



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI NOLE

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante parziale n.1

ai sensi dell'art.17 - 5° comma della Legge Urbanistica Regionale

progetto definitivo

elaborato n.

1

relazione

estensore: Arch.Perucca Giovanni Piero

studi geologici: Dr. Marco Balestro

versione: 0

data: novembre 2017

1. STRUMENTAZIONE URBANISTICA A LIVELLO COMUNALE

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Comune di Nole è dotato di Piano Regolatore Generale, formato nel rispetto della L.R. 56/77 e s.m.i.

I principali atti amministrativi con i quali il Piano vigente è stato adottato ed approvato sono i seguenti:

- deliberazioni **C.C. n. 4 del 15/1/90** e **n. 4/bis del 16/1/90** di adozione del Progetto preliminare;
- deliberazione **C.C. n.64 del 28/6/91** di revisione del progetto preliminare;
- deliberazione **C.C. n. 92 del 7/10/92** di adozione del progetto definitivo;
- deliberazione **C.C. n.38bis del 29/4/94** di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni regionali sul progetto definitivo;
- deliberazione Giunta Regionale n.45/43034 del 13/2/95 di approvazione definitiva del Piano Regolatore.
- pubblicazione della deliberazione di approvazione sul B.U.R. n.11 del 15/3/95.

1.2 VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha adottato le seguenti varianti, correzioni ed adeguamenti:

1.2.1 VARIANTE STRUTTURALE N.1

- Progetto preliminare adottato con deliberazione consiliare n.58 in data 01/08/1997;
- Progetto definitivo adottato con deliberazione consiliare n.37 in data 03/05/1999;
- deliberazione Giunta Regionale n.14-27505 del 07/06/1999 di approvazione definitiva del Piano Regolatore.

1.2.2 VARIANTE STRUTTURALE N.2

- Progetto Definitivo adottato con deliberazione C.C. n. 10 del 05/03/2013
- deliberazione Giunta Regionale n° 26-7182 del 03.03.2014 di approvazione definitiva della variante al Piano Regolatore.

1.2.3 VARIANTI ai sensi dell'art.17 - 6° comma della L.R. 56/77

(anteriormente alla entrata in vigore della L.R. 29/7/1997 n.41)

- 1° adeguamento:** deliberazione **C.C. n.43 del 13/3/95**;
- parzialmente annullata con deliberazione della **Giunta Regionale n.70-659 del 7/8/95**;
- 2° adeguamento:** deliberazione **C.C. n.17 del 29/1/96**;
- parzialmente annullata con deliberazione della **Giunta Regionale n.27-9698 del 7/6/96**.
- 3° adeguamento:** deliberazione **C.C. n.13 del 27/02/97**;

1.2.4 VARIANTI PARZIALI ai sensi dell'art.17 - 7° comma della L.R. 56/77:

- n.1:** approvazione con deliberazione **C.C. n.37 del 03/05/1999**;
- n.2:** approvazione con deliberazione **C.C. n.35 del 30/10/2001**;
- n.3:** approvazione con deliberazione **C.C. n.30 del 16/07/2003**;
- n.4:** approvazione con deliberazione del Commissario Prefettizio n.11 del 22/04/2004;
- n.5:** approvazione con deliberazione **C.C. n.67 del 05/12/2006**;

n.6: approvazione con deliberazione **C.C. n.4 del 18/03/2008**;
n.7: approvazione con deliberazione **C.C. n. 69 del 25/09/2009**;

1.2.5 ADEGUAMENTI ai sensi dell'art.17 - 8° comma della L.R. 56/77:

- 1° adeguamento: deliberazione **C.C. n.48 del 03/07/98**;
- 2° adeguamento: deliberazione **C.C. n.88 del 30/11/98**;
- 3° adeguamento: deliberazione **C.C. n.25 del 16/07/2001**;
- 4° adeguamento: deliberazione **C.C. n.43 del 21/10/2003**;
- 5° adeguamento: deliberazione **C.P. n° 12 del 22.04.2004**;
- 6° adeguamento: deliberazione **C.C. n.3 del 27/01/2006**;
- 7° adeguamento: deliberazione **C.C. n.40 del 04/05/2007**;

1.3 DELIMITAZIONE DEI CENTRI EDIFICATI

approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 28/02/78.

1.4 DELIMITAZIONE DEI CENTRI STORICI

La delimitazione dei Centri Storici ai sensi della L.R. 56/77 è stata approvata con deliberazione della Giunta Regionale n° 86-25857 del 21/12/79.

1.5 LA DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO

La delimitazione del centro abitato ai sensi del nuovo Codice della strada, è stato approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 30/06/93 e successive modifiche con G.C. n° 83 del 19.05.2012 G.C. n° 99 del 07.07.2012;

1.6 IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30/11/2004 e successive varianti:

- 1° variazione approvata con deliberazione C.C. n.60 del 28/11/2005
- 2° variazione approvata con deliberazione C.C. n° 76 del 05.12.2006
- 3° variazione approvata con deliberazione C.C. n° 68 del 25.09.2009

1.7 ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 06/06/2005.

2. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

In seguito alla approvazione della variante strutturale n.2 al PRGC l'Amministrazione Comunale ha rilevato l'esigenza di operare alcuni aggiornamenti e rettifiche allo strumento urbanistico al fine di correggere alcuni errori e discrepanze rilevate dall'Ufficio Tecnico Comunale nella fase di gestione ed inoltre accogliere alcune esigenze espresse da cittadini ed operatori a seguito della consultazione attivata nel corso del 2015.

Pertanto, in attesa di attivare una revisione del Piano Regolatore essendo trascorsi 20 anni dalla sua approvazione, si è ritenuto di procedere con l'adozione di una variante parziale che rientra nella procedura di approvazione semplificata stabilita dall'art.17 – 4° comma della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 così come modificata dalle Leggi Regionali n. 41/1997 e n. 3/2013.

Le varianti proposte, descritte nel seguito del presente paragrafo sono le seguenti:

- A) RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI IMMOBILI DA ZONA AGRICOLA “E” AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI IN TERRITORIO AGRICOLO “AE”**
- B) RETTIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DI ZONA E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI ALCUNI IMMOBILI UBICATI NEL CENTRO STORICO E NUCLEI ANTICHI**
- B2) ZONA “NA17” (LOCALITÀ GRANGE, STRADA VISIETTI).
- B8) ZONA “NA4” (BORGATA FORNELLI).
- B9) ZONA “NA8” (FRAZ. GRANGE – STRADA DELLA CHIESA)
- C) RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI ALCUNE AREE**
- C1) DA “Ar” A “Ep” IN LOC. S.FIRMINO
- C2) DA “Ep” AD “As” IN VIA S.VITO
- C3) DA “AC1” AD “AS16” IN VIA G.GRAZIOLI
- C4) DA “Pc12” A “Ac” IN LOC. GRANGE - VIA DELLA CHIESA
- C5) DA “An18” AD “Ep”
- C9) DA “At5” A “Ar” IN LOC. GRANGE – STRADA MADDALENO
- C11) INSERIMENTO DELLE ZONE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI “EP” IN FRAZIONE GRANGE
- D) VARIANTI ATTINENTI LE ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E ALLA VIABILITA’**
- D1) SOPPRESSIONE DI UN TRATTO VI VIABILITA’ PUBBLICA IN PREVISIONE IN VIA GENOVA
- D2) INDIVIDUAZIONE NUOVA ZONA DESTINATA A PARCHEGGI PUBBLICI “S47” IN VIA GENOVA
- D3) AMPLIAMENTO DELLA ZONA DESTINATA A PARCO PUBBLICO “S23” IN ADIACENZA ALLA CAPPELLA DI S.VITO
- D4) SOPPRESSIONE DELLE ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI “S2” E “S3” SITE IN VIA ROCCA
- D5) ELIMINAZIONE DI UN TRATTO DEL PREVISTO TRACCIATO DI VIABILITA’ PUBBLICA DI COLLEGAMENTO FRA LE VIE CHIAPPE’ E MONEA
- D6) INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI PERCORSI CICLO-PEDONALI
- D7) RETTIFICA DEL TRACCIATO DI VIABILITA’ INTERNO ALLA ZONA “AU4”
- D8) ADEGUAMENTI ALLE PREVISIONI DI VIABILITA’ RELATIVE ALLA ZONA “Au5”
- D9) RICONFIGURAZIONE DEL PERIMETRO, DELLA MAPPATURA DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DELLA DESTINAZIONE D’USO DELL’AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI “S9” SITA IN VIA I° MAGGIO.

- D10) RICONFIGURAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "S36" SITA IN LOC. AMIANTO.
 - D11) RICONFIGURAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "Sc31" SITA IN LOC. VAUDA.
 - D12) CORRETTA INDIVUAZIONE CARTOGRAFICA DEL TRACCIATO DI STR. DELLA CHIESA (SP N. 725)
- E) VARIANTI NORMATIVE**

A) RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI IMMOBILI DA ZONA AGRICOLA “E” AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI IN TERRITORIO AGRICOLO “AE”

Alcuni immobili, attualmente inseriti in zona agricola “E”, hanno cessato la destinazione agricola e le proprietà hanno richiesto di riclassificare tali edifici in zona “Ae” Insediamenti residenziali sparsi in territorio agricolo.

E' stato accertato che, effettivamente, nei casi segnalati è cessata la destinazione d'uso “agricola” e, pertanto, è corretto riclassificare urbanisticamente gli edifici come richiesto dalle proprietà.

Dal punto di vista normativo non vi sono sostanziali differenze fra le zone succitate in quanto le Norme di Attuazione del PRGC vigente prevedono, per gli edifici inseriti nella zona agricola, i seguenti interventi:

a. zona agricola (art.21):

- interventi ammessi: riconducibili alle definizioni A), B), C), D1) E1) E2) E4) ovvero di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, nuovo impianto, sostituzione edilizia; per la residenza rurale anche gli interventi D2) ed E3) ovvero: ristrutturazione edilizia di tipo B ed adeguamento igienico funzionale;
- E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dai commi 10 e 11 dell'art.25 L.R: 56/77 e s.m.i.

b. zone “Ae” (art.22):

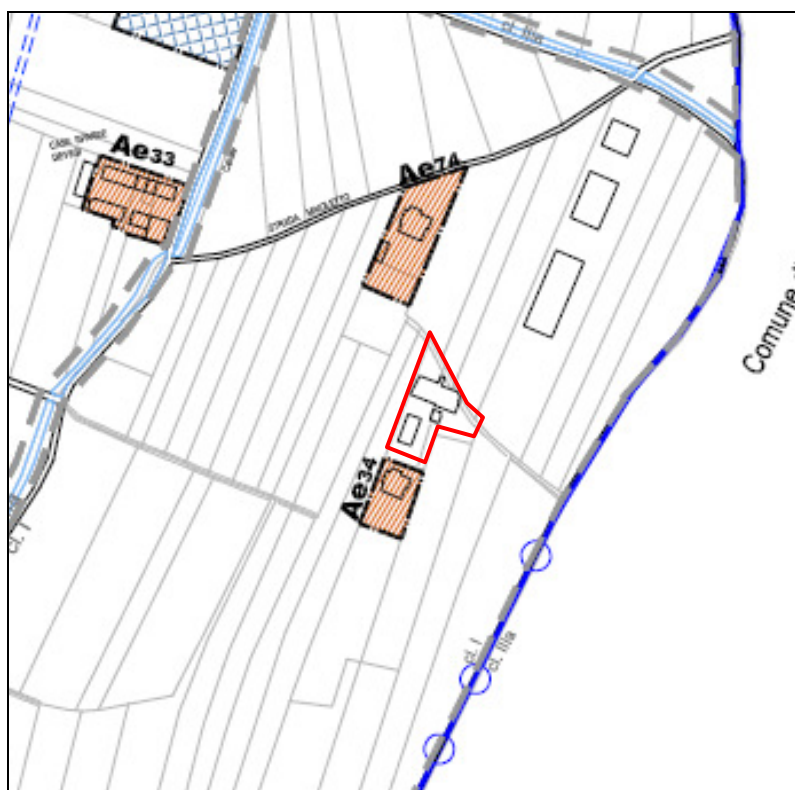
- interventi ammessi: A), B), C), D1), E3) ed E4) ovvero di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, adeguamento igienico funzionale e sostituzione edilizia;
- Le strutture ex rurali possono essere recuperate con le stesse modalità previste per gli edifici in zona agricola di cui all'art.21

Pertanto la variante individua cartograficamente gli edifici succitati stralciandoli dalla zona agricola “E” e classificandoli fra gli “Insediamenti residenziali sparsi in territorio agricolo” contraddistinti con la sigla “Ae”.

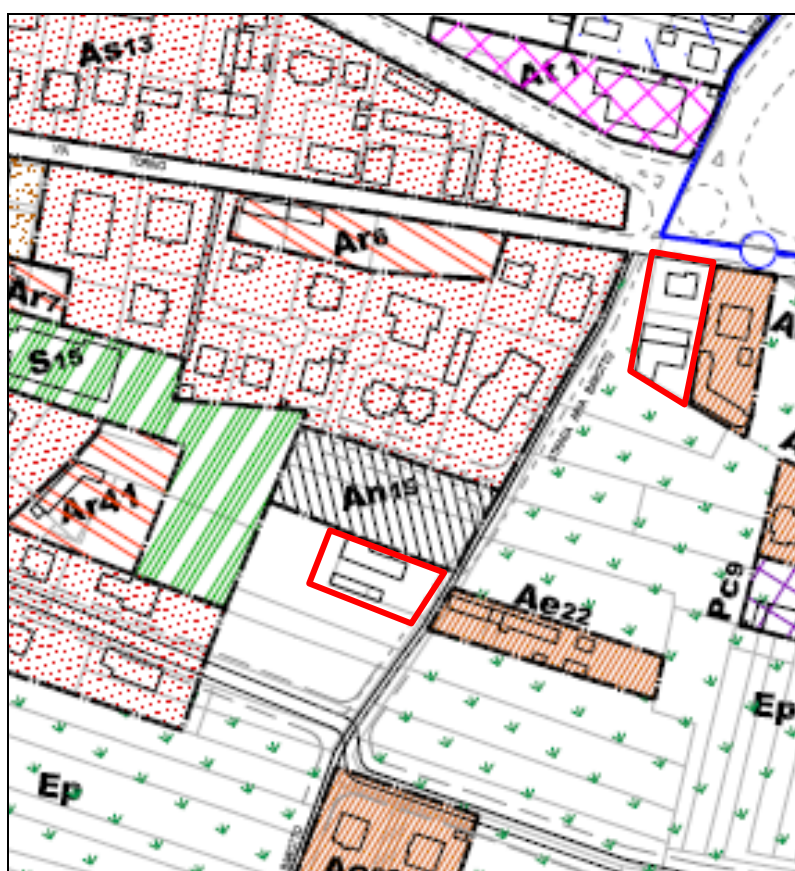
Il perimetro degli insediamenti di che trattasi (n.4 di cui n.1 in strada Aria Barotto, n. 1 in via Torino, n.1 in strada S. Michele e n.1 in loc. Grange – strada Minetti, è individuato con colore rosso sugli stralci cartografici di seguito riportati.

