

il progettista:
Arch. Guido Geuna

Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Comune di Buriasco

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

collaboratore:
Arch. Giorgio CUCCO

VARIANTE PARZIALE N.1 AL P.R.G.C.
ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

dott. geol.
Francesco PERES



Delibera di C.C. n° _____ del _____

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A

GEUNA
ARCHITETTI

URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE
ARREDO E DECORO URBANO COLORE ENERGIA

10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO 0121- 541302
FAX 0121- 091180
posta@studiogeuna.eu www.studiogeuna.eu

IL SINDACO:

Carlo MANAVELLA

IL SEGRETARIO:

Dott.ssa C. Donatella MAZZOTTA

N°commessa/ lavoro	Livello di progettazione	Tipo	N°Elab	Indice di modifica	Oggetto modifica	Data	Disegnatore
U518_01	DEF	PRGC	REL TEC	00		Novembre 2017	G.C.

1. PREMESSA.....	2
2. GENERALITA'	6
2.1 - STRUMENTAZIONE AMMINISTRATIVO-URBANISTICA	6
2.2 - TERRITORIO.....	7
2.3 - DATI SOCIO-ECONOMICI E POPOLAZIONE	8
2.4 - INFRASTRUTTURE VIARIE	10
2.5 - LOCALITÀ E FRAZIONI	10
3. CONSIDERAZIONI URBANISTICHE GENERALI.....	11
4. DESCRIZIONE PUNTUALE DELLE VARIAZIONI URBANISTICHE.....	13
1. Intervento 1 - Modifica Area normativa "Dc.4" (Area per insediamenti produttivi di completamento)	14
2. Intervento 2 - Ampliamento Area Normativa "Dc.1" (Area per insediamenti produttivi di completamento)	17
3. Intervento 3 - Modifica delle aree per attrezzature generali e di interesse pubblico "Ampliamento dell'area a servizio F12 e modifica aree per servizi F4 e F18"	20
4. Intervento 4 - Correzione VAp 010 Cascina Rivalba.....	25
5. Intervento 5 - Ridisegno B8-PdR3 Tabelle Sinottiche.....	26
6. Intervento 6 - Modifica NTA Art. 32 Verde Privato	27
5. MODIFICHE AMMESSE AI SENSI DEL 5° COMMA DELL'ART.17 L.R.56/77SMI.....	29
5.1 - DESTINAZIONI RESIDENZIALI	29
5.1.1 - ABITANTI INSEDIABILI COME PREVISTO DA PRGC.....	29
5.2 - DESTINAZIONI PRODUTTIVE.....	29
5.3 - AREE A SERVIZI.....	30
6. DATI RELATIVI ALLA VARIANTE PARZIALE N°1 AL PRGC VIGENTE	31
6.1 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	31
6.2 - AREE PER SERVIZI.....	31
7. VERIFICA REQUISITI ART. 17 L.R. 56/77 S.M.I., 5° COMMA	32
8. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIAZIONE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	33

1. PREMESSA

L'Amministrazione comunale di Buriasco ha incaricato il sottoscritto architetto Guido Geuna, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 1372 di redigere la prima variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il P.R.G.C, approvato solo pochi mesi fa dopo un iter abbastanza lungo e complicato da modifiche normative apportate dalla Regione alla legge urbanistica regionale, necessita di alcune modificazioni o adattamenti a esigenze sopravvenute e che non è più stato possibile recepire nella variante al P.R.G.C.

Gli indirizzi dati dall'Amministrazione comunale per la predisposizione della variante possono riassumersi come segue:

- apportare al P.R.G.C vigente modifiche per consentire alle unità produttive operanti nel comune di attivare programmi di sviluppo o di adeguamenti normativi;
- modificare alcune aree per servizi pubblici ampliando l'area destinata ad impianti sportivi di interesse comunale sulla quale è prevista la realizzazione di un nuovo campo da calcio.
- correggere ed adeguare l'operatività di alcuni interventi nel centro abitato assoggettati a Piano di Recupero.

Preliminarmente alla variante è stata eseguita la verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi della L.R. 40/1998 e s.m.i., dell'articolo n.12 del Dlgs 4/2008 s.m.i., della D.G.R. n.12-8931 del 09.06.2008 s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29.02.2016, che il comune ha inviato agli enti competenti in materia ambientale e all'organo tecnico comunale in data 02.05.2017.

Gli enti con competenza ambientale hanno emesso i seguenti pareri:

- **ARPA Piemonte prot. 46866 del 31.05.2017, pervenuto in comune il 05.06.2017 prot. 1716;**
- **Città Metropolitana di Torino prot. 66776/168 del 31.05.2017 pervenuto in Comune il 06.06.2017 prot. 1763;**
- **ASL-TO3 prot. 0070401 del 27.07.2017 pervenuto in Comune il 27.07.2017 prot. 2314;**

Città Metropolitana di Torino – Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Co-pianificazione Urbanistica:

...”**Rumore:** predisporre la documentazione di Verifica di compatibilità con il piano di Zonizzazione Acustica”...

...”**Consumo del suolo e biodiversità:** Per bilanciare l’impatto sul consumo di aree agricole si condividono le mitigazioni e compensazioni indicate in relazione al paragrafo 10 “Mitigazioni e Compensazioni ambientali”, pg.78, tuttavia si evidenzia che gli interventi indicati nelle singole schede dovranno:

- Trovare riscontro nelle N.T.A. della Variante;
- laddove possibile, siano individuate cartograficamente le aree, o le possibili aree, destinate alle compensazioni ambientali, in modo da valutare l’idoneità e la funzionalità rispetto al contesto ambientale in cui verranno inserite;
- siano monitorate attraverso adeguati indicatori di monitoraggio”...

...”**Fascia di rispetto del Cimitero:**

L’intervento F12 risulta interno alla fascia dei 200 m del cimitero, essendo di interesse pubblico dovrà rispettare quanto indicato all’art. 27 “ Fasce e zone di rispetto” comma 6, ter della L.R. n.56/77 e smi ”....

ARPA Piemonte:

Intervento 1 (Dc.4) ...” risulta necessaria una verifica di compatibilità acustica al fine di evitare accostamenti critici di classe”...

...” Poiche l’area stralciata sarà verosimilmente utilizzata per la realizzazione di parcheggi, il consumo di suolo netto risultante dall’intervento non può essere ritenuto trascurabile e pertanto deve essere adeguatamente compensata con un’area commisurata all’entità dell’intervento.”...

...”Per quanto riguarda le aree verdi e gli alberi da piantumare si raccomanda di non utilizzare specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012 n. 46-5100 e negli elenchi recentemente aggiornati con D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 23-2975”...

...”Si suggerisce di tener conto degli “indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la pianificazione locale e Buone pratiche per la progettazione edilizia, Regione Piemonte, 2014.”...

...”Occorre inoltre introdurre nelle Norme di Attuazione alcune misure mitigative, quali il contenimento delle superfici impermeabilizzabili ed eventuale l’utilizzo di grigliato in calcestruzzo inerbato nelle aree destinate a parcheggio, a tal proposito

si ricorda che dovrà essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi come indicato dal PTCP2.”...

Intervento 2 (Dc.1) ...” valgono inoltre anche in questo caso le richieste di approfondimenti per quanto attiene la classificazione acustica dell'area e le considerazioni in merito alla necessità di compensazione a fronte del non trascurabile consumo di suolo.”...

Intervento 3 (F12) ...” La sottrazione di suolo libero connessa con l'ampliamento dell'area F12 è da considerarsi parziale dal momento che il consumo di suolo è in questo caso da considerarsi reversibile.”...

Intervento 4, 5, 6 (VAp10, B8-PdR3 e art. 32 delle NTA) ...” sono relativi a variazioni cartografiche e normative che non comportano in alcun modo variazioni della capacità edificatoria e insediativa dello strumento urbanistico vigente e di conseguenza hanno limitate ricadute ambientali.”...

