



COMUNE di CHIAVERANO

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

VARIANTE PARZIALE n. 1 al PRG Vigente

PRG approvato con DGR n. 9-2008 del 17/5/2011

PROGETTO PRELIMINARE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

URBANISTI INCARICATI:

<p>Arch. Flavia BIANCHI Arch. Claudio MALACRINO Studio Tecnico Associato SEDE LEGALE: Via Principi d'Acaja, 6 10143 TORINO</p>	<p>SEDI OPERATIVE: Via Principi d'Acaja, 6 - 10143 TORINO Tel./fax 011.482826 - 482314 Via Peyron, 12 - 10143 TORINO Tel. 011.0200078 - 0200079 <i>bianchi.malacrino @ tin.it</i> <i>bianchi.malacrino @ fastwebnet.it</i></p>
---	--

COLLABORATORI:

<p>Dott. Gianluca D'AGOSTINO</p>	
----------------------------------	--

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Sara MASSE'

IL SINDACO
Maurizio FIORENTINI

L'ASSESSORE al TERRITORIO
Roberta BENETTI

Luglio 2016

**COMUNE di CHIAVERANO
VARIANTE PARZIALE n.1 AL PRGC**

PROGETTO PRELIMINARE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

- 1. PREMESSA: OBIETTIVI DELLA VARIANTE**
- 2. CONTENUTI DELLA VARIANTE**
- 3. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS**
- 4. CARATTERE PARZIALE DELLA VARIANTE**
- 5. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ COL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
COMUNALE (PCA)**
- 6. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE n. 1**

1. PREMESSA: OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il Comune di Chiaverano è dotato di PRGC vigente (Variante generale al PRGC) approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 9-2008 del **17 maggio 2011** con introduzione di modifiche ex officio.

Il Comune di Chiaverano ha deciso di predisporre una variante parziale al PRGC vigente per perseguire i seguenti obiettivi:

- a) rendere più agevole la gestione del piano, in quanto in questi primi anni di attuazione ed applicazione dello stesso, sono emersi diversi problemi relativi alla interpretazione delle norme tecniche di attuazione
- b) verificare possibilità di contenimento del consumo di suolo
- c) adeguare il P.R.G.C. ai criteri comunali di sviluppo del commercio approvati dal Consiglio Comunale
- d) correggere alcune imprecisioni cartografiche e /o normative.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

In relazione agli obiettivi prima esposti, la variante contiene diverse scelte.

Con riferimento all'obiettivo indicato con la lettera "a" nel precedente paragrafo, la variante:

- risolve le discordanze di perimetrazione delle aree normative residenziali, di nuovo impianto (**NRSi**) e di completamento (**NRSc**), riscontrabili tra le tavole di piano e gli estratti riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), precisando che prevalgono quelle individuate nelle tavole di Piano (vedi articolo 13.1.1 delle NTA)
- chiarisce il concetto di "*allineamento*" riportato nelle legende delle schede normative relative alle già citate aree **NRSi** e **NRSc**, in coerenza con le prescrizioni contenute in un articolo molto importante delle NTA medesime (l'art.17) che definisce criteri di carattere qualitativo a cui tutti gli interventi edilizi debbono corrispondere, articolo che bene ha funzionato, e funziona, sotto il profilo dei risultati (vedi articolo 13.1.1 delle NTA)

- sempre con riferimento alle schede normative, di cui all'articolo 13.1.1, delle aree **NRSi** e **NRSc**, la variante precisa che i parametri in esse riportati sono da intendere come quantità massime e, per quanto riguarda alcuni simboli grafici in esse presenti senza spiegazione alcuna, aggiunge l'opportuna legenda
- per quanto riguarda il tema dei piani interrati, integra le schede normative, di cui all'articolo 13.1.1, in modo tale che il combinato disposto degli articoli delle NTA con quelli del Regolamento edilizio comunale (redatto, peraltro, in conformità a quello regionale) non dia adito, come fino ad oggi è avvenuto, a differenti interpretazioni
- con riferimento agli ampliamenti degli edifici esistenti, previsti dal PRGC vigente per le diverse aree normative, precisa a quale entità tale ampliamento sia riferito e che i progetti debbono dimostrare il rispetto contestuale di tutti i parametri riportati nelle schede normative, anche se espressi con riferimento a grandezze diverse (volumi, superficie coperta, superficie di pavimento..). In altri termini, la variante integra le NTA laddove sussistono espressioni che hanno dato e continuano a dare origine ad interpretazioni diverse e divergenti;
- elimina dal testo delle NTA le definizioni già contenute negli articoli del Regolamento edilizio, in modo tale che il Comune, nel momento in cui dovesse aggiornare il Regolamento edilizio, non sia costretto a modificare anche il PRGC;
- per quanto riguarda la descrizione dei tipi di intervento contenuta nelle NTA, tipi di intervento richiamati in forma sintetica nelle schede relative alle singole aree normative, la variante procede ad un opportuno raccordo tra quanto previsto dal PRGC e la legge nazionale, il Testo Unico dell'edilizia, fermo restando il mantenimento degli obiettivi di qualità contenuti in apposito articolo (l'art.17) delle NTA medesime;
- con riferimento alle aree normative "*Ra: aree residenziali in contesto agricolo*", per le quali il PRGC vigente ammette, oltre alla destinazione agricola, anche quella residenziale (sia nelle aree **Rab** che nelle aree **Rar**), ed, in alcune di esse (le **Rab**), anche le destinazioni produttiva e commerciale, mediante il recupero dei volumi esistenti, con interventi che vanno sino alla demolizione totale e alla loro ricostruzione, si sono modificate le norme in modo tale da renderle effettivamente coerenti con gli obbiettivi dichiarati negli elaborati del PRG approvato dalla Regione. Il calcolo della Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) dovuta agli