La variante non comporta alcuna variazione alla capacità insediativa di PRGC né al consumo di suolo.

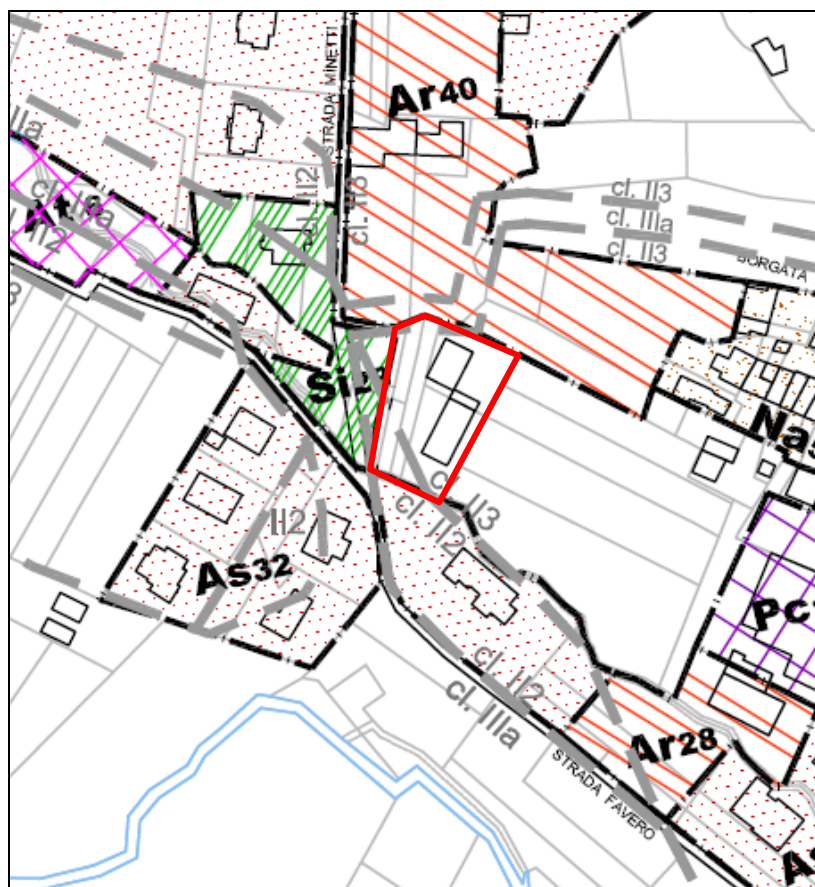
Estratti cartografici (tav.4 “zonizzazione e viabilità – scala 1/5000) con l’evidenziazione del perimetro degli insediamenti oggetto di variante.



a sud di via Monea



a sud di via Torino



in loc. Grange

B) RETTIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DI ZONA E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI ALCUNI IMMOBILI UBICATI NEL CENTRO STORICO E NUCLEI ANTICHI

A seguito di segnalazioni pervenute all'Ufficio Tecnico Comunale si è appurato che la cartografia del PRGC vigente afferente le parti dell'insediamento urbano costituito dal Centro Storico e dai Nuclei Antichi presenta alcune incongruenze quali:

- la discrepanza fra la perimetrazione dei Nuclei Antichi riportata sulla tav.6b in scala 1/1000 e la tav. 5c scala 1/2000.
- Mancata individuazione di alcuni edifici.

La variante apporta pertanto le rettifiche / integrazioni necessarie al fine di rendere coerenti le cartografie ed aggiornare le medesime con la corretta perimetrazione degli edifici

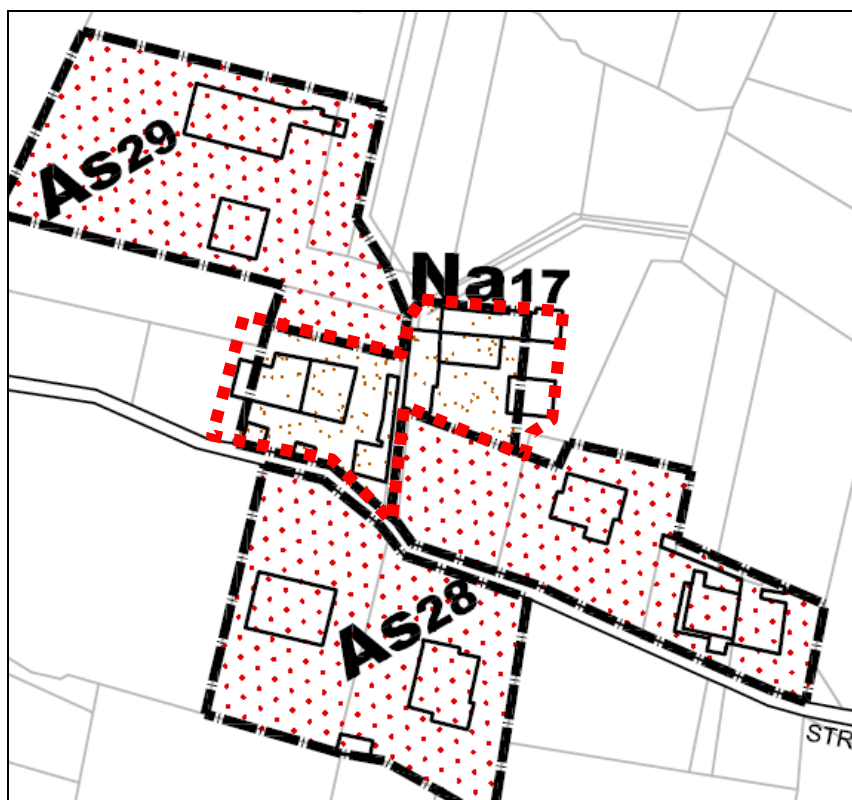
B2) ZONA “NA17” (LOCALITÀ GRANGE, STRADA VISIETTI) RETTIFICA PERIMETRAZIONE DI ZONA.

Per il Nucleo Antico “Na17” sito in località Grange - strada Visietti si è rilevata una discrepanza fra la perimetrazione riportata sulla tav.5c scala 1/2000 e la tav.6b – scala 1/1000.

Poiché la perimetrazione corretta del Nucleo è quella riportata sulla tav.6b la medesima viene allineata a quella indicata sulla tav.5c.



estratto tav.6b



estratto tav.5c

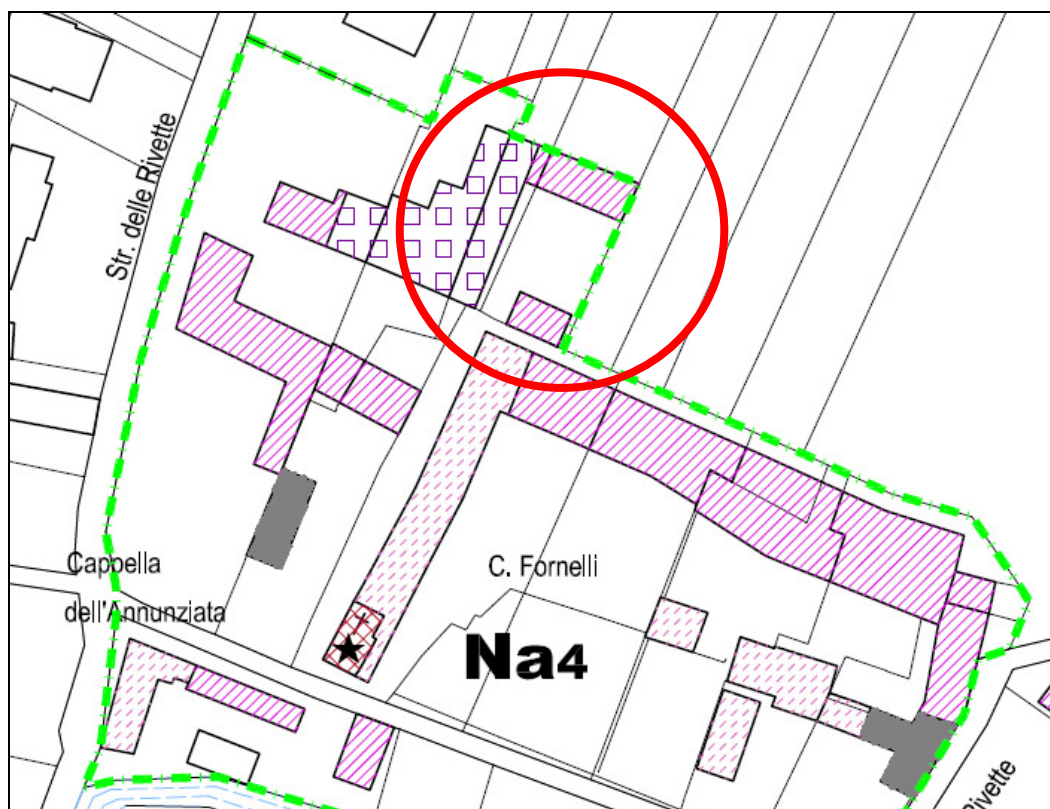
..... rettifica del perimetro della zona Na17 sulla tav.5c

B8) ZONA “NA4” (BORGATA FORNELLI) - RETTIFICA DEL CONFINE DI ZONA E DELLA PERIMETRAZIONE DEGLI EDIFICI.

La proprietà di alcuni edifici ubicati in str. delle Rivette – località Cascina Fornelli, che il PRGC classifica: “Nucleo Antico “Na4”, ha segnalato che la cartografia di PRGC non è coerente con lo stato di fatto.

Risultano infatti assenti sulla cartografia di PRGC alcuni corpi di fabbrica che, tra l’altro, sono esterni alla perimetrazione del Nucleo Antico riportata sulla cartografia medesima.

Gli edifici succitati vengono pertanto cartograficamente individuati e classificati.

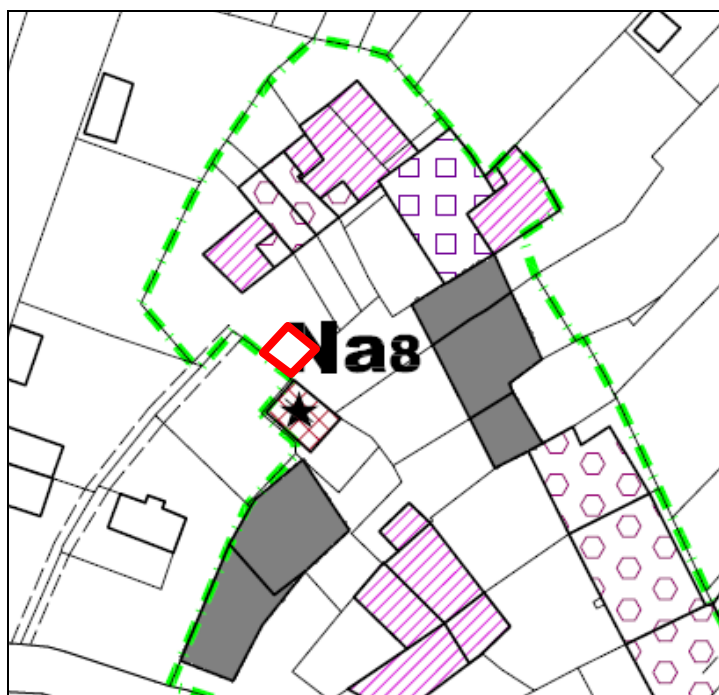


estratto tav.6a PRGC vigente

B9) ZONA “NA8” (FRAZ. GRANGE – STRADA DELLA CHIESA) – INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI UN EDIFICIO

A seguito di segnalazione della proprietà e delle verifiche effettuate in loco si è rilevato che la cartografia non riporta un edificio (tettoia) ubicato in zona “Na8” che è stato oggetto di condono edilizio e che è localizzato sul confine di proprietà in adiacenza alla Chiesa.

L'edificio di che trattasi viene cartograficamente individuato attribuendo al medesimo la categoria di intervento sostituzione edilizia con l'obbligo di ricostruzione del medesimo con caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto salvaguardando l'adiacente edificio pubblico vincolato.



estratto tav.6b

C) RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI ALCUNE AREE

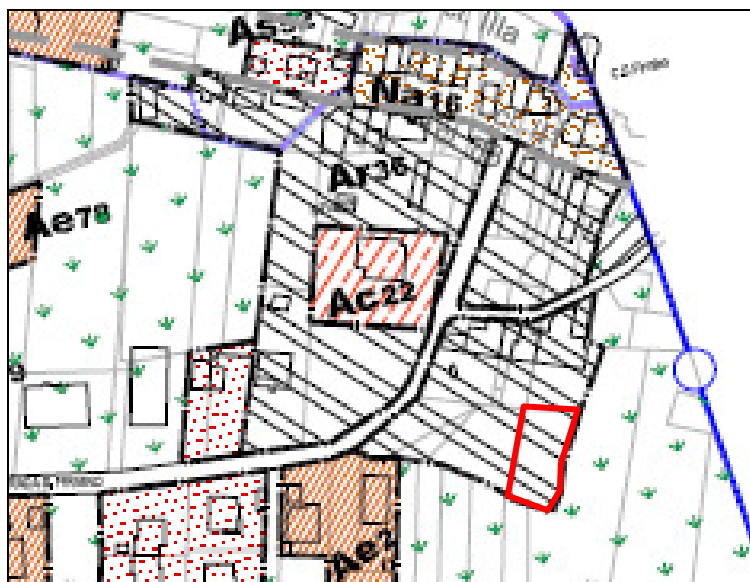
In seguito a segnalazioni e richieste pervenute da cittadini si è rilevata la necessità di apportare alcune rettifiche alla destinazione d'uso di alcune aree al fine di adeguare il PRGC allo stato di fatto e, in alcuni casi, alle esigenze espresse dalle proprietà.