ASL-TO3:

...”si presentano le seguenti osservazioni:

- a) Manca un paragrafo sulla componente salute anche per equiparare questo aspetto alla tutela della flora e della fauna;
- b) Stante gli ampliamenti produttivi previsti sarebbe utile una valutazione sulla mobilità di persone e materiali in ingresso ed in uscita in rapporto alla viabilità;
- c) Stante l'ampliamento dell'azienda Renolit GOR sarebbe utile, ai fini delle riduzioni di impatti sulle abitazioni vicine, verificare la possibilità di spostamento nella nuova area e quindi nella parte posteriore dell'azienda la fase di carico e scarico e stoccaggio materie prime.”...

Visti i pareri degli enti sovra comunali con competenza ambientale di cui sopra, l'Organo Tecnico del comune di Buriasco con verbale del 29/08/2017 ha determinato la non assoggettabilità alla V.A.S. della variante parziale n.1, con prescrizioni e con la prescrizione di recepire quanto contenuto nei pareri di Città Metropolitana, ARPA e ASL-TO3.

Il progetto preliminare della variante, pertanto è stato redatto in conformità alle prescrizioni contenute nel verbale dell'organo tecnico e nei pareri degli enti sovra comunali competenti.

In data 20 settembre 2017, con Delibera di Consiglio Comunale n 31 è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante parziale n.1 al P.R.G.C. ai sensi del quinto comma art. 17 L.R. n. 56/77 s.m.i.

Il Progetto Preliminare di variante è stato trasmesso alla Città Metropolitana di Torino in data 22 settembre 2017 prot. n. 2828/VI.1 ai sensi del settimo comma art. 17 L.R. n. 56/77, per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.).

Con determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territorio della Città Metropolitana di Torino n. 43/28535/2017 del 31 ottobre 2017, sono state espresse delle osservazioni nel merito.

Inoltre con Decreto del Vice Sindaco della Città Metropolitana di Torino n. 423-26924/2017 del 31 ottobre 2017 è stato espresso un parere di parziale incompatibilità al PTC2.

Infine, la delibera di adozione del progetto preliminare di variante, comprensiva di tutti gli allegati, è stata pubblicata all'albo pretorio comunale, a seguito della pubblicazione sono pervenute n.2 osservazioni.

Il progetto definitivo della variante parziale n.1 è stato redatto recependo le osservazioni della Città Metropolitana, eliminando gli elementi che generavano incompatibilità con il PTC2 e contro deducendo le osservazioni dei privati cittadini.

Allegati alla presente relazione sono presenti due fascicoli contenenti la sintesi delle osservazioni pervenute e le relative controdeduzioni sulla base delle quali sono stati modificati gli elaborati del progetto preliminare per la redazione del progetto definitivo della Variante Parziale n.1 al PRGC.

2. GENERALITA'

2.1 - STRUMENTAZIONE AMMINISTRATIVO-URBANISTICA

2.1.1 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C2)

Secondo la gerarchia territoriale il comune di Buriasco non ha particolari indicazioni riguardo le polarità locali.

Il centro storico è classificato come centro storico di rilevanza provinciale (Tipo 4) con presenza nel territorio comunale di alcuni beni architettonici di interesse storico-culturale, tra cui il Castello dei Monbello di Frossasco, ubicato nella zona orientale del capoluogo ai margini dell'area agricola e la Chiesa di San Michele, polo della religiosità, ubicata nel centro del capoluogo (Piazza Roma).

2.1.2 - Piano Paesistico Regionale (P.P.R.)

Il territorio di Buriasco fa parte degli ambiti di paesaggio n. 43 (Pinerolese) e 44 (Piana tra Carignano e Vigone) (tavola P3 del PPR – Ambiti e Unità di Paesaggio)

Il P.P.R. identifica il centro storico comunale come "Insediamento con strutture signorili e/o militari caratterizzanti" (art. 24 di N.d.A.), sottolineando la presenza di aree e di immobili di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica, espressione di attività storicamente consolidate finalizzate alla villeggiatura, al loisir e al turismo.

Il castello di Buriasco viene indicato nel P.P.R. con un quadrato rosso-puntato sulla Tav. 4.14, definito "struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica.

L'intero territorio comunale è indicato dal P.P.R. quale "area di elevato interesse agronomico, in quanto caratterizzato da suoli di prima e seconda classe di capacità d'uso, adibite alla coltura intensiva di cereali, quale mais e grano. Sono presenti anche alcune superfici destinate a praterie rupicole e delle ridotte fasce, prevalentemente lungo il corso del T. Lemina, a naturalità residua. Si tratta però di aree con estensione piuttosto contenuta e che in molti casi si riducono a una semplice vegetazione ripariale, riscontrabile anche lungo i rii e canali che costituiscono il reticolo idrografico minore.

Di elevato valore ambientale e paesaggistico sono invece le testimonianze storiche del territorio rurale costituite da cascine di pianura isolate o organizzate in veri e propri nuclei rurali presenti su tutto il territorio comunale. Scarsa è invece la presenza di siepi e filari, utilizzati nel passato come elemento di scansione della

lottizzazione agraria e del reticolo idrografico, ancora visibili nella parte occidentale del territorio comunale.

2.1.3 - Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)

Il comune di Buriasco è dotato di P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 04 agosto 2016, n. 108-3846 con modifiche introdotte "ex-officio". Dalla Regione Piemonte.

2.2 - TERRITORIO

Il territorio di Buriasco è ubicato nel cuore della pianura pinerolese, e si estende per una superficie di 14,68 chilometri quadrati. Confina, procedendo da nord in senso orario, con i comuni di PINEROLO, SCALENGHE, CERCENASCO, VIGONE E MACELLO. Ha conformazione grossolanamente ellittica ed andamento leggermente degradante da nord-ovest verso sud-est e con quote sul livello del mare attorno ai mt. 300 (massima mt. 321 e minima mt. 272).

Il territorio comunale è diviso in due parti dal Torrente Lemina, che attraversa da Ovest ad Est la vasta pianura buriaschese segnata, inoltre, da una fitta rete di canali e di fossati di irrigazione spesso fiancheggiati da filari di alberi ed arbusti. Il paesaggio è quello tipico della pianura Pinerolese, cui fa da cornice l'ampia cerchia alpina esaltata dalla quasi totale assenza di insediamenti non agricoli nelle campagne; è un paesaggio mutevole e suggestivo, estremamente sensibile al variare della stagione, dell'ora e dagli umori del cielo.

L'attività prevalente è quella di tipo agricolo: quasi la totalità del territorio è occupata da seminativi e, in misura più ridotta, da prati stabili, mentre lungo i corsi d'acqua (ma non solo) sono visibili aree per impianti di arboricoltura da legno. Le zone boscate sono presenti in forma di fascia molto ristretta lungo le sponde del torrente Lemina e, in maniera più diffusa ma sempre di larghezza limitata, lungo i corsi d'acqua minori.

Sul territorio comunale sono esistenti quattro insediamenti industriali, il più ampio dei quali localizzato lungo la S.P. 129 a sud del capoluogo a breve distanza dal centro storico dal quale è separato dal corso del torrente Lemina. Il secondo è un insediamento industriale parzialmente inutilizzato (Ex Dema) che si trova anch'esso a breve distanza dal centro storico, a sud della S.P. 129 in corrispondenza della rotatoria posta all'ingresso sud del concentrico; un terzo insediamento produttivo è posto a circa 800 metri ad ovest del concentrico in direzione di Pinerolo lungo la S.P. 129, mentre l'ultimo insediamento produttivo si

trova a nord del concentrico, a circa un chilometro dal centro storico lungo la S.P. 160 in direzione di Scalenghe.

