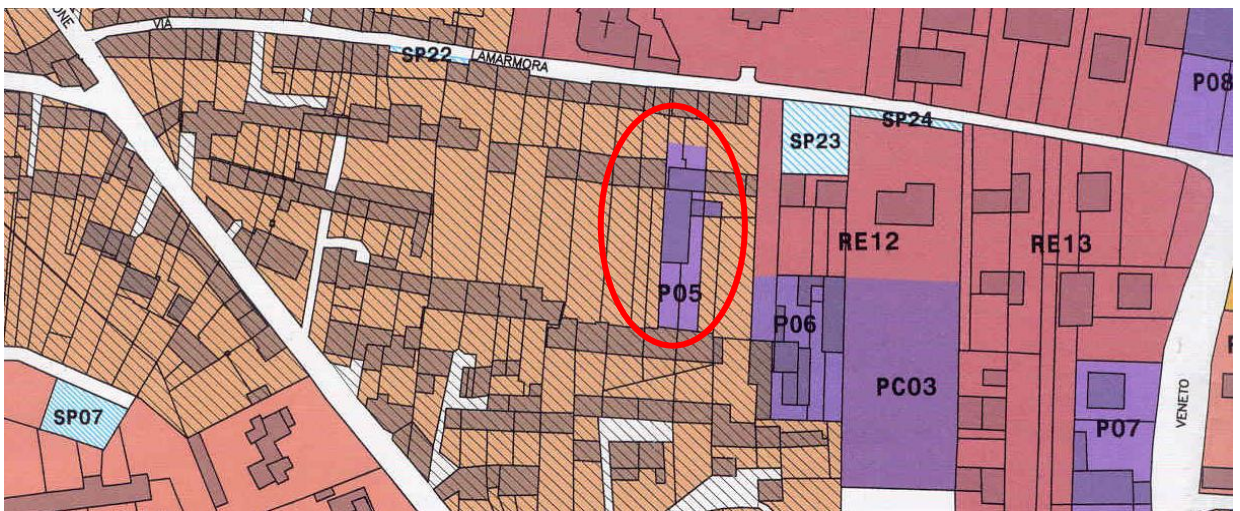
Entrambe le prescrizioni sono contenute nella scheda di Piano relativa all'area PC01, aggiornata a seguito della presente variante, ed allegata in calce alla presente relazione – ALLEGATO A1.



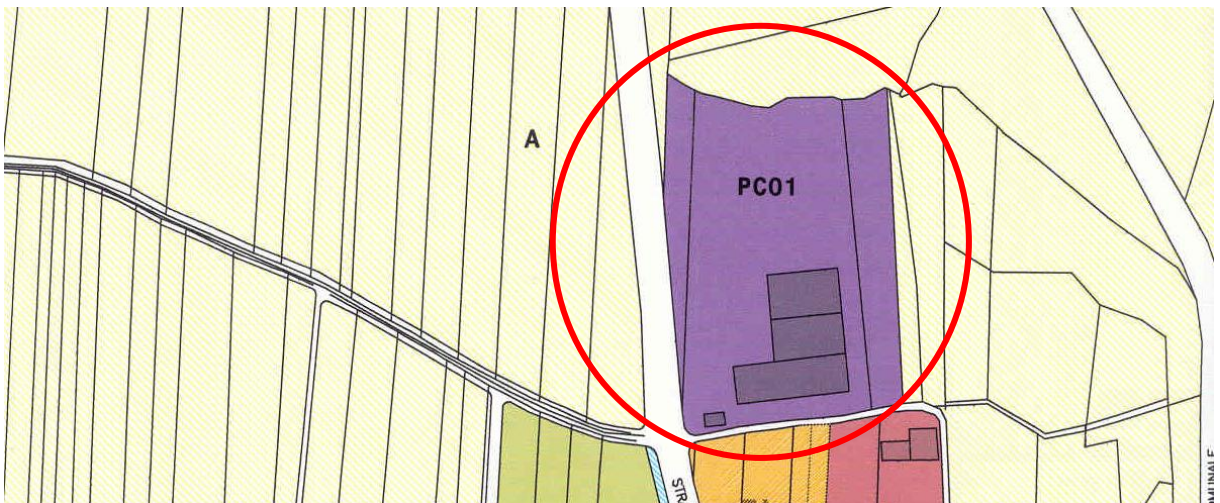
Area produttiva consolidata (P05)