Di seguito si elencano le rettifiche proposte unitamente alla descrizione della variante.

C1) RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA "Ar" A "Ep" DI UN'AREA IN LOC. S.FIRMINO

La proprietà ha richiesto al Comune di modificare la destinazione di zona di un'area attualmente classificata "a capacità insediativa residua - Ar36" per trasformarla in zona agricola a protezione degli insediamenti "Ep".

La superficie dell'area, individuata con perimetrazione di colore rosso sullo stralcio planimetrico di seguito riportato, è pari a mq.526.



Estratto tav.4

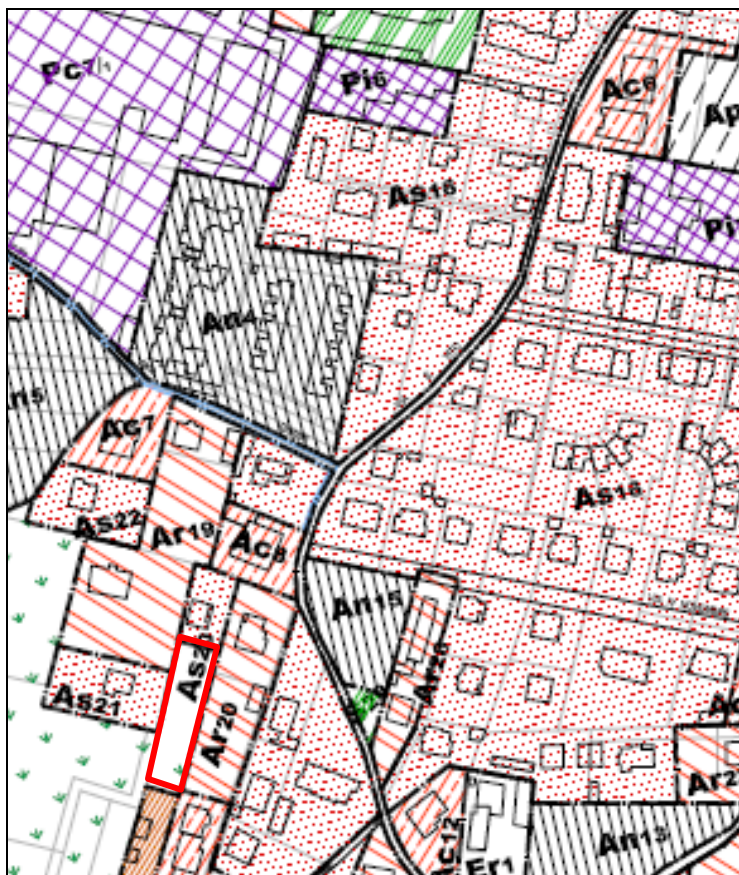
Poiché la normativa di zona prevede la possibilità di attivare interventi di completamento con indice di densità fondiaria pari a mc/mq.0,75, la variante succitata comporta una riduzione di volumetria edificabile pari a mc.394 ed inoltre una riduzione del consumo di suolo agricolo pari a mq. 526.

C2) RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA “Ep” AD “As” DI UN’AREA IN VIA S.VITO

A seguito di segnalazione della proprietà e di accertamento in loco si è verificato che una parte dell’area recintata di pertinenza di un edificio inserito in zona “a capacità insediativa esaurita - “As20” è classificata “agricola di protezione degli insediamenti ”Ep”

L’area viene pertanto riclassificata “a capacità insediativa esaurita - As20” come l’adiacente edificio di cui l’area medesima risulta di pertinenza.

La variante non comporta incremento di capacità insediativa né consumo di suolo agricolo in quanto l’area risulta già di pertinenza di edificio esistente.



Estratto tav.4

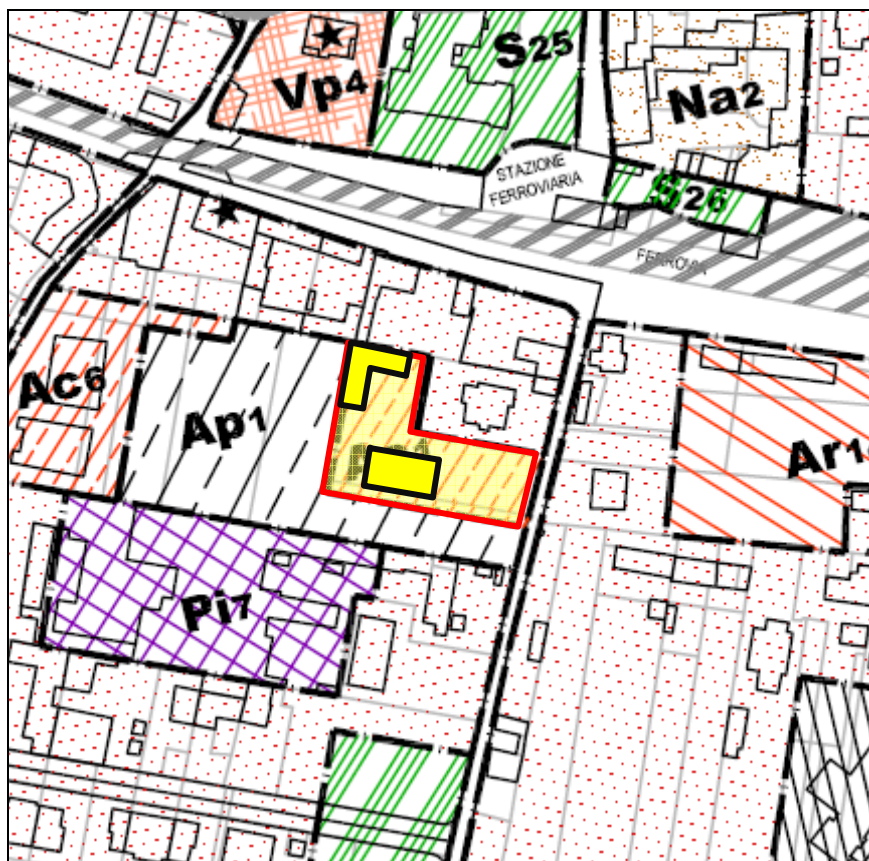
C3) SOPPRESSIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE “AC1” E RIPERIMETRAZIONE DELLA ZONA “AS16” IN VIA G.GRAZIOLI

La zona “Ac1” classificata dal PRGC fra le Aree libere interstiziali risulta da tempo saturata in quanto sulla medesima esiste un edificio realizzato circa 10 anni fa.

L’area, avente superficie di mq.1.748 viene pertanto riclassificata “Area a capacità insediativa esaurita – As16”.

Inoltre vengono cartograficamente individuati gli edifici esistenti sull’area.

La variante non comporta alcuna variazione alla capacità insediativa del PRGC né consumo di suolo agricolo.



Estratto tav.4

C4) RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA PRODUTTIVA “Pc12” A RESIDENZIALE “Ac” DI UN’AREA IN LOC. GRANGE - VIA DELLA CHIESA

A seguito della cessazione delle attività insediate si prevede la riclassificazione della destinazione urbanistica della porzione “est” della zona destinata ad “Impianti produttivi confermati nella loro ubicazione - Pc12” avente superficie pari a mq. 1870.

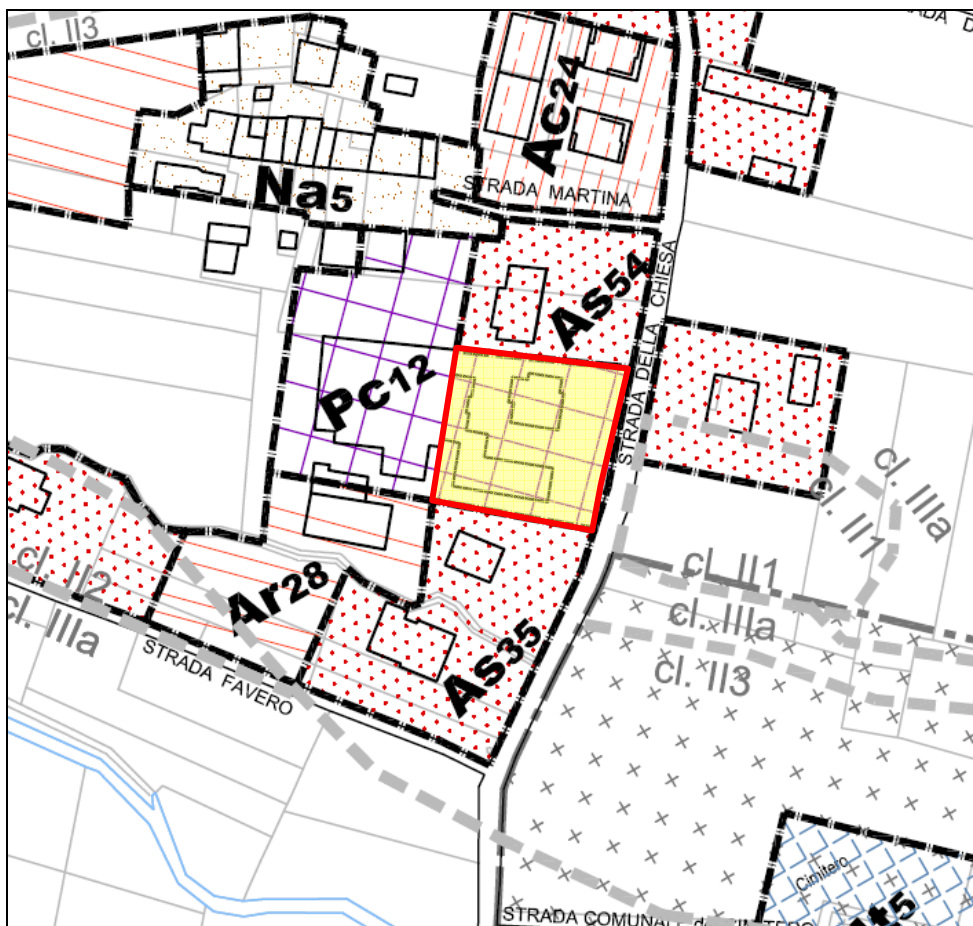
Sull’area esiste un edificio già attualmente destinato a residenza che ha volume pari a mc.1.050 nonché un altro edificio a destinazione ex produttiva e alcuni bassi fabbricati.

In base alla vigente normativa del PRGC l’insediamento è quindi connotabile fra gli “Impianti dichiarati in zona impropria - Pi” che le vigenti Norme di Attuazione così definiscono: *“Trattasi di impianti produttivi industriali ed artigianali ad immediato contatto con il centro urbano e/o centro storico , o compresi entro tessuti a prevalente destinazione residenziale, con essi incompatibili e quindi da trasferire.”*

L’art.25 delle medesime NTA art.28 delle NTA del PRGC prevede che le aree “Pi”, a seguito del trasferimento degli impianti produttivi insediati, sono assimilate alle aree interstiziali “Ac” e per esse si applicano i parametri edilizi ed urbanistici previsti dall’art.28 che, per quanto riguarda i parametri edilizi, prevede: *“per le aree “Pi” in cui sono cessate le attività produttive e che si trasformano con PdCC secondo la normativa prevista per le aree Ac: mc/mq. 1,40”;*

L’indice succitato comporterebbe però la possibilità di ampliare gli edifici esistenti con conseguente negativo impatto sull’ambito interessato dalla trasformazione e, pertanto, sulla base di quanto già previsto dalle Norme del PRGC vigente, la porzione della zona Pc12” viene trasformata in Area libera interstiziale “Ac” per la quale l’indice volumetrico previsto è pari a mc./mq. 1,00.

L’incremento di volumetria afferente il recupero alla destinazione abitativa degli edifici a destinazione d’uso “ex produttiva” esistenti è pari a mc. 820 (1.870 – 1050).



Estratto tav.4

C5) RICONFIGURAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO “An18”

La zona residenziale di nuovo impianto “An18” posta fra le vie Chiappè e Monea risulta avere una configurazione critica in quanto il suo perimetro include un tratto di viabilità pubblica che collega la via Chiappè con la via Monea.

Per un tratto (dalla via Chiappè alla via dei Gelsi) il perimetro della zona è coincidente con il tracciato stradale che si prevede di sopprimere per le motivazioni riportate sul successivo paragrafo “D5”.