2.3 - DATI SOCIO-ECONOMICI E POPOLAZIONE

La popolazione di Buriasco è storicamente di dimensioni contenute, non oltre 1400 abitanti, per via dell'estensione territoriale e dell'attività agricola che negli anni 60' venne da molti abbandonata a favore del lavoro più remunerativo nelle fabbriche. La dinamica della popolazione presenta un andamento in discesa dal 1871 fino al 1901 dove l'oscillazione è stata in trenta anni di poco più di 1000 abitanti, per poi scendere progressivamente fino ad un minimo storico nel 1961 di 1200 abitanti che corrisponde al periodo di massima industrializzazione e di inurbamento della popolazione della Provincia di Torino con conseguente abbandono delle attività agricole, anche a causa dello sviluppo della meccanizzazione agricola; successivamente, Buriasco, negli anni compresi tra il 1970 ed il 1990, è stata caratterizzata da un lieve incremento demografico che ha fatto crescere costantemente la popolazione fino agli attuali 1410 abitanti.

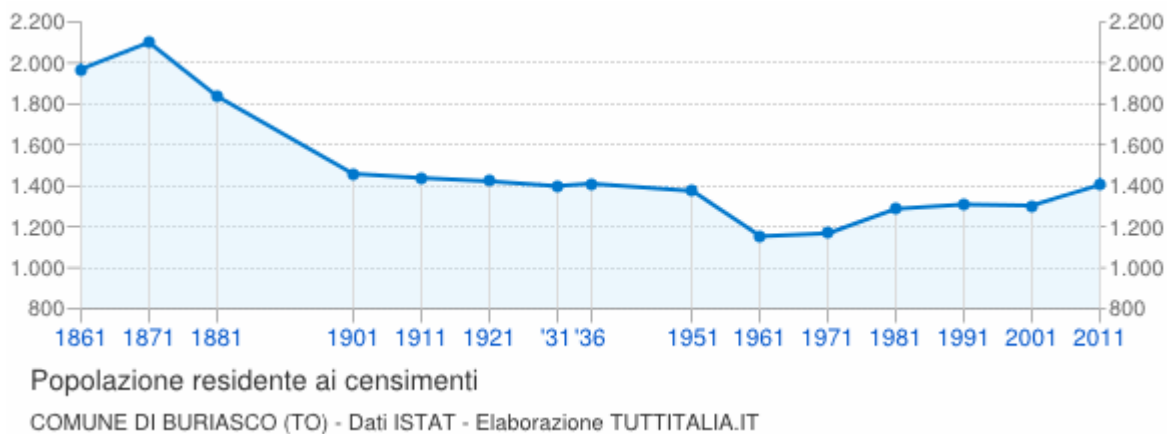


Figura 1 - Popolazione residente ai censimenti – dati ISTAT – Elaborazione www.tuttitalia.it

Popolazione Buriasco 1861-2015		
Anno	Residenti	Variatione
1861	1970	-
1871	2001	6,6 %
1881	1838	- 12,5 %
1901	1459	- 20,6 %
1911	1439	- 1,4 %
1921	1423	- 1,1 %
1931	1399	- 1,7 %
1936	1411	0,9 %
1951	1375	- 2,6 %
1961	1154	- 16,1 %
1971	1168	1,2 %
1981	1288	10,3 %
1991	1309	1,6 %
2001	1304	- 0,4 %
2007	1397	7,1 %
2011	1411	1,0 %
2014	1438	1,9 %
2015	1410	-1,9 %

La popolazione teorica prevista dal P.R.G.C. alla sua completa attuazione è di 1.752 unità.

L'attività produttiva prevalente è quella agricola favorita dalla presenza di suoli agricoli di seconda classe. La posizione è particolarmente favorevole per l'agricoltura: nel suo circondario in passato vi venivano coltivati soprattutto frumento e foraggio, oggi vi è quasi esclusivamente la produzione intensiva di mais. Fiorente è la zootecnia, si producono in particolare formaggi (tra cui tome e serass del fen, ricotta e yoghurt) e piccoli frutti come le fragole.

settori	Cens.1951		Cens. 1961		Cens. 1971		Cens.1981		Cens.2001		Cens.2011	
	Add.	%	Add.	%	Add.	%	Add	%	Add	%	Add	%
produttivi												
agricoltura	488	78,7	322	70,3	261	60,6	213	35,7	120	20	102	17
secondario	94	15,2	92	20,1	121	28,1	262	43,9	222	37	199	33
terziario	38	6,10	44	9,6	49	11,3	122	20,4	250	43	302	50
totale	620	100	458	100	431	100	597	100	592	100	603	100

2.4 - INFRASTRUTTURE VIARIE

Il comune è attraversato da quattro provinciali:

- La SP n.129 da Pinerolo a Vigone-Poirino;
- la SP n.160 da Buriasco che dall'incrocio con la SP129 arriva fino alla S.R. 23 del colle del Sestriere in prossimità del comune di Piscina;
- la SP n.138 da Buriasco a Cercenasco;
- La SP 158 in direzione di Macello;
- La SP 195 che dall'incrocio con la SP129 arriva fino alla S.R. 23 del colle del Sestriere in prossimità di Riva di Pinerolo;

Il collegamento delle frazioni, dei nuclei rurali e delle case sparse al capoluogo è risolto da una fitta rete di strade comunali, vicinali ed anche interpoderali, in genere solidamente fondate, corredate di fossi e quasi tutte asfaltate. Si pongono solo limitati problemi di razionalizzazione riferiti a qualche rettifica nei percorsi viabili ed a qualche allargamento delle sezioni stradali.

2.5 - LOCALITÀ E FRAZIONI

Il territorio di Buriasco, oltre all'aggregato urbano principale (Capoluogo), è caratterizzato dalla presenza di numerosi aggregati urbani minori: Paglieri, Galleani, Canali, Appendini, Rivasecca, Allasini e San Bernardo e da numerosi edifici rurali isolati.

3. CONSIDERAZIONI URBANISTICHE GENERALI

La legge Regionale n.56/77 smi, assegna ai comuni funzioni di autodeterminazione nell'ambito del proprio Piano Regolatore .

Le tipologie delle varianti sono state suddivise in tre tipologie:

- varianti generali (art.17 3 comma Legge Regionale n.56/77 smi)
- varianti strutturali (art.17 4 comma Legge Regionale n.56/77 smi)
- le varianti parziali(art.17 5 comma Legge Regionale n.56/77 smi)

Le varianti parziali al PRG sono quelle modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) 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, 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;
- f) 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 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti,
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico prevista dal PRG vigente;

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

I limiti dimensionali sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG; 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. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante.

La deliberazione di adozione della variante parziale deve contenere la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

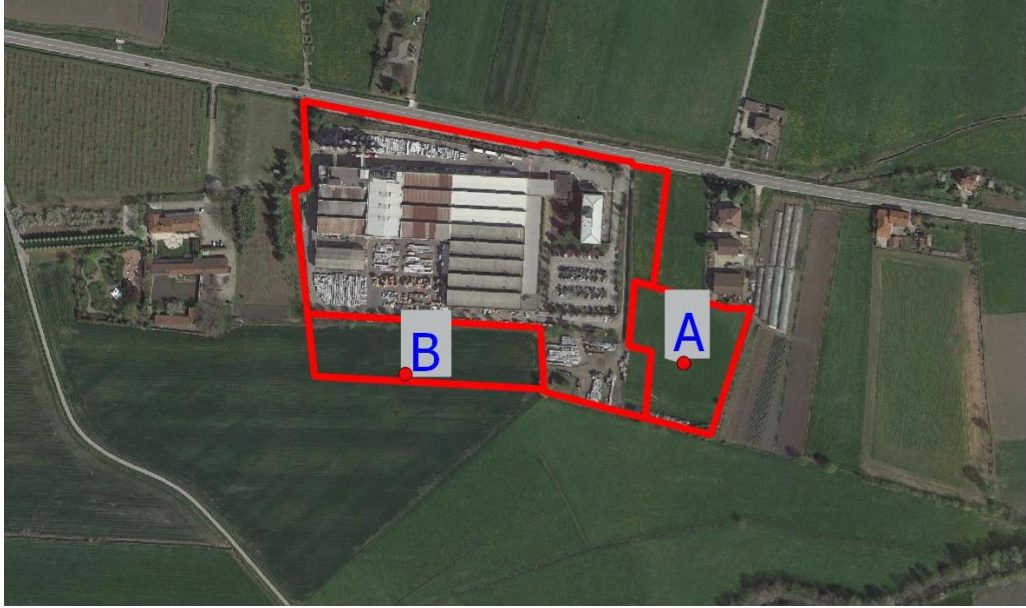

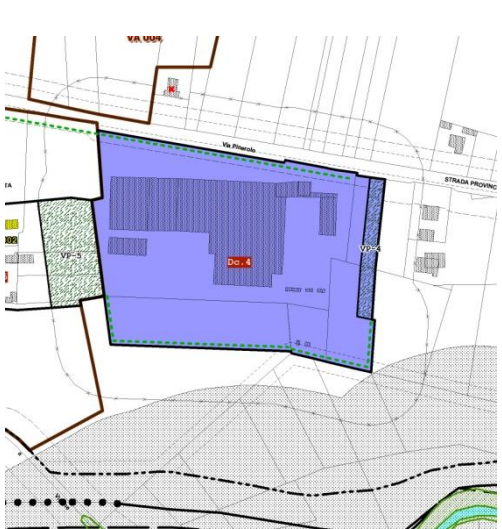
4. DESCRIZIONE PUNTUALE DELLE VARIAZIONI URBANISTICHE