Area produttiva di completamento (PC01)



Estratto da P.R.G.C – area normativa “P05” - area produttiva consolidata



Estratto da P.R.G.C - area normativa “PC01” - area produttiva di completamento

L' area produttiva di completamento “PC01”, in base alla ricostruzione storica delle attività produttive ospitate, non presenta il rischio o pericolo di inquinamento delle matrici ambientali (terreno ed acque sotterranee).

2) Modifica n.2: Norme di Attuazione

- ambito territoriale interessato: "Aree attualmente utilizzate a fini agricoli – A"

Rif. normativo: *articolo 40 delle N.d.A*

- zona di Piano: agricola (A)

- le aree sono pianeggianti e occupate da seminativi e aree adibite a vivaio/frutteto/orto;

- la variante, come descritto in dettaglio al precedente paragrafo, prevede in sintesi di lasciare la prima parte della norma (*"Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui all'art. 13 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B*) e di eliminare la seconda parte descrittiva (*"recuperando le aree già destinate ad abitazione e con limitazione della superficie utile in ampliamento, ottenuta dal recupero di volumi accessori non residenziali, di 150 mq."*), poiché generante difficoltà interpretative, vista anche il contrasto con l'enunciato successivo: *"Sul patrimonio edilizio esistente non destinato a servizio all'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari, sono consentiti ampliamenti con "la" pari al 30%, con un massimo di 300 mc. "*

LA COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA:

Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2) e Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Premessa alla valutazione

Le variazioni oggetto della presente Variante hanno tutte contenuto soltanto normativo o correttivo secondo la situazione di fatto, e per questo motivo non incidono sulle quantità edificatorie né spostano confini di aree.

Anche la qualità delle modificazioni è di norma inefficace a produrre qualsiasi effetto ambientale aggiuntivo rispetto alla possibile attuazione secondo le norme vigenti.

Ne consegue che le varie modificazioni non possono essere materialmente connesse, ed eventualmente in disaccordo, ad una specifica direttiva dei tre Piani sovraordinati citati in premessa; si ritiene perciò che le modificazioni non presentino incompatibilità con tali Piani.

Si ritiene inoltre che le modificazioni non possano avere effetti sull'ambiente in quanto le proposte non incidono di norma sull'operatività "esterna" dei singoli interventi.

In particolare:

- la proposta di modifica n.ro 1 prevede che la rilocalizzazione dell'attività commerciale al minuto ed al dettaglio dell'area P05 trasferita all'area PC01 debba avvenire senza incremento della superficie di vendita esistente e senza interventi di nuova costruzione, ma con le sole opere eventuali di adeguamento funzionale;

- la proposta di modifica n.ro 2 prevede la correzione di un errore materiale finalizzato ad eliminare il contrasto fra enunciazioni della stessa norma, che non va ad incidere sui parametri edificatori o di capacità insediativa attuali.

Considerato tutto quanto sopra si ritiene che la presente Variante non presenti effetti sensibili sull'ambiente in quanto non viene ad aggiungere nessun elemento di disturbo sull'operatività attuale del Piano, ma al contrario si vengono ad attuare alcune migliorie operative rispetto alla situazione esistente in quanto:

- La proposta di modificazione n.ro 1 si configura come un intervento mirato a conseguire il regolare e ordinato sviluppo del territorio, secondo i principi generali di uniformità ed omogeneità delle aree insediative;

- La proposta di modificazione n.ro 2 si propone di eliminare le difficoltà interpretative ed applicative di una norma, che possono portare a interventi in contrasto con le finalità dello strumento urbanistico.