Pertanto si prevede di riconfigurare la zona “An18” escludendo dal suo perimetro una porzione di terreno dalla via Chiappè alla via dei Gelsi avente superficie pari a mq.1.674, come evidenziato sull'estratto cartografico di seguito riportato;

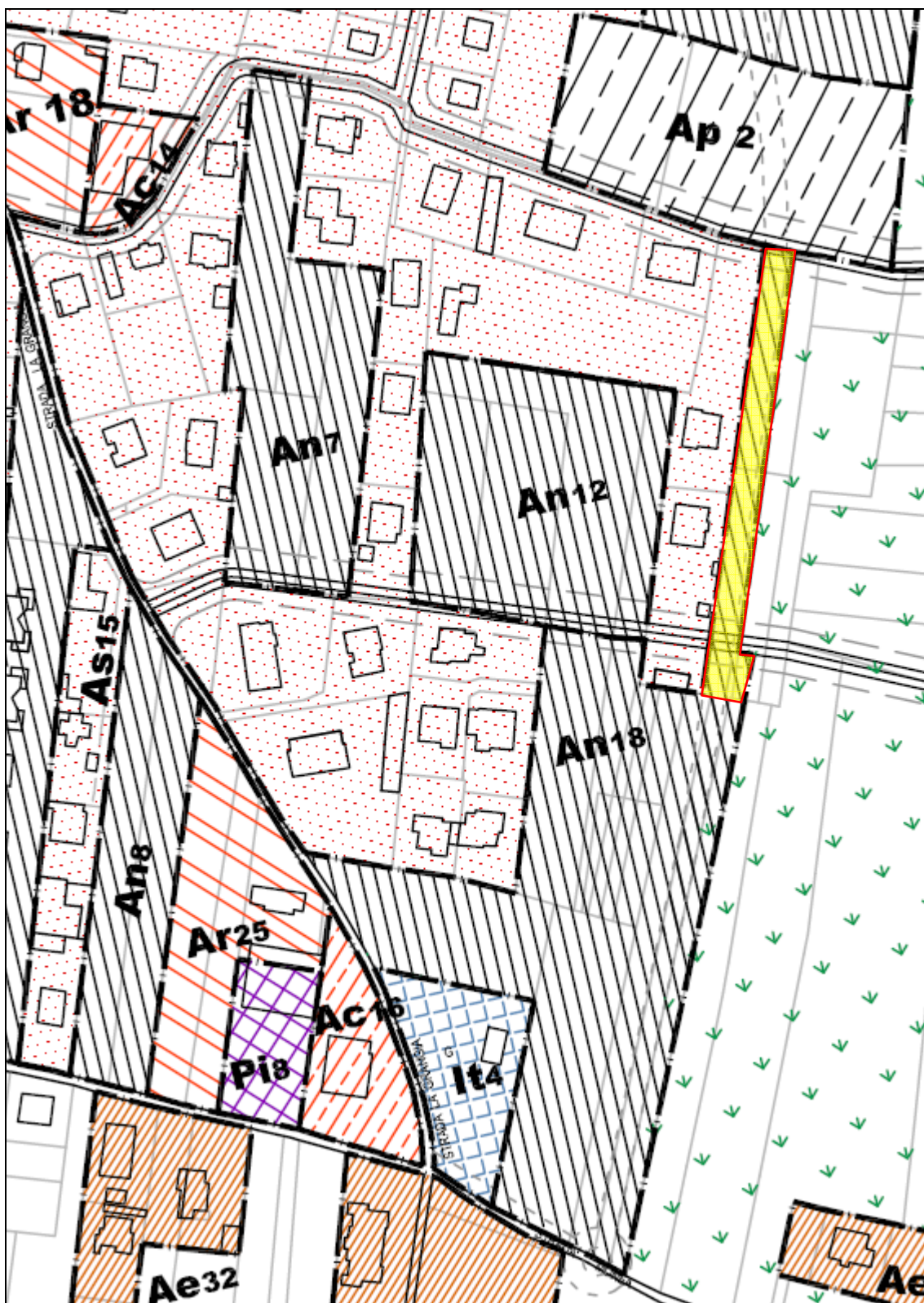
La variante comporta una riduzione di capacità insediativa della zona An18 di mc. 1.255 (da mc. 11.325 a mc. 10.070) e una riduzione del consumo di suolo agricolo di mq. 1.674, come risulta dalla sottostante tabella;

ATTUALE CONFIGURAZIONE

<i>zona</i>	indirizzo	superficie mq.	indice di zona	volumetria
<i>An 18</i>	<i>via Monea</i>	<i>15.100</i>	<i>0,75</i>	<i>11.325,0</i>

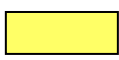
CONFIGURAZIONE PREVISTA

<i>zona</i>	indirizzo	superficie mq.	indice di zona	volumetria
<i>An 18</i>	<i>via Monea</i>	<i>13.426</i>	<i>0,75</i>	<i>10.069,5</i>



Estratto tav.4

Legenda:

 porzione di zona An18 da stralciare

C9) RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA “At5” A “Ar” DI UN’AREA IN LOC. GRANGE – STRADA MADDALENO

La proprietà di un’area sita in località Grange – strada Maddaleno - sulla quale insiste una struttura artigianale che urbanisticamente è destinata ad attività Terziarie, contraddistinta con la sigla “At5” ha richiesto la trasformazione della medesima verso la destinazione residenziale.

La proposta della proprietà che evidenzia una maggiore coerenza di tale destinazione d’uso rispetto al contesto edificato adiacente e la possibilità di attuare, contestualmente all’intervento, una riqualificazione dell’area, è condivisa dalla Amministrazione Comunale.

La destinazione di zona viene trasformata in “residenziale a capacità insediativa residua” contraddistinta con la sigla “Ar42”.

Alla zona viene attribuito un indice di densità fondiaria pari a 0,30 mc/mq. e, conseguentemente, la volumetria realizzabile è pari a mc. 1.045 ($3.485 \times 0,30$).

La soppressione della zona “At5” comporta un decremento della capacità insediativa per effetto della soppressione della zona “At5” in quanto alla zona il PRGC vigente attribuisce una capacità insediativa (cfr. pagg.34, 47 e 48 della relazione allegata al progetto definitivo della Variante Strutturale Generale n.2 - Testo coordinato con le modifiche introdotte dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 26-7182 del 3 Marzo 2014, Pubblicata sul BUR N.11 del 13/03/2014).

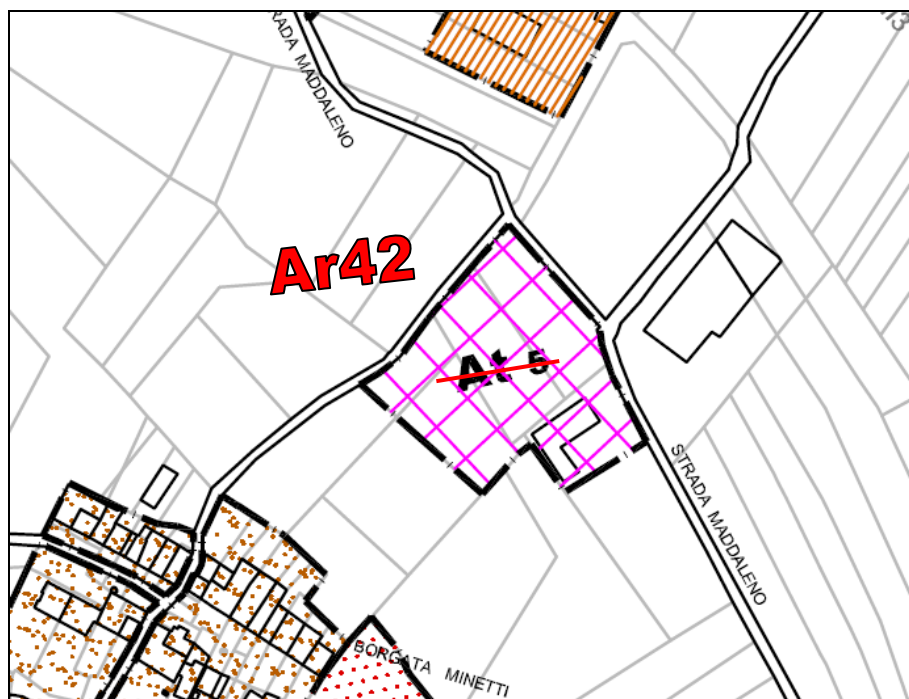
Si riporta un estratto della succitata relazione

“b) Zone At1 – At 6

In base alle normative di settore con i relativi parametri urbanistici (rif. art. 8 lett.e) e art.33 delle NTA), dalle aree in incremento riportate al precedente par. 4.3.4 p.to 9), si ottengono circa 5.000 mc realizzabili, da cui utilizzando un indice volumetrico abitativo pari a 182 mc. /ab, si hanno circa 27 nuovi abitanti insediabili.”

Poiché la superficie complessiva delle zone “at” è pari a mq. 78.963, l’indice della volumetria destinata a residenza attribuito alle succitate zone è pari a 0,06 mc./mq. e la volumetria assegnata alla zona “at5” era pari a mc. 245.

Pertanto la variante comporta un incremento di capacità insediativa pari a mc. 800 (mc. 1.045 - 245).



Estratto tav.5c – PRGC vigente

C11) INSERIMENTO DELLE ZONE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI “EP” IN FRAZIONE GRANGE

Il PRGC vigente individua alcune aree agricole di protezione degli insediamenti “Ep” nell’intorno delle aree edificate del concentrico al fine di evitare interferenze fra le attività agricole e la residenza ed impedire la compromissione di tali aree e per garantire eventuali future espansioni dei nuclei abitati.

La variante prevede di individuare tali aree agricole di protezione degli insediamenti anche nell’intorno della frazione Grange che, attualmente, ne era sprovvista.

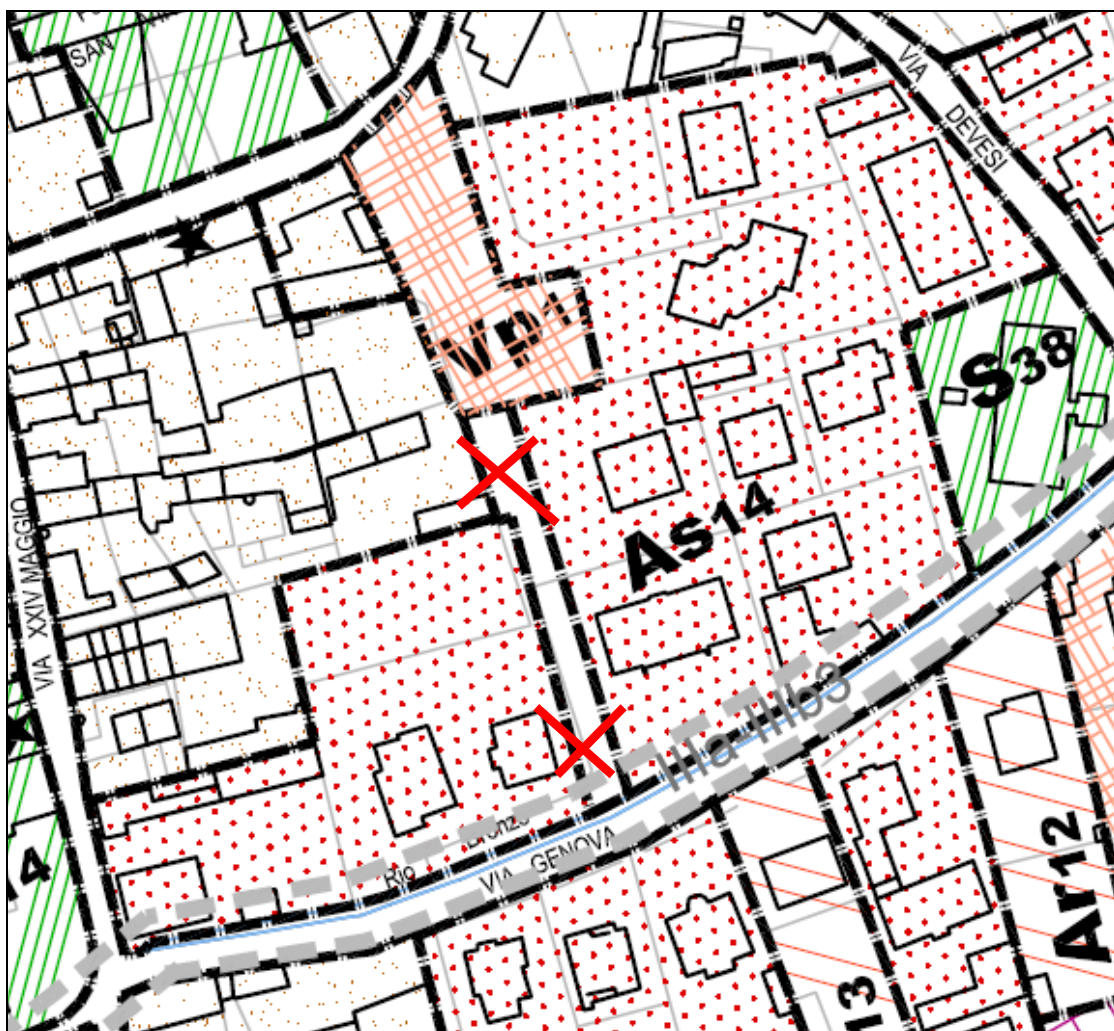
D) VARIANTI ATTINENTI LE ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E ALLA VIABILITA'

D1) SOPPRESSIONE DI UN TRATTO VI VIABILITA' PUBBLICA IN PREVISIONE IN VIA GENOVA

Le tavole del PRGC vigente indicano un tracciato stradale pubblico esistente a fondo cieco in via Genova.

Tale indicazione non è corretta in quanto tale tracciato non esiste o, perlomeno, esiste una strada privata, che da accesso ad alcune proprietà ma non vi è alcuna previsione da parte della Amministrazione Comunale di realizzare un tratto stradale pubblico che non collega alcun edificio o viabilità pubblica esistente o di prevista realizzazione.

Pertanto tale indicazione viene soppressa e il tratto viene trasformato in area residenziale satura "As14", come per le aree adiacenti.