Per una migliore comprensione dei contenuti della variante, ogni modificazione, sia cartografica che normativa è stata contrassegnata con un numero progressivo (1, 2, 3, etc...) in modo da poterle agevolmente individuare.

Le tabelle che seguono riportano le variazioni al P.R.G. vigente e le modificazioni apportate, per una miglior e più immediata comprensione sono state contrassegnate con il colore rosso le parti modificate.

n.b. le immagini cartografiche inserite nel testo non sono in scala



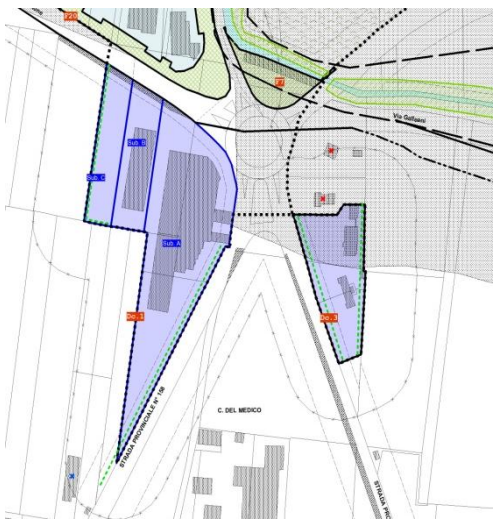
1. INTERVENTO 1 - MODIFICA AREA NORMATIVA “Dc.4” (AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO)

Area normativa	Dc. 4			
Modifica area per insediamenti produttivi di completamento (Dc.4) e relativo Verde Privato (VP.4)				
Localizzazione dell'intervento	Strada Provinciale 129, nr.3			
Area di interesse ambientale	No			
Estratto fotografia aeree e tavole di PRGC ante e post variante	 <p>Fotografia aerea dell'area oggetto di variante, con la lettera “A” è indicata la porzione attuale di area Dc.4 oggetto di ricollocamento, e con la lettera “B” la posizione di destinazione</p>			
	 <p>P.R.G.C. vigente</p>	 <p>P.R.G.C. variante parziale 1</p>		

Descrizione	<p>L'area industriale Dc4, sulla quale attualmente insiste lo stabilimento di proprietà della "Renolit GOR", è ubicata nella zona ovest del territorio comunale, lungo la SP 129 in direzione di Pinerolo. Ad est dell'area Dc4, a breve distanza dalla stessa, è presente un insediamento residenziale in zona agricola e per tale motivo nell'ambito della stesura della Variante Generale al PRGC, approvato definitivamente con DGR n. 108-3846 del 04-08-2016 era stata inserita una fascia di verde privato (VP) inedificabile che costituiva schermatura visiva e soprattutto acustica alle abitazioni esistenti.</p> <p>A seguito di mutate esigenze produttive della "Renolit GOR", l'attuale conformazione dell'area Dc4 risulta inadeguata alla realizzazione di un ampliamento funzionale dell'azienda, in quanto la fascia di verde privato inedificabile, unitamente alle regole di distanza dai confini rendono difficile la realizzazione di un ampliamento dell'attuale stabilimento, che si troverebbe ubicato in posizione defilata rispetto all'edificio principale con il quale sarebbe inoltre difficilmente collegabile.</p> <p>Per questo motivo, a seguito dell'acquisizione da parte della "Renolit GOR" di una porzione di area agricola posta a sud dell'area Dc4, e della formale richiesta di variante depositata presso gli uffici tecnici comunali da parte dell'azienda, la presente variante prevede di rimodulare l'area normativa Dc4 spostando l'area libera edificabile, attualmente prevista sui terreni posti ad est degli edifici produttivi esistenti nella zona a sud degli stessi.</p> <p>La modifica di variante prevede la rimodulazione dell'area, con un leggero incremento della superficie fondiaria del comparto produttivo rispetto a quanto previsto dall'attuale strumento urbanistico.</p> <p>La modifica comporta l'inserimento di un'area di 7633 mq a sud dello stabilimento esistente (indicata nella foto aerea con la sigla "B") e lo stralcio di 5.791mq ad est dello stesso (indicata nella fotografia aerea con la lettera "A").</p> <p>A seguito della variante la superficie fondiaria dell'area Dc4 resta pari a 47.878 mq con un incremento di 1.842 mq pari al 4% della superficie fondiaria prevista dal vigente PRRGC di 46.036 mq.</p> <p>La modifica di variante risponde a specifiche e precise esigenze dell'azienda insediata, che prevede la realizzazione di un ampliamento degli edifici attuali per far fronte alla crescita produttiva che produrrà inoltre un incremento del numero degli attuali dipendenti.</p> <p>L'area stralciata dall'attuale Dc4 torna a far parte dell'area agricola, mentre l'area che costituisce incremento della Superficie Fondiaria viene vincolata all'utilizzo come verde privato (Vp4, ubicato lungo il confine orientale del comparto produttivo), e sottoposta alle prescrizioni di cui all'art. 32 delle NTA.</p>
Norme tecniche di attuazione	Nessuna modifica
Tabella d'area	<p>a. SUPERFICIE FONDIARIA mq. 46.036 47.878</p> <p>Note e prescrizioni specifiche:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> . L'ampliamento dell'impianto produttivo è subordinato alla contestuale realizzazione di una fascia arborea di mitigazione visiva lungo tutto il perimetro dell'ampliamento. Non possono essere impiegate le essenze arbore inserite negli elenchi allegati alla Dgr 46-5100 del 18 dicembre 2012 e alla Dgr n.23-2975 del 29 febbraio 2016. Dovranno altresì essere installate nuove barriere fonoassorbenti lungo il tratto di confine nord della zona territoriale omogenea Dc.4 prospiciente le abitazioni esistenti. . Deve essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi edilizi ai sensi degli articoli 25 e 35 delle N.T.A del P.T.C.P.2 . L'ampliamento deve tendere alla realizzazione di un impianto unitario con le parti già costruite, con utilizzo di coloriture e materiali che migliorino l'inserimento nel contesto ambientale, anche i manufatti di servizio (depositi, tettoie, silos, ec...) devono mantenere un rapporto diretto, visivo e percettivo con gli edifici di cui sono pertinenza. Le coperture delle parti in ampliamento dovranno essere congruenti per materiali e coloriture con quelle già esistenti. <table border="1" data-bbox="419 775 1445 994"> <thead> <tr> <th>ZONA</th> <th>ST</th> <th>SF</th> <th>SC</th> <th></th> <th>indice di copertura in atto</th> <th>indice di copertura a progetto</th> <th>S.C. max</th> <th>S.C. Residua</th> <th>Servizi 10%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dc. 4</td> <td>-</td> <td>46.036 47.878</td> <td>12.265</td> <td>GOR</td> <td>0,27</td> <td>0,40</td> <td>4.414 19.151</td> <td>6.149 6.886</td> <td>4.604 4.788</td> </tr> </tbody> </table>	ZONA	ST	SF	SC		indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%	Dc. 4	-	46.036 47.878	12.265	GOR	0,27	0,40	4.414 19.151	6.149 6.886	4.604 4.788
ZONA	ST	SF	SC		indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%												
Dc. 4	-	46.036 47.878	12.265	GOR	0,27	0,40	4.414 19.151	6.149 6.886	4.604 4.788												
Tavole	Modificate le Tavole 1, 2, 3, 4																				