E. Inquadramento geologico.

La Variante Generale allo strumento urbanistico vigente, approvata dalla Regione in data 20.11.2000, con Deliberazione G.R. Piemonte n.ro 8-1350, per quanto concerne gli aspetti idro-geologici, è corredata della seguente documentazione :

- D.1 Relazione geologica preliminare alla stesura della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale;
- D.2 Schema geologico;
- D.3 Carta dell'acclività;
- D.4 Carta dell'esondabilità e delle opere di difesa idraulica;
- D.5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- D.6 Relazione geologico-tecnica.

Il Comune di Vische risulta compreso nell'elenco dei Comuni esonerati dall'adeguamento al P.A.I., ai sensi dell'art. 18, comma 1, delle Norme di Attuazione, di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n.ro 63 – 5679, in data 25 marzo 2002.

F. Classificazione acustica del territorio Comunale.

Il Piano definitivo di classificazione acustica del territorio Comunale è stato approvato con Deliberazione C.C. n.ro 37 in data 06 luglio 2006, secondo le procedure previste dalla Normativa vigente in materia.

Vista la tipologia di variazioni apportate dalla presente Variante parziale, si può confermare la compatibilità delle modificazioni anche sotto il profilo della classificazione acustica.

G. Compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2).

La Variante parziale di P.R.G.C. risulta sostanzialmente compatibile con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2), approvato dal Consiglio della Regione Piemonte con Deliberazione n.ro 121-29759 del 21.07.2011 e s.m.i.

La presente Variante parziale dello strumento urbanistico del Comune di Vische persegue i medesimi obiettivi del PTC2, ossia contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali, sviluppo socio-economico, riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita.

Come prima illustrato, la Variante parziale prevede:

- che la rilocalizzazione dell'attività commerciale al minuto ed al dettaglio dell'area P05 trasferita all'area PC01 debba avvenire senza incremento della superficie di vendita esistente e senza interventi di nuova costruzione, ma con le sole opere eventuali di adeguamento funzionale;

- la correzione di un errore materiale finalizzato ad eliminare il contrasto fra enunciazioni della stessa norma, che non va ad incidere sui parametri edificatori o di capacità insediativa attuale, con conseguente beneficio per la zona agricola.

Per quanto concerne gli adempimenti previsti dall'art. 33, comma 2, del PTC2, si precisa che il Comune di Vische si è adeguato alla Disciplina del Commercio, mediante l'adozione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al D.Lgs. n.ro 114/1999, nel rispetto delle norme di cui all'art. 3 della L.R. 28/99 e s.m.i.

ALLEGATI:

Si allega alla presente Relazione descrittiva la seguente documentazione :

- ALLEGATO A.1 – proposta di variante relativa alla Modifica n.ro 1 - scheda di piano relativa alla attuale area “PC01” e nuova scheda di piano in base alle modificazioni apportate, in rosso;
- ALLEGATO A.2 – proposta di variante relativa alla Modifica n.ro 1 - scheda di piano relativa alla attuale area “P05” barrata, in quanto stralciata;
- ALLEGATO B - proposta di variante relativa alla Modifica n.ro 2 – art. 40 delle N.T.A. con evidenziata la parte stralciata in **barrato**;
- ALLEGATO C – scheda quantitativa dei dati di piano, non oggetto di variante.

Per quanto concerne gli elaborati cartografici del P.R.G.C. si allegano le seguenti Tavole:

Elaborati grafici aggiornati alla data di settembre 2019:

- | | | |
|----------------|---------------------------------|----------------|
| - Tavola C.2 | Assetto generale del Piano | scala 1:10.000 |
| - Tavola C.3 | Aree urbanizzate e urbanizzande | scala 1:2.000 |
| - Tavola C.3.2 | Cascine Pratoferro | scala 1:2.000 |

Elaborati grafici della Variante parziale aggiornati alla data di ottobre 2019:

- | | | |
|----------------|---------------------------------|----------------|
| - Tavola C.2 | Assetto generale del Piano | scala 1:10.000 |
| - Tavola C.3 | Aree urbanizzate e urbanizzande | scala 1:2.000 |
| - Tavola C.3.2 | Cascine Pratoferro | scala 1:2.000 |

Vische, ottobre 2019

IL TECNICO INCARICATO :

arch. Federico AIME