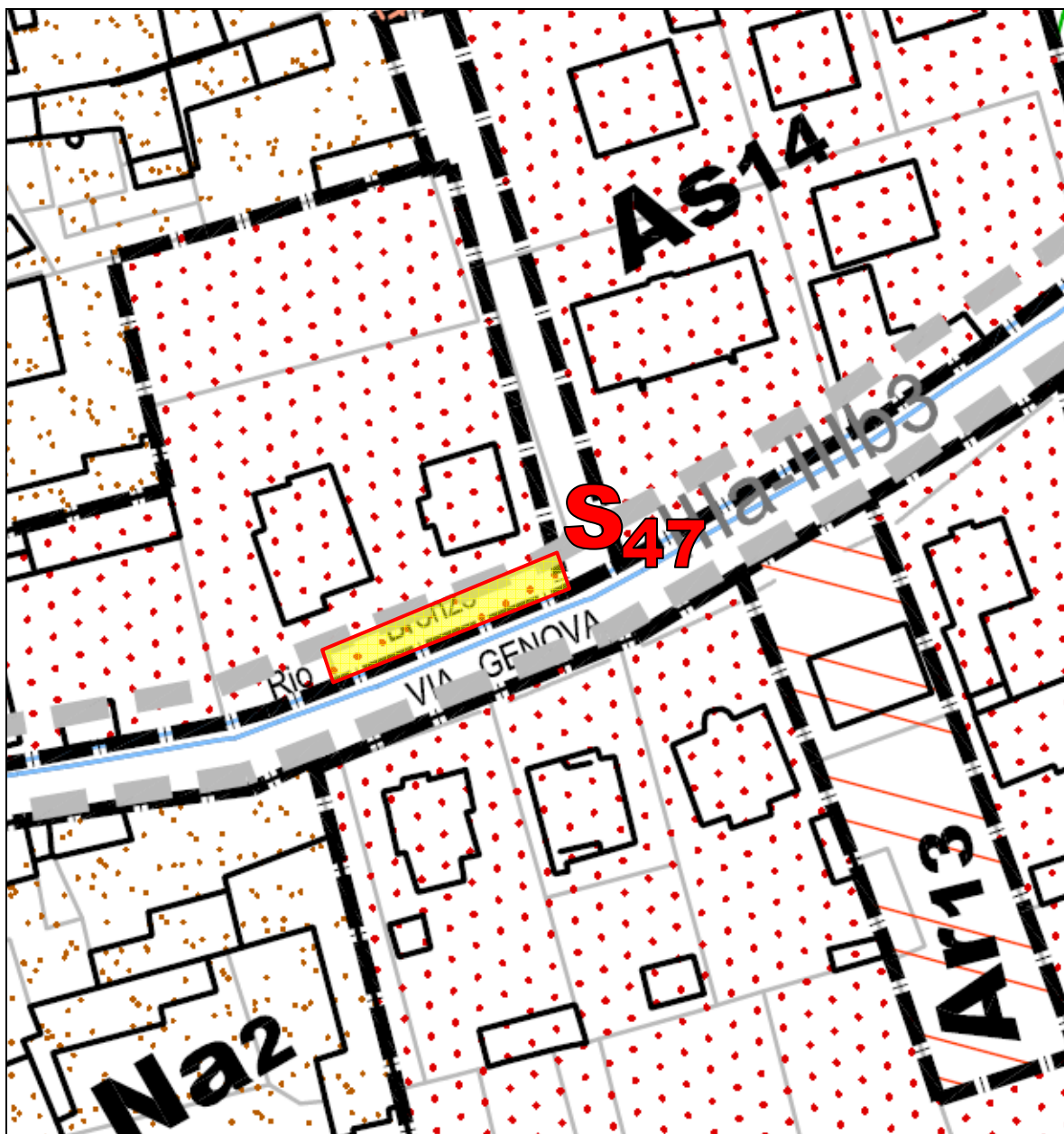
Estratto tav.5a1

D2) INDIVIDUAZIONE NUOVA ZONA DESTINATA A PARCHEGGI PUBBLICI “S47” IN VIA GENOVA

In fregio alla via Genova esiste un parcheggio pubblico già di proprietà comunale che non è riportato sulla cartografia del PRGC vigente.

Tale parcheggio viene cartograficamente individuato.

In seguito alla variante le superfici destinate a Servizi pubblici subiscono un incremento di mq. 218 a scapito della zona “As14”



Estratto tav.5a1

D3) AMPLIAMENTO DELLA ZONA DESTINATA A PARCO PUBBLICO “S23” IN ADIACENZA ALLA CAPPELLA DI S.VITO

L'Amministrazione Comunale ha acquisito un'area in loc. San Vito da destinare all'ampliamento del Parco Pubblico annesso alla omonima Cappella.

L'area, avente superficie di mq. 3.908, attualmente in zona agricola, viene riclassificata a servizi pubblici “S23”.

Con l'occasione si rettifica parzialmente la classificazione del servizio afferente la zona S23, attualmente destinato per mq. 14.200 a parcheggi e per mq. 12.400 ad attività Religiose.

La prevista dotazione di parcheggi pubblici è ridondante rispetto alle esigenze e, per contro, l'area è già attualmente fruita a “parco pubblico”.

Pertanto la destinazione a Parcheggi pubblici viene ridimensionata da mq. 14.200 a mq. 2.000, mentre viene introdotta la destinazione a Parco pubblico con superficie pari a mq.16.108.

La variante non determina alcuna variazione in termini di consumo di suolo agricolo in quanto la nuova destinazione a parco pubblico è del tutto equipollente alla destinazione agricola.

Vi è da rilevare al riguardo che la prevista dotazione di parcheggi è ampiamente sufficiente a garantire la sosta nelle normali condizioni di affluenza mentre, in occasione della giornata dedicata alla festa del Santo, vengono parzialmente utilizzati anche gli spazi a verde senza che, peraltro, tali spazi subiscano alcuna trasformazione della loro condizione di naturalità.



Estratto tav.4

D4) SOPPRESSIONE DELLE ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI “S2” E “S3” SITE IN VIA ROCCA

Le aree con destinazione a Verde Pubblico “S2” e “S3” ubicate a est della via Rocca, in adiacenza alla riva destra del torrente Banna, aventi superficie pari rispettivamente a mq. 5.600 e 2.280 risultano avere scarse possibilità di trovare concreta attuazione sia per la loro localizzazione / conformazione che per la mancanza di effettive concrete esigenze.

Peraltro una parte di tali zone possono essere rilocalizzate sul lato ovest della via Rocca.

La variante prevede quindi la soppressione delle zone destinate a Servizi Pubblici “S2” e “S3” aventi superficie pari a mq.7.880;



Estratto tav.5a1

Legenda:

— soppressione zone S2 e S3 esistenti

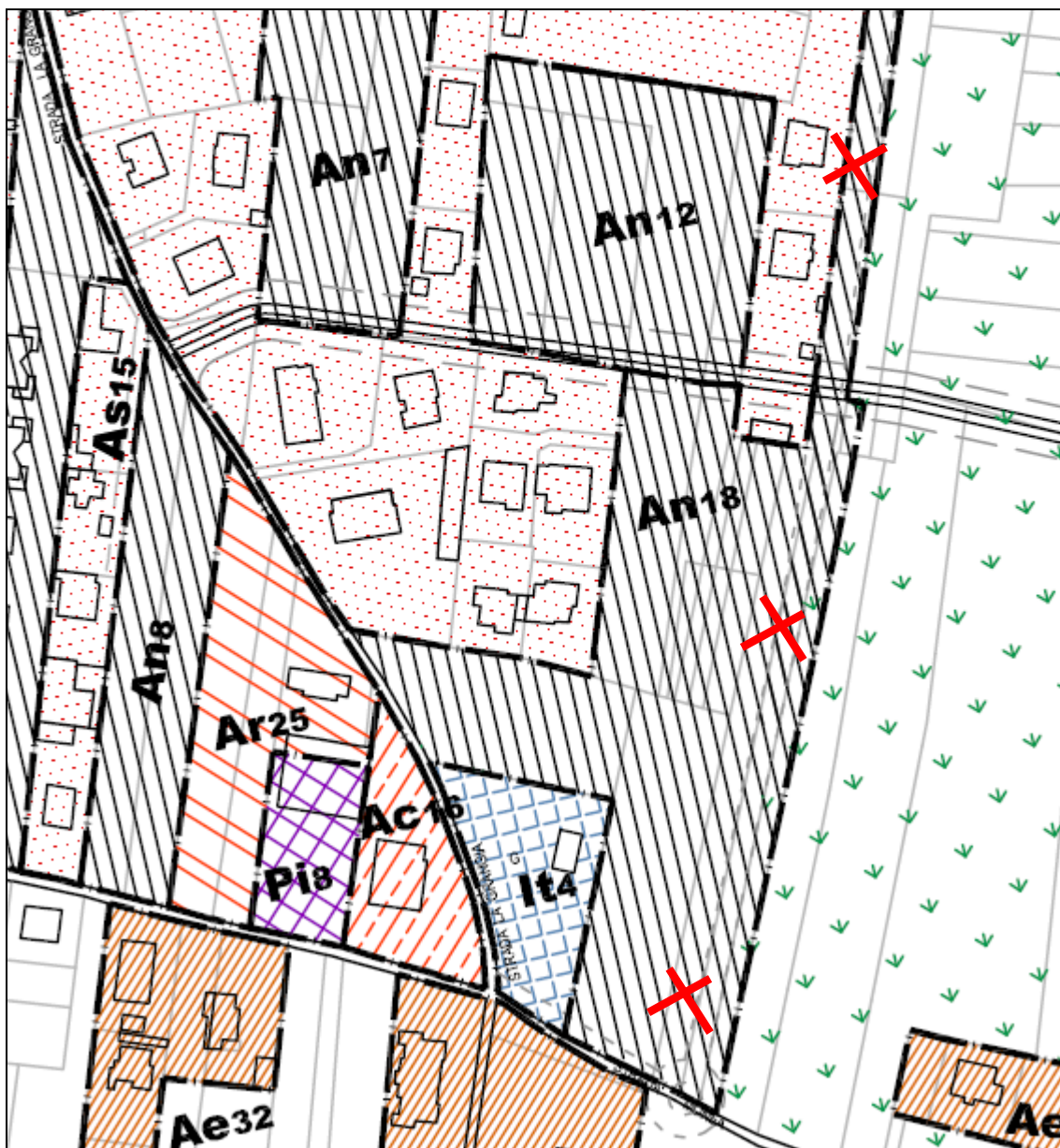
D5) ELIMINAZIONE DI UN TRATTO DEL PREVISTO TRACCIATO DI VIABILITA' PUBBLICA DI COLLEGAMENTO FRA LE VIE CHIAPPE' E MONEA

Il previsto tracciato stradale che collega le vie Chiappè e Monea presenta alcune criticità.

In particolare il medesimo tracciato determina una nuova intersezione sulla via Monea a distanza di poche decine di metri dall'altra intersezione già esistente con via La Grangia.

In relazione anche a quanto descritto al precedente paragrafo "C5" il tracciato viene pertanto soppresso.

La viabilità interna alla zona An18 verrà individuata in sede di formazione del PEC.



Estratto tav.5a2

Legenda:

 tratti di Viabilità da stralciare

D6) INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI PERCORSI CICLO-PEDONALI

Vi è la necessità di individuare cartograficamente i tracciati delle piste ciclo pedonali già realizzati nell'ambito del progetto "Corona Verde"

I tratti già realizzati (rappresentati con tratteggio verde) sono i seguenti:

1. tratto in fregio alla S.P. n. 725 in loc. Grange;
2. tratto in sponda sinistra del torrente Stura di Lanzo;
3. collegamento fra la cappella di S.Vito al Torrente Stura di Lanzo
4. collegamento fra la Cappella di S.Vito alla via Monea;

D7) RETTIFICA DEL TRACCIATO DI VIABILITA' INTERNO ALLA ZONA "AU4"

Per la zona au4 la cartografia di PRGC riporta la previsione di un tracciato di viabilità la cui attuazione risulterebbe molto critica sia per le preesistenze che per la indisponibilità di alcune proprietà ad aderire alla formazione di un Piano esecutivo Convenzionato.

Sul lato verso ferrovia esiste già una viabilità privata che potrebbe essere utilizzata per surrogare la viabilità di cui sopra ottenendo il medesimo risultato in termini di riorganizzazione degli accessi agli insediamenti esistenti e a quelli previsti.

Viene pertanto soppressa la viabilità cartograficamente individuata e sostituita dal tracciato riportato nell'estratto di seguito riportato.



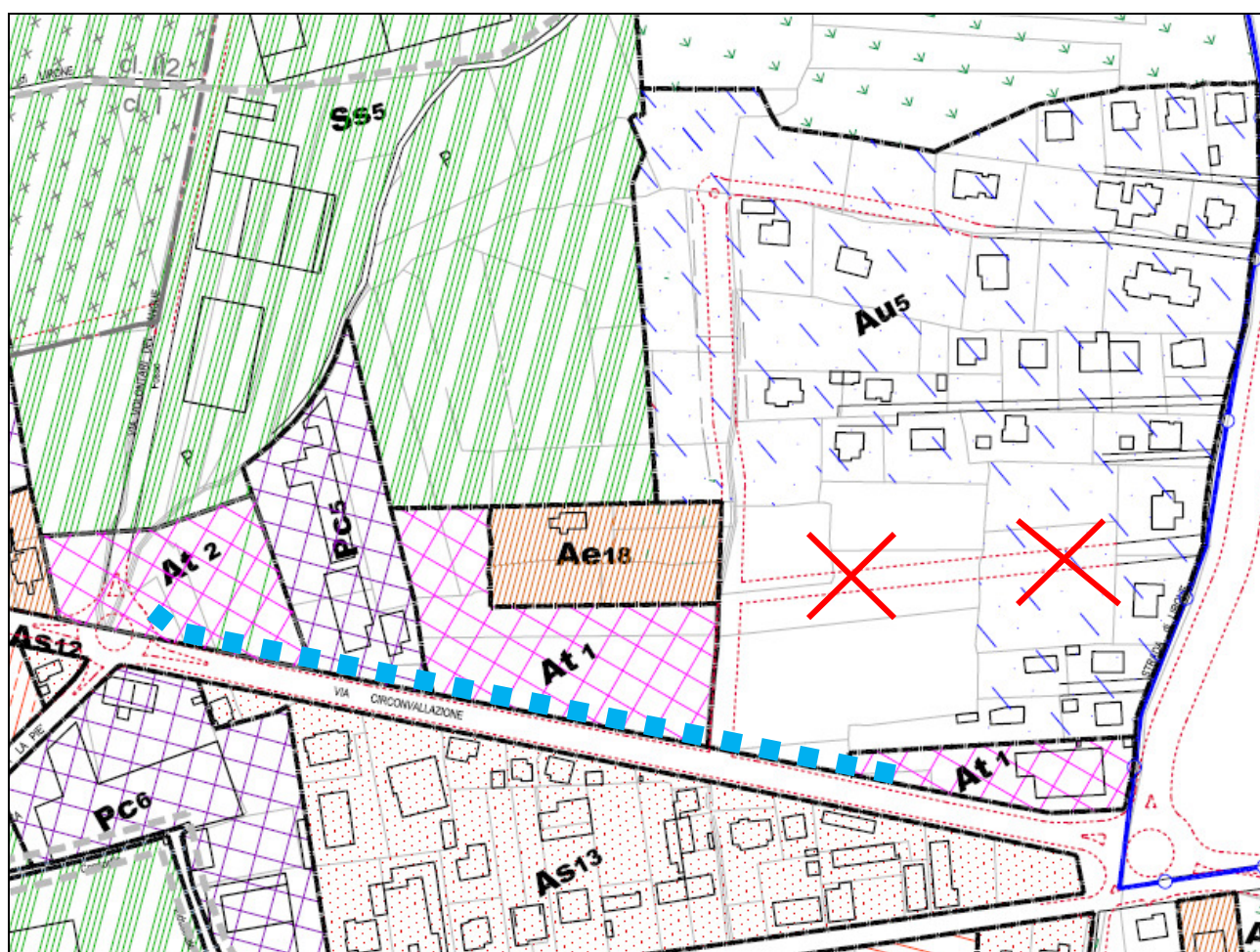
Estratto tav.5a1

D8) ADEGUAMENTI ALLE PREVISIONI DI VIABILITA' RELATIVA ALLA ZONA "Au5"

Per la zona au5 la cartografia di PRGC riporta la previsione di un tracciato di viabilità pubblica che risulta obiettivamente inutile per il disimpegno degli insediamenti esistenti e previsti nella zona mentre l'altra viabilità prevista per la medesima zona "au5" che dovrebbe innestarsi sulla S.P.n.2 non risolve le criticità che potrebbero determinarsi in seguito alla attuazione delle zone "At1" e "At2" attestate in fregio alla viabilità provinciale succitata.