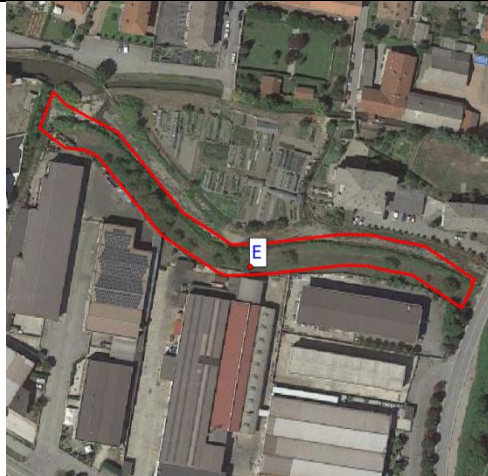
2. INTERVENTO 2 - AMPLIAMENTO AREA NORMATIVA "DC.1" (AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO)

Aree normative	Dc.1		
Ampliamento dell'area per insediamenti produttivi di completamento Dc.1			
Localizzazione dell'intervento	Sud Capoluogo: Via Circonvallazione		
Area di interesse ambientale	no		
Estratto fotografia aeree e tavole di PRGC ante e post variante	 <p>Fotografia aerea dell'area oggetto di variante, con la lettera "B" è indicata l'attuale area Dc1, con la lettera "A" l'ampiamiento previsto</p>		
	 <p>P.R.G.C. vigente</p>	 <p>P.R.G.C. variante parziale n.1</p>	

Descrizione	<p>La variante prevede un piccolo ampliamento dell'area produttiva di completamento indicata negli elaborati del PRGC Vigente con la sigla "Dc1" ed indicato nella fotografia aerea con la lettera "B", inglobando nell'area urbanistica un lotto di terreno di 3.670 mq, attualmente inserito in zona agricola (indicato nella foto aerea con la lettera "A"), contiguo all'area produttiva ed ubicato più precisamente ad ovest della stessa in fregio alla S.P. 129.</p> <p>L'ampliamento della Zona Territoriale Omogenea Dc1 su suoli attualmente a destinazione d'uso agricola (Sub-area C), è dovuto ad una specifica e precisa esigenza di ampliamento dell'attività produttiva esistente ubicata sulla porzione di Zona Dc1 indicata negli elaborati di Variante con la Sigla Sub-Area B.</p> <p>L'utilizzazione urbanistica della sub-area C è legata con vincolo di pertinenzialità all'attività esistente sulla sub-area B</p>																																				
Norme tecniche di attuazione	Nessuna modifica																																				
Tabella d'area	<p>Modifica della superficie fondiaria dovuta all'ampliamento dell'area normativa Dc.1.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center; color: red;">SUB-AREA "A"</th> <th style="width: 15%; text-align: center; color: red;">SUB-AREA "B"</th> <th style="width: 10%; text-align: center; color: red;">SUB-AREA "C"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a. SUPERFICIE TERRITORIALE</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq. -</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq. -</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq. -</td> </tr> <tr> <td>b. SUPERFICIE FONDIARIA</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq. 15.920</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq. 4.004</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq. 3.670</td> </tr> <tr> <td>c. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq. 6.065</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq. 1.493</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq. -</td> </tr> <tr> <td>d. INDICE FONDIARIO</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq/mq 0,45</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq/mq 0,45</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq/mq 0,45</td> </tr> <tr> <td>e. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq/mq 0.40</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq/mq 0.40</td> <td style="text-align: center; color: red;">mq/mq 0.40</td> </tr> <tr> <td colspan="4">f. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1. numero max piani fuori terra</td> <td style="text-align: center; color: red;">n.3</td> <td style="text-align: center; color: red;">n.3</td> <td style="text-align: center; color: red;">n.3</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">2. altezza massima</td> <td style="text-align: center; color: red;">Esistente / mt 12</td> <td style="text-align: center; color: red;">Esistente / mt 12</td> <td style="text-align: center; color: red;">Esistente / mt 12</td> </tr> </tbody> </table> <p>Note e prescrizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Lo strato di terreno fertile esistente sull'area ampliamento, dovrà essere asportato, accantonato e reimpiegato per recuperare ad uso agricolo aree a bassa fertilità. Nella fase attuativa, l'Amministrazione Comunale, con separato provvedimento amministrativo, provvederà ad indicare la collocazione dello strato di terreno fertile e coltivabile asportato dall'area di trasformazione in modo da compensare la perdita di suolo libero coltivabile. . L'ampliamento dell'impianto produttivo è subordinato alla contestuale realizzazione di una fascia arborea di mitigazione visiva lungo tutto il perimetro dell'ampliamento. Non possono essere impiegate le essenze arboree inserite negli elenchi allegati alla Dgr 46-5100 del 18 dicembre 2012 e alla Dgr n.23-2975 del 29 febbraio 2016. . Deve essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi edilizi ai sensi degli articoli 25 e 35 delle N.T.A del P.T.C.P.2 . L'ampliamento deve tendere alla realizzazione di un impianto unitario con le parti già costruite, con utilizzo di coloriture e materiali che migliorino l'inserimento nel contesto ambientale, anche i manufatti di servizio (depositi, tettoie, silos, ec...) devono 		SUB-AREA "A"	SUB-AREA "B"	SUB-AREA "C"	a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. -	mq. -	mq. -	b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 15.920	mq. 4.004	mq. 3.670	c. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq. 6.065	mq. 1.493	mq. -	d. INDICE FONDIARIO	mq/mq 0,45	mq/mq 0,45	mq/mq 0,45	e. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	mq/mq 0.40	mq/mq 0.40	mq/mq 0.40	f. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:				1. numero max piani fuori terra	n.3	n.3	n.3	2. altezza massima	Esistente / mt 12	Esistente / mt 12	Esistente / mt 12
	SUB-AREA "A"	SUB-AREA "B"	SUB-AREA "C"																																		
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. -	mq. -	mq. -																																		
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 15.920	mq. 4.004	mq. 3.670																																		
c. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq. 6.065	mq. 1.493	mq. -																																		
d. INDICE FONDIARIO	mq/mq 0,45	mq/mq 0,45	mq/mq 0,45																																		
e. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	mq/mq 0.40	mq/mq 0.40	mq/mq 0.40																																		
f. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:																																					
1. numero max piani fuori terra	n.3	n.3	n.3																																		
2. altezza massima	Esistente / mt 12	Esistente / mt 12	Esistente / mt 12																																		

	<p>mantenere un rapporto diretto, visivo e percettivo con gli edifici di cui sono pertinenza. Le coperture delle parti in ampliamento dovranno essere congruenti per materiali e coloriture con quelle già esistenti.</p> <p>. Il rilascio dei titoli abilitativi per i nuovi edifici da realizzare sulla Sub-area C è subordinato alla stipula dell'atto unilaterale di vincolo pertinenziale, registrato e trascritto nei registri immobiliari, che leghi l'utilizzo a fini produttivi del terreno indicato come sub-area C ed i nuovi fabbricati su di esso edificati con l'impianto produttivo esistente ubicato sulla Sub-area B.</p>
Tavole	Modificate le Tavola 1, 2, 2A, 3 e 4

3. INTERVENTO 3 - MODIFICA DELLE AREE PER ATTREZZATURE GENERALI E DI INTERESSE PUBBLICO "AMPLIAMENTO DELL'AREA A SERVIZIO F12 E MODIFICA AREE PER SERVIZI F4 E F18"

Aree normative	F12		
Modifica delle aree per attrezzature generali e di interesse pubblico: Ampliamento dell'area a servizio F12 e modifica aree per servizi F4 e F18			
Localizzazione dell'intervento	Capoluogo: F12 Via al Cimitero e Via Antica Ghiacciaia F18 S.P. 160 F4 Via Dabormida		
Area di interesse ambientale	no		
Estratti fotografie aeree e tavole di PRGC ante e post variante	 <p>Fotografia aerea dell'area F12 con la lettera "A" è indicata l'attuale area a servizi, con la lettera "B" l'ampliamento introdotto dalla variante parziale n.1</p>		
	 <p>Fotografia aerea dell'area F4 vigente che la variante parziale 1 stralcia (indicata con la lettera "C") e la nuova aree per servizi F4 (indicata con la lettera "D")</p>	 <p>Fotografia aerea dell'area F18 vigente che la variante 1 stralcia</p>	

	<p>Area per servizi F12 - P.R.G.C. vigente</p>	<p>Area per servizi F12 - P.R.G.C. variante parziale n.1</p>
	<p>Area per servizi F4 - P.R.G.C. vigente</p>	<p>Area per servizi F4 - P.R.G.C. variante parziale n.1</p>
	<p>Area per servizi F18 - P.R.G.C. vigente</p>	<p>Area per servizi F18 - P.R.G.C. variante parziale n.1</p>
<p>Descrizione</p>	<p>Gli impianti sportivi esistenti (indicati nella foto aerea con la lettera "A"), ubicati in via al Cimitero – Via Antica Ghiacciaia, risultano insufficienti rispetto alle sigenze delle società</p>	

sportive e dell'ente pubblico, che prevedono la realizzazione di un campo da calcio di maggiori dimensioni. Al fine di limitare i costi di realizzazione e nell'ottica di una gestione oculata delle infrastrutture esistenti, cercando inoltre di limitare al massimo il consumo di suolo agricolo, l'amministrazione comunale prevede di ampliare l'attuale area per servizi, indicata dal PRGC Vigente con la sigla F12, inserendo all'interno della stessa un lotto di terreno di 8160 mq (indicato nella foto aerea con la lettera "B"), attualmente inserito nell'area agricola di rispetto ambientale "ARA", contiguo alla zona di servizi F12.

Tale intervento si configura come ricollocazione di aree per servizi già previste dal PRGC Vigente e più precisamente dell'area verde F18 posta a nord dell'area produttiva Dr1, lungo le sponde del Torrente Lemina, (indicata nella foto aerea con la lettera "E"), e dell'area per servizi di interesse comune e relativa area verde del complesso edilizio adibito a casa di riposo di via Dabormida, indicato sul PRGC vigente con la sigla F4 (indicata nella foto aerea con la lettera "C").

La modifica delle aree per servizi si conclude con l'isericimento del vincolo di destinazione d'uso a servizi sull'area verde privata "VP", posta a ovest della piazza Generale Gonnet (indicata nella foto aerea con la lettera "D").

Le modifiche delle aree per servizi si possono così sintetizzare:

- Ampliamento dell'area per Servizi F12 per una superficie di 8.160,00 mq (non conteggiato come ampliamento della dotazione di servizi comunali in quanto si configura completamente come ricollocazione di aree per servizi già previste dal PRGC Vigente (F18 e F4 parte);
- Stralcio dell'attuale area per servizi F18 di 3.651,00 mq e indicazione della stessa come viabilità di accesso e manutenzione alle sponde deòl T. Lemina, con la conseguente ricollocazione dei mq di aree per servizi per l'ampliamento dell'area F12;
- Stralcio dell'attuale area per servizi F4 di 5.094,00 mq e ricollocazione della stessa in parte per l'ampliamento dell'area F12 e in parte per la realizzazione della nuova area per servizi F4 posta ad ovest di Piazza G. Gonnet;
- Riconoscimento di una nuova area per servizi al posto del VP ubicato ad ovest della Piazza G. Gonnet della superficie di 1191,00 mq (a cui viene attribuita la sigla F4);

Queste modifiche comportano un incremento complessivo di servizi pubblici a livello comunale di 606 mq, minore del massimo incremento concesso con variante parziale, ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, che prescrive un incremento/decremento massimo di 0,5 mq/ab. (ab. Teorici insediabili come da CIRT del PRGC vigente 1752)

Massima variazione ammessa delle aree per servizi: $1752 \times 0,5 \text{ mq/ab} = 876 \text{ mq}$




I sedimi della Ex area per servizi F18 vengono indicati come viabilità di accesso e manutenzione delle sponde del prospiciente tratto di Torrente Lemina e del punto di immissione del canale dei Paglieri nel corpo idrico principale (Si tratta del reale ed attuale utilizzo di detta area).

Il complesso edilizio e l'area verde di pertinenza della Casa di Riposo di via

	<p>Dabormida, di proprietà e gestione privata, attualmente indicate come aree per servizi F4, vengono inseriti nella zona normativa B3e e formano una nuova sub-area identificata con la lettera "c". Tale area conserverà la capacità edificatoria attualmente prevista per l'area servizi F4, non sarà ammessa la destinazione d'uso residenziale ma esclusivamente quelle indicate ai punti c, e, h, i, j del comma 5 dell'art. 26 delle NTA e più precisamente attività turistico – ricettiva, uffici privati, edifici per il culto religioso, servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse, impianti sportivi.</p>								
Norme tecniche di attuazione	Nessuna modifica								
Tablette d'area	Modifica delle seguenti schede normative:								
	Scheda aree "F" - Attrezzature ed impianti di interesse generale								
	..." g. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:								
AREA	DESCRIZIONE	Superficie (mq.)	Indice S.U.L. (mq/mq.)	Rapp. di Copertura (mq/mq)	Altezza Massima (m.)	n.dei piani (n)	Prescrizioni particolari	Norme specifiche n.t.a.	
F4	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) e verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi) Casa di cura Suore S.Natale (Capoluogo)	5.094	0,40	-35%	9	3	Ammesso ampliamento in deroga agli indici di zona del 20% della S.U.L. esistente Parcheggi pubblici =1/2,5 mq/mq di S.U.L.	Art.26 commi 8,11, 12, 13, 15, 17	
F4	Area verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)	1.191	-	-	-	-		Art.33, 6c.	
F12	Aree per lo sport (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi) Campo sportivo (Capoluogo)	9.451 17.611					(1)	Art.33, 6c.	
F18	Area verde pubblico (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi) area industriale lungo il Lemina (Capoluogo)	3.651		-				Art. 28 commi 9 e 13	
Totale		70.842 71.448							
	<p>(1) L'ampliamento dell'area F12,(Variante Parziale n.1 al P.R.G.C.) è destinata all'ampliamento del campo sportivo ai sensi dell'articolo 27, comma 6 quater della L.R.56/77 s.m.i. Non sono ammessi manufatti edilizi stabilmente infissi al suolo o altre trasformazioni edilizie permanenti.</p>								

Scheda area "B3e":			
"... DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: RESIDENZIALE E COMPATIBILI (punto 6 5, art. 26 N.T.A.)			
	SUB-AREA "A"	SUB-AREA "B"	SUB-AREA "C" *
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 22.978**	mq. 8.934	mq 5.094
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. -	mq. -	mq. -
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq -	mq/mq -	mq/mq -
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq/mq 0.30	mq/mq -	mq/mq ..0.40
i. NOTE E PRESCRIZIONI:			
* Note e prescrizioni per la SUB-AREA "C"			
Nella Sub-Area "C" non è consentita la destinazione residenziale, sono esclusivamente ammesse quelle di cui ai punti c, e, h, i, j dell'art. 26 delle NTA Sono ammesse altezze massime di 9 mt o pari all'esistente; Sono ammessi un numero massimo di 3 piani fuori terra; Il rapporto di copertura massimo ammesso sulla Sub-Area "C" è pari al 35% della S.T. Le prescrizioni specifiche sono contenute all'art. 26 commi 8, 11, 12, 13,15, 17 e all'art. 33 commi 6 e 7 delle NTA			
** La S.F. della sub.area A comprende anche la S.F. di Vp1 (verde privato). Ai sensi dell'art. 32 delle NTA, la zona indicata in cartografica con vincolo di verde privato non può essere edificata, ma la sua edificabilità, calcolata applicando gli indici della Sub-Area "A", può essere trasferita sulle porzioni edificabili delle Sub-Aree "A" e "C" della Zona Territoriale Omogenea B3e..."			
Tavole	Modificate le Tavola 1, 2, 2A, 3 e 4		