Tali previsti insediamenti, unitamente a quelli già esistenti nella zona "Pc5", dovrebbero essere dotati di una viabilità di servizio parallela alla SP2 che eviti la realizzazione di più innesti sulla SP medesima.

Viene pertanto soppressa la viabilità parzialmente interessante la zona "Au5" prevedendo di individuare, in una prossima variante al PRGC, un tracciato che disimpegna tutti gli insediamenti a nord della via circonvallazione dalla esistente rotatoria al confine comunale con Ciriè e l'altra prevista all'innesto con le vie La Piè e Volontari del sangue come rappresentato nell'estratto di seguito riportato.



Estratto tav.5a1



tratto di Viabilità da stralciare



nuovo tratto di viabilità che si prevede di individuare in una prossima variante.

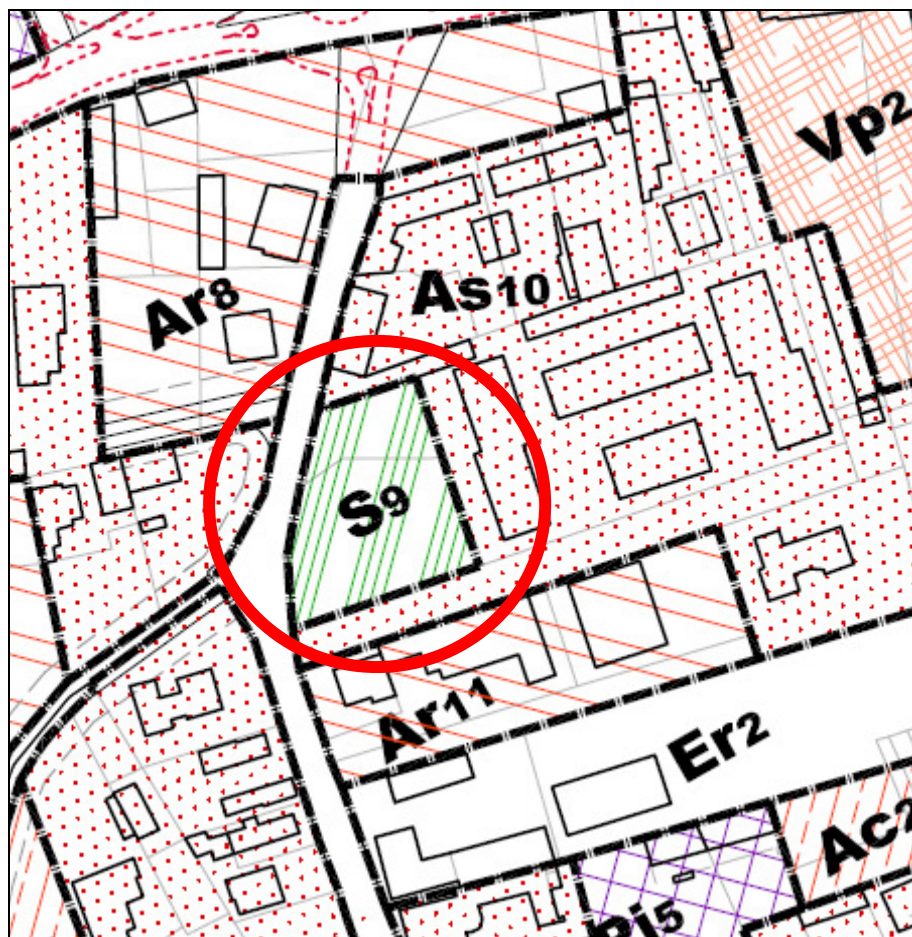
D9) RICONFIGURAZIONE DEL PERIMETRO, DELLA MAPPATURA DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "S9" SITA IN VIA I° MAGGIO.

La zona destinata a Servizi pubblici "S9" sita in via I° Maggio che il PRGC classifica nella dotazione di parcheggi per una superficie pari a mq.1.660 è in realtà destinata ad attività sportive e del tempo libero (parco giochi e campo polifunzionale) e a Servizi Socio Culturali (attività socio-assistenziali svolte da Enti di volontariato).

Inoltre sulla cartografia non è correttamente rappresentato il perimetro dell'area medesima né gli esistenti edifici.

Pertanto la presente variante:

- rettifica la perimetrazione della zona "S9" che passa da mq. 1.660 a mq. 1.780;
- individua cartograficamente gli edifici esistenti;
- rettifica la specifica destinazione d'uso dell'area da Parcheggio ad:
 1. attività sportive e del tempo libero: mq. 1.125;
 2. attività socio-culturali: mq.655;



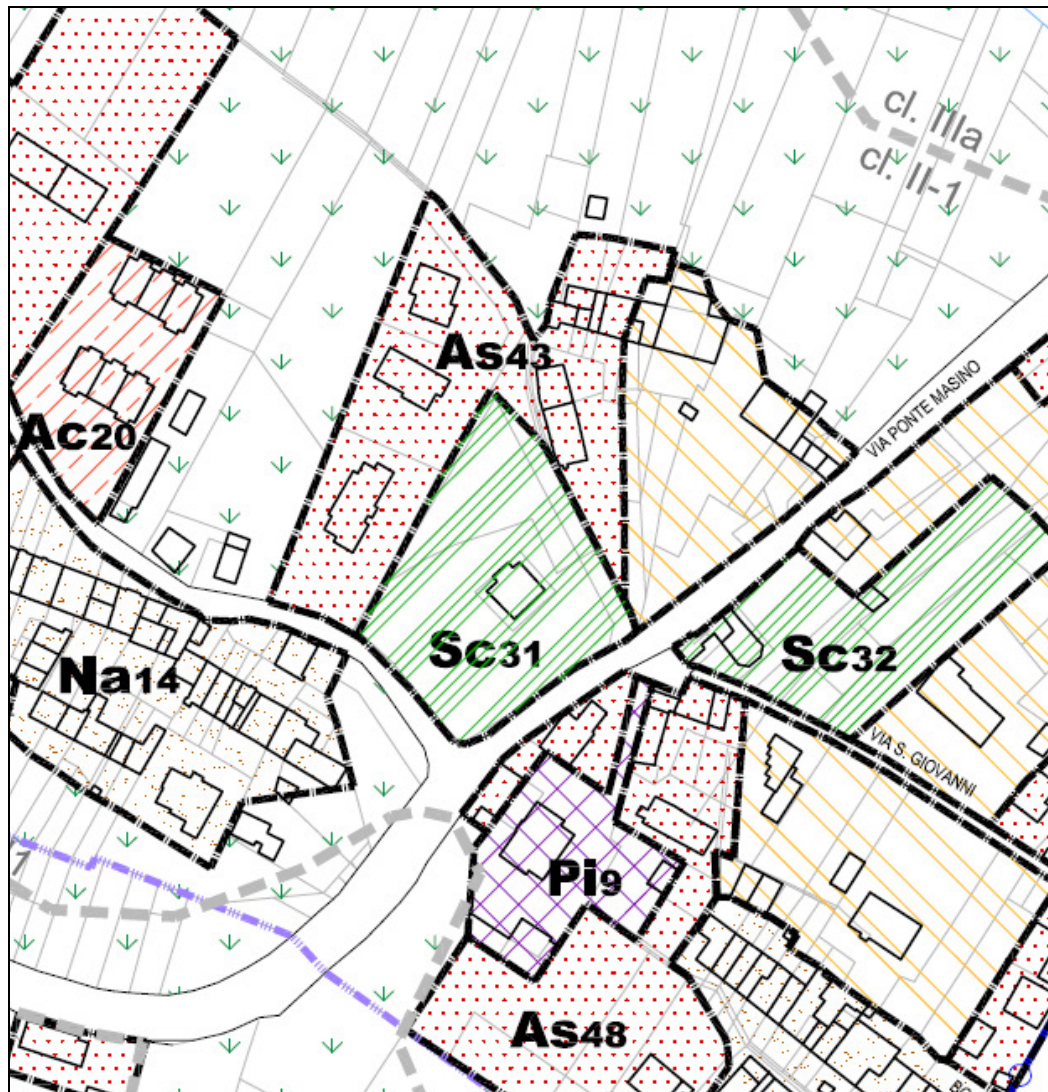
Estratto tav.5a1

La zona destinata a Servizi pubblici "S36" sita in loc. Amianto che il PRGC classifica nella dotazione di verde pubblico viene, in parte, riclassificata a Parcheggi pubblici per una superficie pari a mq. 1.000).

Estratto tav.5A2

D11) RICONFIGURAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "Sc31" SITA IN LOC. VAUDA.

La zona destinata a Servizi pubblici "Sc31" sita in loc. Vauda che il PRGC classifica nella dotazione di "Attività Socio – Culturali" viene, in parte, riclassificata a Parcheggi pubblici per una superficie pari a mq. 760.



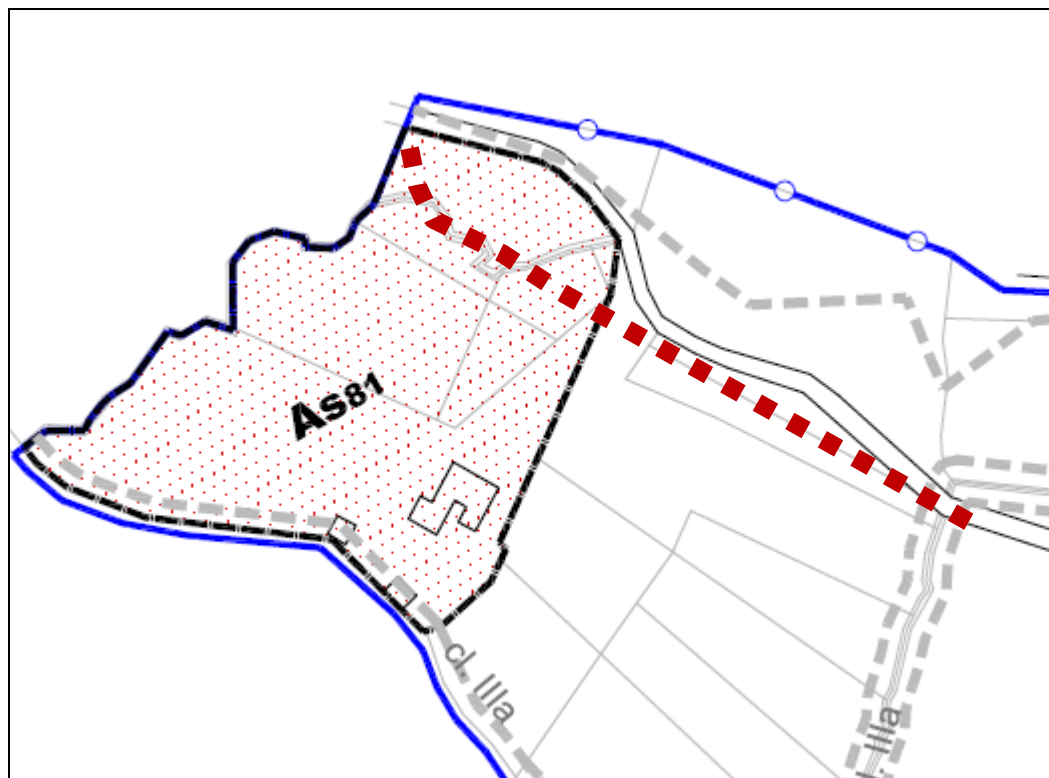
Estratto tav.5B

D12) CORRETTA INDIVUAZIONE CARTOGRAFICA DEL TRACCIATO DI STR. DELLA CHIESA (SP N. 725)

Nel tratto di str. della Chiesa (SP n.725), in prossimità del confine con Villanova C.se, la cartografia del PRGC riporta un tracciato stradale che non risulta coerente con quello effettivamente rilevato.

In realtà si tratta di una sede stradale che è stata realizzata circa 50 anni fa in seguito ad un intervento di rettifica di tracciato operato a cura della Provincia di Torino.

La cartografia del PRGC viene pertanto rettificata inserendo il tracciato stradale corretto, come risulta rappresentato nell'estratto cartografico di seguito riportato.



Estratto tav.4

■ ■ ■ *corretta rappresentazione del tracciato stradale*

E) VARIANTI NORMATIVE

1. - Art.1 - Applicazioni ed efficacia del P.R.G.C.

Viene soppresso il 2° comma che detta: *“Dalla data di adozione del Progetto preliminare della variante strutturale n.2 al PRGC, si applicano le rispettive misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R.56/77 e s.m.i.”* in quanto superato dalla approvazione definitiva della variante strutturale in argomento intervenuta con la deliberazione Giunta Regionale n° 26-7182 del 03.03.2014

2. - Art.7 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici

La definizione dei tipi di intervento viene adeguata alle previsioni del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (T.U. Edilizia).