4. INTERVENTO 4 - CORREZIONE VAP 010 CASCINA RIVALBA

Area normativa	VAp 010		
Correzione indicazione del vincolo Ambientale VAp 010 all'interno della Regione "Rivalba"			
Localizzazione dell'intervento	Frazione Appendini, via Rivalba n.10		
Area di interesse ambientale	no		
Estratto fotografia aeree e tavole di PRGC ante e post variante	 <p>Fotografia aerea dell'area oggetto di variante</p>  <p>P.R.G.C. vigente</p>  <p>P.R.G.C. variante parziale 1</p>		
Descrizione	<p>La variante prevede la correzione di un errore materiale riscontrato sulle tavole di PRGC, in merito all'indicazione del vincolo Ambientale VAp_010 riferito alla villa con annessa cappella in Regione Rivalba, risalente al XVIII sec.</p> <p>Il vincolo doveva comprendere la cappella e l'edificio residenziale "villa", posto nella parte nord della corte privata, mentre non deve essere presente sull'edificio adiacente alla cappella, in quanto trattasi di una ex tettoia/magazzino già ristrutturata e priva di elementi di particolare pregio ambientale e/o paesaggistico. La variante prevede pertanto la correzione dell'errore materiale, indicando in modo preciso gli edifici oggetto di vincolo ambientale VAp 010 in regione Rivalba.</p>		
Norme tecniche di attuazione	-		
Tabelle d'area	-		
Tavole	Tavola 3, 2		

5. INTERVENTO 5 - RIDISEGNO B8-PdR3 TABELLE SINOTTICHE

Area normativa	B8-PdR3		
Ridisegno della proposta dell'area Urbanistica di Espansione C2 - Allegato 2 "Tabelle Sinottiche"			
Localizzazione dell'intervento	Capoluogo (Via Tegas - Via XXV Aprile)		
Area di interesse ambientale	no		
Estratti di PRGC ante e post variante			
Descrizione	<p>Il PRGC Vigente prevede che l'area B8 sia sottoposta alla predisposizione di due Piani di Recupero "PdR" indicati con le sigle PdR2 e PdR3.</p> <p>È recentemente emerso come lo schema sinottico, allegato alla NTA del PRGC Vigente, che fornisce le linee guida di sviluppo dell'area soggetta a PdR3, sia di difficile e improbabile realizzazione, in quanto prevede la demolizione degli edifici esistenti attestati su via Tegas per permettere la realizzazione di un ampliamento della stessa. Tale soluzione non può trovare un riscontro pratico, visto che alcuni degli edifici previsti in demolizione sono stati negli anni passati oggetto di interventi di ristrutturazione e di conseguenza le proprietà difficilmente daranno attuazione alle previsioni di PRGC che propone la demolizione e rilocalizzazione della cubatura edilizia, con la conseguente paralisi del Piano di Recupero.</p> <p>La presente variante prevede pertanto la rimodulazione dello schema sinottico della parte di area B8 sottoposta a PdR3 stralciando la demolizione di detti edifici e l'allargamento di via Tegas, con la conseguente modifica dello schema planimetrico del PdR3. Le modifiche non comportano incrementi o decrementi delle capacità edificatorie previste dallo strumento urbanistico vigente, che restano inalterate.</p>		
Norme tecniche di attuazione	Nessuna modifica		
Tabelle d'area	Non vengono modificate le tabelle d'area, ma esclusivamente l'Allegato 2 "Tabelle Sinottiche", con la correzione dello schema di sviluppo urbanistico dell'area soggetta a Piano di Recupero		
Tavole	Nessuna modifica		

6. INTERVENTO 6 - MODIFICA NTA ART. 32 VERDE PRIVATO

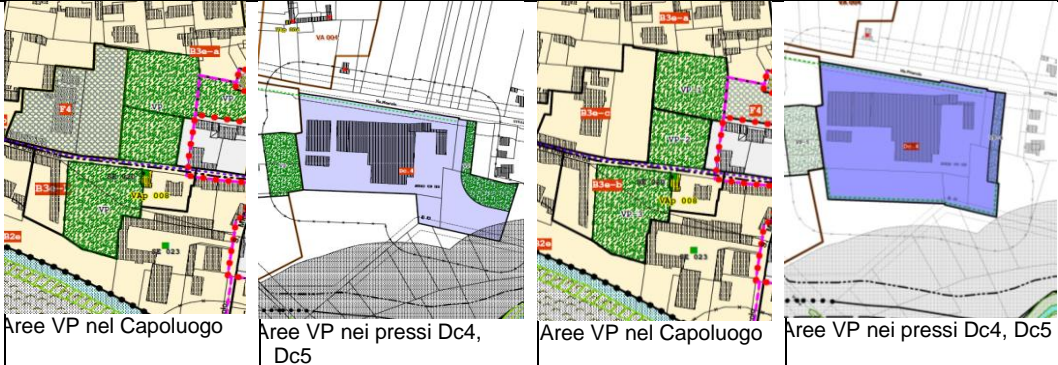
Area normativa	VP																											
Modifica dell'art.32 delle NTA – Aree a Verde Privato																												
Localizzazione dell'intervento	Capoluogo (Via Dabormida – Piazza G. Gonnet) S.P. 129 nei pressi delle aree normative Dc4 e Dc5																											
Area di interesse ambientale	no																											
Estratti di PRGC ante e post variante	 <p>Aree VP nel Capoluogo Aree VP nei pressi Dc4, Dc5 Aree VP nel Capoluogo Aree VP nei pressi Dc4, Dc5</p>																											
	Estratti PRGC Vigente		Estratti PRGC variante parziale 1																									
Descrizione	<p>Il PRGC Vigente individua alcune aree come Verde Privato indicate con la sigla VP, ma non fornisce indicazioni in merito alla loro appartenenza o meno alle aree normative in cui sono inserite e non precisa se, nonostante siano inedificabili (in quanto da conservare a verde privato), concorrano o meno con la loro superficie fondiaria a generare capacità edificatoria. La variante prevede di attribuire alle Aree VP una numerazione univoca per poterle individuare e normare specificatamente introducendo una tabella all'interno dell'art. 32 delle NTA.</p> <p>Con la variante non viene modificata la capacità edificatoria e la normativa delle aree Verdi Private, ma semplicemente viene precisata la loro appartenenza alle aree normative e di conseguenza i parametri edilizi ad esse riferiti.</p>																											
Norme tecniche di attuazione	<p>Modifica dell'art. 32 – Aree a Verde Privato</p> <p>2. Sono zone a destinazione speciale inedificabili, facenti parte integrante dell'area normativa in cui sono inserite e possono avere capacità edificatoria che dovrà essere utilizzata all'interno dell'area normativa della quale il "VP" fa parte.</p> <p>3. Tabella aree VP:</p> <table border="1" data-bbox="419 1400 1465 1957"> <thead> <tr> <th>Sigla</th> <th>Area Normativa di cui fanno parte</th> <th colspan="2">Capacità Edificatoria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VP-1</td> <td>B3e-a</td> <td>Sì</td> <td>La capacità edificatoria dell'area VP1 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area B3e-A L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Sub-Area A della Zona B3e Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria sono indicate nella scheda dell'area B3e.</td> </tr> <tr> <td>VP-2</td> <td>B3e-b</td> <td>No</td> <td>Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte non possiede capacità edificatoria</td> </tr> <tr> <td>VP-3</td> <td>B3e-b</td> <td>No</td> <td>Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte non possiede capacità edificatoria</td> </tr> <tr> <td>VP-4</td> <td>Dc4</td> <td>Sì</td> <td>La capacità edificatoria dell'area VP4 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area Dc.4 L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Zona Dc.4</td> </tr> <tr> <td>VP-5</td> <td>Dc.5</td> <td>No</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				Sigla	Area Normativa di cui fanno parte	Capacità Edificatoria		VP-1	B3e-a	Sì	La capacità edificatoria dell'area VP1 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area B3e-A L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Sub-Area A della Zona B3e Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria sono indicate nella scheda dell'area B3e.	VP-2	B3e-b	No	Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte non possiede capacità edificatoria	VP-3	B3e-b	No	Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte non possiede capacità edificatoria	VP-4	Dc4	Sì	La capacità edificatoria dell'area VP4 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area Dc.4 L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Zona Dc.4	VP-5	Dc.5	No	-
Sigla	Area Normativa di cui fanno parte	Capacità Edificatoria																										
VP-1	B3e-a	Sì	La capacità edificatoria dell'area VP1 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area B3e-A L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Sub-Area A della Zona B3e Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria sono indicate nella scheda dell'area B3e.																									
VP-2	B3e-b	No	Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte non possiede capacità edificatoria																									
VP-3	B3e-b	No	Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte non possiede capacità edificatoria																									
VP-4	Dc4	Sì	La capacità edificatoria dell'area VP4 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area Dc.4 L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Zona Dc.4																									
VP-5	Dc.5	No	-																									

Tabelle d'area	Nessuna modifica
Tavole	2, 3 Numerazione univoca delle aree "VP" in modo tale da identificarle in modo preciso e fornire specifiche indicazioni per ogniuna di esse all'interno dell'art. 32 delle NTA."

5. MODIFICHE AMMESSE AI SENSI DEL 5° COMMA DELL'ART.17 L.R.56/77SMI

5.1 - DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, le Varianti Parziali, non devono incrementare la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa.

5.1.1 - ABITANTI INSEDIABILI COME PREVISTO DA PRGC

Teoricamente secondo il P.R.G.C. nel Comune di Buriasco si possono insediare fino **1.752 abitanti** per considerare il P.R.G.C. esaurito

5.2 - DESTINAZIONI PRODUTTIVE

Nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, le Varianti Parziali non devono incrementare 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 (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).

Calcolo delle superfici territoriali/fondiarie delle aree produttive del P.R.G.C:
 approvato con D.G.R. 108-3846 del 04/08/2016

ZONA	ST	SF	SC	ubicazione	indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%	
Aree produttive	Dr.1	-	30.882	In atto	Via Ciconvallazione	In atto	In atto	0	3.088	
	Dc.1	-	19.924	7558	Ex-Dema	0,23	0,40	7.173	0	1992
	Dc.2	-	15.099	3.500	Ex-Freiria	In atto	In atto	3.500	0	1.509
	Dc.3	-	6.340	714	Loc. rotatoria incrocio tra Sp 129 e Sp 138	0,10	0,35	1.997	1.283	634
	Dc.4	-	46.036	12.265	GOR	0,27	0,40	16.573	4.308	4.603
	Dc.6	-	8.084	233	Stazione di servizio	In atto	In atto	233	0	0
	Dc.7	-	32.841	3.666	Località "pista"	0,07	0,30	8.867	5.201	3.284
TOT	0	159.206	27.936				38.343	10792	15.110	

Calcolo dell'incremento di superficie territoriale realizzabile (destinazioni produttive) con variante parziale:

$$159.206 \times 6\% = \mathbf{9.552,36 \text{ mq}}$$

5.3 - AREE A SERVIZI

le Varianti Parziali non devono ridurre o aumentare la quantità globale delle aree per servizi nei comuni sotto i 10.000 abitanti di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. **per più di 0,5 metri quadrati per abitante;**

Abitanti insediabili come previsto da PRGC vigente: **1.752**

Incremento massimo aree a servizi a servizi con Varianti Parziali:

$$1752 \times 0,5 \text{ mq} = \mathbf{876 \text{ mq}}$$

decremento massimo aree a servizi a servizi con Varianti Parziali:

$$1752 \times 0,5 \text{ mq} = \mathbf{876 \text{ mq}}$$

6. DATI RELATIVI ALLA VARIANTE PARZIALE N°1 AL PRGC VIGENTE

6.1 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- Area **Dc.1** (Ex-DEMA): attualmente l'area presenta una S.F. di **mq. 19.924**, la variante prevede la realizzazione di un ampliamento di **mq 3.670 per un totale di mq 23.594** di Superficie Fondiaria.
- Area **Dc.4** (GOR): L'area normativa prevede una Superficie Fondiaria di **mq. 46.036**. La variante prevede un modesto ampliamento della S.F. che assomma a **mq 1842** ed è identificabile come l'area indicata come Vp4 **per un totale di 47.878 mq.**

6.2 - AREE PER SERVIZI

- La variante prevede la ricollocazione di **8.745 mq** di aree per servizi, attraverso lo stralcio di due aree per servizi attualmente previste dal P.R.G.C. Vigente (F4 di 5.094 mq e F18 di 3.651 mq) le cui superfici vengono rilocalizzate per **8.160 mq** nell'ampliamento dell'area per servizi F12 (Area verde – Campo Sportivo) e per la restante parte di **585 mq** nella nuova area a servizi F4, ubicata ad ovest della piazza Generale Gonnet, al posto dell'area VP prevista dallo strumento urbanistico vigente.
- La nuova area F4 assomma però a **mq 1.191**, pertanto **606 mq** di aree per servizi (1191 – 585) costituiscono un incremento della dotazione complessiva delle aree per servizi pubblici ammessi attraverso le Varianti Parziali ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

7. VERIFICA REQUISITI ART. 17 L.R. 56/77 S.M.I., 5° COMMA

La variante è conforme a quanto previsto dall'articolo 17, 5 comma della legge regionale vigente.

I limiti operativi ammessi dal già citato quinto comma dell'articolo n.17 della LUR possono riassumersi come indicato nella tabella che segue:

Limiti operativi art.17 5 comma L.R. 56/77 s.m.i.				
<i>Abitanti insediabili previsti da PRGC vigente</i>				1.752 ab.
<i>art. 17 comma 5 L.R. 56/77 smi</i>		<i>Esistenza dell'aspetto o strutturale</i>	<i>Quantità massima ammessa per la variante parziale (mq.)</i>	<i>Quantità in progetto sulle aree a seguito delle varianti parziali</i>
<i>Comma 5</i>	<i>requisiti</i>			
<i>a</i>	<i>Modifica dell'impianto strutturale del PRG vigente,</i>	<i>No</i>		
<i>b</i>	<i>Modifica significativa della funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale</i>	<i>No</i>		
<i>c</i>	<i>Riduzione delle aree per servizi per più di 0,5 mq/ab.</i>	<i>No</i>	<i>-876</i>	<i>0</i>
<i>d</i>	<i>Incremento delle aree per servizi per più di 0,5 mq/ab.</i>	<i>No</i>	<i>876</i>	<i>606</i>
<i>e</i>	<i>Incremento della capacità insediativa residenziale del P.R.G.</i>	<i>No</i>		
<i>f</i>	<i>Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità del P.R.G. per le attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali superiore al 6% su aree contigue a quelle urbanizzate (comuni con meno di 10.000 ab.)</i>	<i>No</i>	<i>9.552,36</i>	<i>5.512,00</i>
<i>g</i>	<i>incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente</i>	<i>No</i>		
<i>h</i>	<i>modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.</i>	<i>No</i>		

8. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIAZIONE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

La presente variazione urbanistica è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione e Tabelle d'Area (Estratto delle parti modificate dalla Variante Parziale n.1);
- Tavole di Piano:
 - o TAV. 1 - scala 1:5.000;
 - o TAV. 2 – scala 1:5000;
 - o TAV. 2a – scala 1:25.000
 - o TAV. 3 – scala 1:2000
 - o TAV. 4 – scala 1:1500
 - o TAV. 5 – scala 1:10.000

Buriasco, Novembre 2017

Il Redattore della variante



arch. Guido GEUNA