Poiché le nuove definizioni delle categorie “manutenzione straordinaria” e “ristrutturazione edilizia” non contemplano il divieto di frazionare le unità immobiliari, al fine di rendere coerenti le definizioni medesime con le prescrizioni di carattere geologico, all'art.18.1 par. “classe IIIa” e “classe IIIb4” si introduce la seguente puntualizzazione: “Per tutti gli interventi succitati non è ammesso il frazionamento e/o l'aumento del carico antropico”.

3. - Art.8 - Destinazioni d'uso

Al punto b – “destinazioni produttive, industriali o artigianali (P)” si apportano alcune rettifiche alla sottocategoria di destinazione d'uso “P2” (soppressione della attività di panettiere in quanto non risulta essere classificabile “artigianato di servizio”

P2) attività artigianali di servizio non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza e con le tipologie edilizie in atto (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzeri, calzolai, ~~panettieri~~, riparazione auto, ed altre attività similari) aventi superficie lorda di pavimento non superiore a mq.300.

e alla sottocategoria di destinazione d'uso “P3” inserendo la congiunzione “anche” nella frase: “attività artigianali di produzione che svolgano ... un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale” al fine di specificare che tali attività artigianali non debbono necessariamente svolgere attività al servizio esclusivo dei residenti.

Si riporta la definizione della sottocategoria “P3”:

P3) attività artigianali di produzione che svolgano anche un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale, che siano svolte da imprese con non più di 10 addetti e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

4. - Art. 9- Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri Edilizi ed Urbanistici vengono stralciati dal testo Normativo e l'art.9 li richiama citando il titolo III del Regolamento Edilizio Comunale.

5. - Art. 12- Recinzioni

All'art.12 c.6 punti 1-2-3 vengono introdotte alcune rettifiche e puntualizzazioni riguardanti le recinzioni di tipo precario e da realizzare nel territorio agricolo.

6. - Art.13 - Accessi, arretramenti, allineamenti e fasce di rispetto dalle strade

L'art.13 c.1 delle NTA prevede il diniego di realizzare accessi veicolari verso le strade provinciali nel territorio agricolo e soggetto a tutela ambientale.

Tale norma risulta in contrasto con quanto previsto dal Codice della strada ed inoltre il riferimento all'art.28 della R.R. 56/77 risulta superato in quanto abrogato dalla L.R. 3/2013.

7. - Art. 14.3 – Distanza dai limiti di Zona

All'art. 14.3 è necessario specificare che la deroga alla distanza dai limiti di zona è applicabile anche per i bassi fabbricati che non abbiano accesso diretto verso la zona con destinazione agricola o a Servizi pubblici.

Il 2° comma che detta:

E' ammessa la deroga alla succitata distanza nei seguenti casi:

- l'intervento in progetto estende le sue previsioni ad entrambe le zone confinanti.
- la zona confinante ha destinazione a Servizi Pubblici e l'Amministrazione Comunale, in relazione alla specifica prevista destinazione dell'area, concede assenso alla deroga.

Viene quindi integrato con il seguente punto:

- per i bassi fabbricati alla condizione che non siano dotati di accesso verso la zona con destinazione agricola o a Servizi pubblici.

8. - Art. 15 - Disciplina dei bassi fabbricati, delle tettoie aperte, delle verande e dei dehors

La formulazione di alcune parti dell'art.15.1 "Bassi fabbricati e tettoie" risulta di difficoltosa interpretazione ed applicazione e necessita quindi di alcuni aggiustamenti e puntualizzazioni.

Inoltre l'articolo viene integrato con una normativa che regola la realizzazione di dehors.

9. art.18 - Vincoli per la protezione del territorio

al paragrafo 18.1- PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO – punti: "CLASSE III – classe IIIa e classe IIIb4" viene inserita la seguente puntualizzazione "*Per tutti gli interventi succitati non è ammesso il frazionamento e/o l'aumento del carico antropico*".

10.- art.20 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

20.8 "inserimento ambientale degli edifici" - Vengono operate alcune lievi rettifiche alle caratteristiche dei materiali impiegati.

11.- TITOLO III - DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Si introducono alcune rettifiche riguardanti:

- Le distanze per le aree di stabulazione libera:
- Le distanze dai confini per l'ampliamento di edifici esistenti;
- La possibilità di ampliamento di edifici esistenti nelle zone "Ep"

12. – Art.21 - Zona Agricola (E) e Zona agricola di protezione degli insediamenti (Ep)

Al punto 2) "interventi ammessi" – il comma 6 viene integrato per meglio puntualizzare che, nelle zone "Ep", l'inedificabilità non riguarda gli insediamenti esistenti.

Al punto 3) "destinazioni d'uso" – il comma 4 viene modificato per elevare da 400 a 600 la superficie ammissibile per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti in zona agricola di cui al precedente comma 3.

Al punto 4) "Parametri edilizi ed urbanistici" – al comma 1 – distanze dai confini - viene puntualizzato che la distanza minima dai confini di mt.5,00 è applicabile solo per le residenze rurali e l'ampliamento di edifici esistenti mentre, negli altri casi, la distanza è di mt. 6,00.

13. - Art.22 Insediamenti residenziali sparsi in territorio agricolo (Ae)

Vengono introdotte alcune puntualizzazioni e rettifiche riguardanti gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso nelle zone "Ae"

Attualmente nelle zone "Ae" non è ammessa la ristrutturazione di tipo "B" che prevede:

lievi sopraelevazioni alle quote di colmo e di gronda delle coperture contenuti nella misura massima di mt.1.00 per:

- modifiche di sagoma esclusivamente finalizzate all'adeguamento della tipologia del fabbricato ai caratteri architettonici originali o comunque tradizionali, qualora questi risultino compromessi, secondo la valutazione preventivamente operata dagli organi tecnici del Comune.
- il parziale recupero di volumi preesistenti ad uso ex-agricolo (fienili, stalle, depositi, porticati, sottotetti, ecc.) compresi negli edifici principali, anche per la creazione di nuove unità immobiliari residenziali, produttive e terziarie.

La motivazione per cui nelle zone "Ae" non è stata introdotta la tipologia di intervento succitata è da attribuire al fatto che il recupero incondizionato ed illimitato di volumi preesistenti già ad uso agricolo andrebbe a stravolgere la capacità insediativa del Piano regolatore

Si puntualizza quindi che la ristrutturazione di tipo B è ammessa per gli altri interventi (lievi sopraelevazioni e modifiche di sagoma).

Inoltre vi è l'esigenza di consentire l'adeguamento di un insediamento artigianale esistente in località Grange - zona Ae89 che ha la necessità di superare il limite di mq. 400 per la destinazione P3 fissato dalla norma comunale.

Si rileva al riguardo che:

- la norma prevede tale destinazione artigianale "P3" solo per gli insediamenti già esistenti;
- Nelle zone Ae non si ha conoscenza di altre attività artigianali esistenti;

Si rettifica pertanto il limite di mq.400 portandolo a mq.600.

14. - Art.23 - Impianti produttivi confermati nella loro ubicazione (Pc1...16)

Viene introdotta una puntualizzazione circa la possibilità di operare mutamenti di destinazione d'uso di piccole dimensioni senza dover ricorrere allo strumento urbanistico esecutivo.

15. – Art.28 - Aree a capacità insediativa residua (Ar) ed Aree libere interstiziali (Ac)

Si introducono le modifiche previste dalla variante n.C9.

16.- Art.33 - zona At3 In località Vauda

La normativa riguardante la zona destinata ad attività terziarie "At3" in loc. Vauda non risulta coerente con l'assetto urbanistico dell'area in quanto:

- Diversamente dalle altre zone "At" che risultano libere da costruzioni, l'ambito in questione è in gran parte compromesso per la presenza di insediamenti artigianali e di alcuni edifici destinati alla residenza;
- La normativa prevede la sola categoria di intervento "nuovo impianto" e non contempla alcun intervento sugli edifici esistenti.

Inoltre per l'ambito attestato sulla via Corio è stato approvato un PEC che non ha trovato poi attuazione salvo che per quanto riguarda la dismissione dell'area da destinare a servizi pubblici.

Risulta quindi necessario adeguare il vigente dettato normativo mediante:

1. L'introduzione delle categorie di intervento ammissibili per gli edifici esistenti;
2. La sostituzione della destinazione d'uso "produttiva P1" con quella "artigianale P3".
3. La introduzione di prescrizioni riguardanti la monetizzazione delle aree per servizi pubblici e le modalità attuative dell'ambito già oggetto del PEC approvato.

17.- art.38 "Aree ed immobili a servizio pubblico"

L'area destinata ad insediamenti residenziali di nuovo impianto "An13" sita in via G.Grazioli è attualmente di proprietà Comunale.

L'Amministrazione Comunale intende valutare la possibilità di trasferire la volumetria afferente l'ambito al fine di utilizzare l'area per scopi pubblici.

Viene pertanto introdotta la possibilità di attivare il meccanismo della perequazione urbanistica anche per la zona An13.

Viene inoltre aggiornata la tabella di riepilogo degli standard urbanistici per adeguarla alle varianti nn. D2 – D3 – D4 – D9 – D10 – D11.

18.- art.20.9 "Misure di compensazione ambientale, di tutela della rete ecologica, del verde e degli spazi naturali"

Al punto 2 "PRESCRIZIONI PER LE NUOVE VIABILITA'" viene inserito il nuovo comma introdotto con la variante semplificata ex art.17 bis della L.R. 56/77 che detta testualmente:

Gli interventi di compensazione relativi al tratto di viabilità di accesso, dalla via Aria Barotto, del parcheggio al servizio dell'edificio destinato a Scuola materna, sito in via Torino – zona "S15" del vigente Piano Regolatore Generale sono previsti sulla piazza antistante la Chiesa Parrocchiale (area per Servizi Pubblici "Sc11").

3. CONSIDERAZIONI FINALI E VERIFICA DI CONFORMITÀ DELLA VARIANTE AI PARAMETRI DI LEGGE

La variante proposta rientra nella definizione di “variante parziale” di cui all’art.17 - 5° comma della L.R. 56/77.

Di seguito si riportano le condizioni fissate dalla Legge Regionale e la dimostrazione di compatibilità con il dettato normativo.

- ***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 aspetti puntuali che non incidono sulla complessiva struttura dello strumento urbanistico.

- ***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;

- ***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 riduce la dotazione di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 3.634, quindi in misura inferiore al limite ammesso (abitanti 9.224 x 0,5 = n. 4.612).

Si riporta una tabella riepilogativa dello standard PRGC vigente (aggiornata con le modifiche introdotte con la variante semplificata ai sensi dell’art.17bis della Legge Urbanistica Regionale adottata con la Deliberazione della Giunta Comunale n° 33 del 13.06.2017 e approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.57 del 13/11/2017.) e della variante parziale.

TIPO ATTREZZATURA		PARAMETRI VIGENTE PRGC		PARAMETRI DI LEGGE	STANDARD VARIANTE PARZIALE	
SIGLA	DENOMINAZIONE AREE A SERVIZIO PUBBLICO	superfici in dotazione	standard vigente	STANDARD DI LEGGE PER ABITANTE	superfici in dotazione	standard in progetto
		mq.	mq/ab	mq/ab	mq.	mq/ab
a	attrezzature per l'istruzione	16.875	1,83	5,00	16.875	1,83
b	attrezzature di interesse comune	43.909	4,76	5,00	44.564	4,83
c	aree a parco, verde, gioco e sport	151.452	16,42	12,50	160.805	17,43
d	aree a parcheggio	53.777	5,83	2,50	40.135	4,35
	TOTALE	266.013	28,84	25,00	262.379	28,45

- ***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 non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente (vedi tabella riepilogativa riportata in calce al presente paragrafo).

- ***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 riduce le superfici territoriali previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive di mq. 5.355 e non incrementa agli indici di edificabilità relativi alle medesime attività.

- ***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;***

Le uniche modifiche riferibili a settori territoriali di elevata pericolosità geomorfologica e idraulica è quella identificata come D11, che tuttavia non comporta mutamenti alla classificazione definita dalla "Carta di sintesi" né previsioni incompatibili con le norme dettate dal PRG per la sicurezza degli insediamenti; in particolare, nell'area per servizi S36, ubicata in classe di pericolosità IIIa, viene ammessa la possibilità di adibire a parcheggio pubblico una parte della superficie, già destinata a verde attrezzato; ovviamente tale ulteriore utilizzo non comporta incrementi di carico antropico, né modifiche alla "carta di sintesi", né incompatibilità con le norme di PRG per la sicurezza geologica.

Si può quindi affermare che la variante non incide sulla individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente;

- ***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.

Le varianti di cui alle schede B2, B8 e B9 riguardano correzioni conseguenti a contrasti fra tavole diverse (scheda B2) oppure lievi riperimetrazione, in ampliamento, della zona tutelata (scheda B8) oppure ancora la rappresentazione di fabbricati esistenti che non erano cartograficamente indicati (schede B8 e B9).

- ***Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante.***

Benché il Comune di Nole non abbia ancora approvato la perimetrazione dei centri e nuclei abitati, ai sensi dell'articolo 81 della L.R. 56/77, è stato verificato che tutte le modifiche comportanti nuove previsioni insediative sono ubicate all'interno di ambiti urbani, adeguatamente infrastrutturati.

La riclassificazione della destinazione urbanistica da "at5" ad "Ar" di un'area in loc. Grange – strada Maddaleno (scheda C9) riguarda il mutamento di destinazione di un'area terziario a

residenziale e pertanto tale variante non rientra nella fattispecie di nuova previsione insediativa.

- **Verifica di conformità della variante al PTC2 (Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino)**

Come riportato al punto 1.2 che precede, la variante strutturale n.2 al P.R.G.C. ha avuto il seguente iter procedimentale:

- Progetto Definitivo adottato con deliberazione C.C. n. 10 del 05/03/2013;
- deliberazione Giunta Regionale n° 26-7182 del 03.03.2014 di approvazione definitiva della variante al Piano Regolatore.

Per quanto concerne il PTC2 provinciale, il PRGC vigente del Comune di Nole la Provincia di Torino si era espressa sulla rielaborazione parziale predisposta dall'Amministrazione Comunale per "contro dedurre" alle numerose osservazioni avanzate dalla Regione Piemonte al Progetto Definitivo della citata Variante, al fine di pervenire alla conclusione dell'iter di approvazione a seguito delle osservazioni regionali.

La Provincia si era espressa sulla variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. con i seguenti provvedimenti:

- deliberazione della Giunta Provinciale n. 890 – 41105/2012 in data 29/10/2012, con la quale è stata dichiarata la compatibilità col PTC2 per quanto attiene i contenuti della rielaborazione parziale;
- determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica prot. N. 63-42250/2012 in data 31/10/2012 con la quale sono state formulate delle osservazioni alla suddetta rielaborazione parziale.

In particolare, nella determinazione di osservazioni, con riferimento ad uno degli aspetti più innovativi del PTC2, il Dirigente provinciale evidenziava quanto segue:

f) in relazione agli adempimenti connessi alla definizione delle aree dense, di transizione e libere di cui all'art. 16 delle N.d.A. del PTC2, preso atto che tale adempimento non può essere definito all'interno della presente Variante, nella deliberazione di adozione del Progetto definitivo si dovrà dare comunque atto che il Comune si impegna ad assolvere a tale adempimento prima di assumere qualunque nuovo atto di pianificazione territoriale (varianti strutturali o parziali) che preveda l'edificazione su aree libere non edificabili in base al Piano vigente;

Si puntualizza al riguardo che l'iter di definizione delle aree dense, di transizione e libere è stato espletato e che, comunque, la variante in argomento interessa aree libere limitatamente ai seguenti interventi:

C2) RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA "Ep" AD "As" DI UN'AREA IN VIA S.VITO

La riclassificazione di che trattasi riguarda però un'area già pertinenziale di un edificio ubicato in zona satura e la riclassificazione urbanistica di che trattasi non consente di attuare nuove edificazioni ma bensì soltanto di mantenere l'area nello stato di "pertinenza" all'edificio esistente. Si consideri inoltre che l'area è praticamente circondata da aree già compromesse.

C9) RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA "At5" A "Ar" DI UN'AREA IN LOC. GRANGE – STRADA MADDALENO

Si tratta di una modifica della destinazione d'uso della zona edificabile esistente.

D3) AMPLIAMENTO DELLA ZONA DESTINATA A PARCO PUBBLICO "S23" IN ADIACENZA ALLA CAPPELLA DI S.VITO

L'ampliamento della zona "S23" riguarda un parco pubblico che, di fatto, non sottrae del suolo alla destinazione agricola.

Tra l'altro la medesima variante riclassifica le destinazioni d'uso della zona "S23" riducendo di mq. 12.200 le superfici destinate a parcheggio pubblico a favore del Parco.

Di fatto la variante incrementa quindi la superficie destinata a mantenere la sua naturalità.

Considerazioni finali

In conclusione la variante comporta complessivamente:

- una riduzione del consumo di suolo agricolo pari a mq. 988;
- una sostanziale invarianza della capacità insediativa residenziale (- 29 mc.) che rimane attestata a n. 9.224 unità.
- un decremento delle superfici destinate alle attività economico – produttive pari a mq. 5.355 (da mq. 344.820 a 339.465);
- una riduzione delle superfici destinate a Servizi pubblici o di interesse pubblico pari a mq. 3.634 (da mq. 266.013 a mq. 262.379)

Si riporta una tabella riepilogativa dei parametri della variante.

		CONSUMO DI SUOLO AGRICOLO	CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (volume)	ATTIVITA' ECONOMICO - PRODUTTIVE	SERVIZI PUBBLICI
A)	RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI IMMOBILI DA ZONA AGRICOLA "E" AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI IN TERRITORIO AGRICOLA "AE"	0	0	0	0
B2)	ZONA "NA17" (LOCALITÀ GRANGE, STRADA VISIETTI) RETTIFICA DELLA CATEGORIA DI INTERVENTO DI UN EDIFICIO E DELLA PERIMETRAZIONE DI ZONA SULLA TAV.5c.	0	0	0	0
B8)	ZONA "NA4" (BORGATA FORNELLI) - RETTIFICA DEL CONFINE DI ZONA, DELLA PERIMETRAZIONE DEGLI EDIFICI, E DELLA CATEGORIA DI INTERVENTO	0	0	0	0
B9)	ZONA "NA8" (FRAZ. GRANGE – STRADA DELLA CHIESA) – INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI EDIFICIO	0	0	0	0
C1)	RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA IN LOC. S.FIRMINO	-526	-394	0	0
C2)	RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA "EP" AD "AR" DI UN'AREA IN VIA S.VITO	1212	0	0	0
C3)	SOPPRESSIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE "AC1" E RIPERIMETRAZIONE DELLA ZONA "AS16" IN VIA G.GRAZIOLI	0	0	0	0
C4)	RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA PRODUTTIVA "Pc12" A RESIDENZIALE "Ac" DI UN'AREA IN LOC. GRANGE - VIA DELLA CHIESA	0	820	-1870	0
C5)	RICONFIGURAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO "An18"	-1674	-1255	0	0
C9)	RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA "A5" A "Ar" DI UN'AREA IN LOC. GRANGE – STRADA MADDALENO	0	800	-3485	0
C11)	INSERIMENTO DELLE ZONE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI "EP" IN FRAZIONE GRANGE	0	0	0	0

		CONSUMO DI SUOLO AGRICOLO	CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (volume)	ATTIVITA' ECONOMICO - PRODUTTIVE	SERVIZI PUBBLICI
D1)	SOPPRESSIONE DI UN TRATTO VI VIABILITA' PUBBLICA IN PREVISIONE IN VIA GENOVA	0	0	0	0
D2)	INDIVIDUAZIONE NUOVA ZONA DESTINATA A PARCHEGGI PUBBLICI "S47" IN VIA GENOVA	0	0	0	218
D3)	AMPLIAMENTO DELLA ZONA DESTINATA A PARCO PUBBLICO "S23" IN ADIACENZA ALLA CAPPELLA DI S.VITO	0	0	0	3908
D4)	SOPPRESSIONE DELLE ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI "S2" E "S3" SITE IN VIA ROCCA	0	0	0	-7880
D5)	RETTIFICA DEL TRACCIATO DI VIABILITA' PUBBLICA DI COLLEGAMENTO FRA LE VIE CHIAPPE' E MONEA	0	0	0	0
D6)	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI PERCORSI CICLO-PEDONALI	0	0	0	0
D7)	RETTIFICA DEL TRACCIATO DI VIABILITA' INTERNO ALLA ZONA "AU4"	0	0	0	0
D8)	ADEGUAMENTI ALLE PREVISIONI DI VIABILITA' RELATIVA ALLA ZONA "Au5"	0	0	0	0
D9)	RICONFIGURAZIONE DEL PERIMETRO E DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "S9" SITA IN VIA I° MAGGIO.	0	0	0	120
D10)	RICONFIGURAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "S36" SITA IN LOC. AMIANTO	0	0	0	0
D11)	RICONFIGURAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "Sc31" SITA IN LOC. VAUDA	0	0	0	0
D12)	RETTIFICA DEL TRACCIATO DI STR. DELLA CHIESA	0	0	0	0
E)	VARIANTI NORMATIVE	0	0	0	0
	totale complessivo	-988	-29	-5355	-3634

Si fa infine rilevare che la cartografia del PRGC viene aggiornata con le varianti semplificate già approvate in precedenza:

- variante semplificata relativa alla realizzazione dello "scolmatore del canale di ritorno di Nole alla confluenza con il canale di Ciriè".
- variante semplificata relativa alla realizzazione del tratto di viabilità di accesso, dalla via Aria Barotto, del parcheggio al servizio dell'edificio destinato a Scuola materna, sito in via Torino

4. ALLEGATI

La variante è costituita dai seguenti allegati:

- a) elaborati urbanistici:
 - 1) Relazione;
 - 2) Norme di Attuazione;
 - 3) Esame osservazioni;
 - Tav.4 zonizzazione e viabilità 1/5000
 - Tav. 5A1 zonizzazione e viabilità – concentrico nord 1/2000
 - Tav. 5A2 zonizzazione e viabilità – concentrico sud 1/2000
 - Tav. 5B1 zonizzazione e viabilità – sviluppo frazione Vauda nord 1/2000
 - Tav. 5B2 zonizzazione e viabilità – sviluppo frazione Vauda sud 1/2000
 - Tav. 5C zonizzazione e viabilità – sviluppo frazione Grange 1/2000
 - Tav.6A Centro storico e nuclei di antica formazione 1/1000
 - Tav.6B Centro storico e nuclei di antica formazione 1/1000
- b) Relazione geologico-tecnica;

INDICE

1.	STRUMENTAZIONE URBANISTICA A LIVELLO COMUNALE	1
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE	1
1.2	VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE	1
1.3	DELIMITAZIONE DEI CENTRI EDIFICATI	2
1.4	DELIMITAZIONE DEI CENTRI STORICI	2
1.5	LA DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO	2
1.6	IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	2
1.7	ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE	2
2.	DESCRIZIONE DELLE VARIANTI	3
A)	RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI IMMOBILI DA ZONA AGRICOLA “E” AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI IN TERRITORIO AGRICOLO “AE”	5
B)	RETTIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DI ZONA E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI ALCUNI IMMOBILI UBICATI NEL CENTRO STORICO E NUCLEI ANTICHI	8
B2)	ZONA “NA17” (LOCALITÀ GRANGE, STRADA VISIETTI) RETTIFICA PERIMETRAZIONE DI ZONA	9
B8)	ZONA “NA4” (BORGATA FORNELLI) - RETTIFICA DEL CONFINE DI ZONA E DELLA PERIMETRAZIONE DEGLI EDIFICI.	10
B9)	ZONA “NA8” (FRAZ. GRANGE – STRADA DELLA CHIESA) – INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI UN EDIFICIO	11
C)	RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI ALCUNE AREE	12
C1)	RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA “Ar” A “Ep” DI UN’AREA IN LOC. S.FIRMINO	12
C2)	RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA “Ep” AD “As” DI UN’AREA IN VIA S.VITO	13
C3)	SOPPRESSIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE “AC1” E RIPERIMETRAZIONE DELLA ZONA “AS16” IN VIA G.GRAZIOLI	14
C4)	RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA PRODUTTIVA “Pc12” A RESIDENZIALE “Ac” DI UN’AREA IN LOC. GRANGE - VIA DELLA CHIESA	15
C5)	RICONFIGURAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO “An18”	16
C9)	RICLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA “At5” A “Ar” DI UN’AREA IN LOC. GRANGE – STRADA MADDALENO	18
C11)	INSERIMENTO DELLE ZONE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI “EP” IN FRAZIONE GRANGE	19
D)	VARIANTI ATTINENTI LE ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E ALLA VIABILITA’	20
D1)	SOPPRESSIONE DI UN TRATTO VI VIABILITA’ PUBBLICA IN PREVISIONE IN VIA GENOVA	20
D2)	INDIVIDUAZIONE NUOVA ZONA DESTINATA A PARCHEGGI PUBBLICI “S47” IN VIA GENOVA	21
D3)	AMPLIAMENTO DELLA ZONA DESTINATA A PARCO PUBBLICO “S23” IN ADIACENZA ALLA CAPPELLA DI S.VITO	22
D4)	SOPPRESSIONE DELLE ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI “S2” E “S3” SITE IN VIA ROCCA	23
D5)	ELIMINAZIONE DI UN TRATTO DEL PREVISTO TRACCIATO DI VIABILITA’ PUBBLICA DI COLLEGAMENTO FRA LE VIE CHIAPPE’ E MONEA	24

D6) INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DI PERCORSI CICLO-PEDONALI	25
D7) RETTIFICA DEL TRACCIATO DI VIABILITA' INTERNO ALLA ZONA "AU4"	25
D8) ADEGUAMENTI ALLE PREVISIONI DI VIABILITA' RELATIVA ALLA ZONA "Au5"	26
D9) RICONFIGURAZIONE DEL PERIMETRO, DELLA MAPPATURA DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "S9" SITA IN VIA I° MAGGIO	27
D10) RICONFIGURAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "S36" SITA IN LOC. AMIANTO.	28
D11) RICONFIGURAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI "Sc31" SITA IN LOC. VAUDA.	29
D12) CORRETTA INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL TRACCIATO DI STR. DELLA CHIESA (SP N. 725)	30
E) VARIANTI NORMATIVE	31
1. - Art.1 - Applicazioni ed efficacia del P.R.G.C.	31
2. - Art.7 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici	31
3. - Art.8 - Destinazioni d'uso	31
4. - Art. 9- Parametri urbanistici ed edilizi.....	31
5. - Art. 12- Recinzioni.....	31
6. - Art.13 - Accessi, arretramenti, allineamenti e fasce di rispetto dalle strade	31
7. - Art. 14.3 – Distanza dai limiti di Zona.....	32
8. - Art. 15 - Disciplina dei bassi fabbricati, delle tettoie aperte, delle verande e dei dehors.....	32
9. art.18 - Vincoli per la protezione del territorio.....	32
10. - art.20 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.....	32
11. - TITOLO III - DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA.....	32
12. – Art.21 - Zona Agricola (E) e Zona agricola di protezione degli insediamenti (Ep)	32
13. - Art.22 Insediamenti residenziali sparsi in territorio agricolo (Ae).....	33
14. - Art.23 - Impianti produttivi confermati nella loro ubicazione (Pc1...16)	33
15. – Art.28 - Aree a capacità insediativa residua (Ar) ed Aree libere interstiziali (Ac).....	33
16. - Art.33 - zona At3 In località Vauda.....	33
17. - art.38 "Aree ed immobili a servizio pubblico"	34
18. - art.20.9 "Misure di compensazione ambientale, di tutela della rete ecologica, del verde e degli spazi naturali"	34
3. CONSIDERAZIONI FINALI E VERIFICA DI CONFORMITÀ DELLA VARIANTE AI PARAMETRI DI LEGGE.....	35
4. ALLEGATI	40