interventi di trasformazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, per le aree **Rab** e **Rar** è riportato nell'elaborato di PRG denominato "RELint". In tale elaborato è presente la seguente Tabella:

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DELLA VARIANTE 2003 (marzo 2009) definizione della capacità insediativa (metodo analitico art.20 comma 4 della L.R. 56/77)			
			abitanti
a)	patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) senza mutamento della destinazione d'uso, del 3° comma dell'art. 13	numero di abitanti residenti rilevati (RS esistente)	1.219
		numero di vani in abitazioni non occupate	75
b)	patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere c), con mutamento di destinazione d'uso, d) ed e) del 3° comma dell'art. 13	rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito (IV= 120,00mc/ab)	
		RS incremento per cambio di destinazione d'uso	20
		RS incremento per cellule fuori contesto	30
		RSd esistente	554
		RSd incremento (+100mc)	58
		Rab esistente	443
		Rab incrementi % (+25%)	49
		Rab incrementi una tantum (+100mc)	9
		Rar esistente	70
		Rar incrementi una tantum (+60/100mc)	18
		<i>totale per incrementi</i>	1252
c)	previsione di nuove edificazioni di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'art. 13.	rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito (IV= 120,00mc/ab)	
		NRS _c	59
		NRS _i	88
Totale capacità insediativa teorica			2694

Considerando che ci sono 30 aree normative **Rab** dalle cui trasformazioni è stato ipotizzato un incremento complessivo di 58 abitanti (49+9) e che ci sono 29 aree normative **Rar** dalle cui trasformazioni è stato ipotizzato un incremento complessivo di 18 abitanti, si deduce che non si voleva consentire, per queste aree, la demolizione totale degli edifici esistenti (compresi quelli di origine rurale) ed una loro completa ricostruzione (anche con eventuale ampliamento) per destinazioni del tutto diverse da quella agricola. Per tale ragione, con la variante, si è escluso il tipo di intervento "RU" *ristrutturazione urbanistica* (che, peraltro, nulla ha a che vedere con borgate o nuclei di origine rurale o edifici isolati), specificando i termini dei cambi di destinazione d'uso, in coerenza con l'art. 17 delle NTA ed in modo tale che essi siano assentibili entro limiti accettabili sotto il profilo del carico urbanistico e di quello ambientale da essi indotti.

Con riferimento all’obiettivo indicato con la lettera “b) verificare possibilità di contenimento del consumo di suolo” nel precedente paragrafo, la variante:

- ha proceduto ad eliminare una previsione di nuova viabilità in località Bienca. Tale bretella secondo il disegno di PRG si dovrebbe realizzare, in gran parte, ampliando dei sedimi stradali esistenti e, in parte minore, con tratti di nuova viabilità, determinando sia una segregazione di lotti liberi tale da sezionare in più parti il territorio agricolo sia un consumo di suolo eccessivo in relazione ai limitati vantaggi, sotto il profilo della viabilità, che dovrebbe apportare (vedi estratto della Tavola Pp del PRG vigente contenuta nell’Elaborato 3). Tale scelta risulta, peraltro, coerente con gli obiettivi che il Piano Paesaggistico Regionale persegue, come evidenziato nell’Elaborato Allegato Tecnico della presente variante a cui si rinvia

Con riferimento all’obiettivo indicato con la lettera “c) adeguare il P.R.G.C. ai criteri comunali di sviluppo del commercio approvati dal Consiglio Comunale” nel precedente paragrafo, la variante:

- aggiorna l’apparato normativo e cartografico del PRG in relazione ai criteri comunali di sviluppo del commercio, in applicazione agli indirizzi contenuti nella DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 (vedi articolo 14 della NTA ed Elaborato 3)

Con riferimento all’obiettivo indicato con la lettera “d) correggere alcune imprecisioni cartografiche e /o normative” nel precedente paragrafo, la variante:

- si sono apportate correzioni ad errori o refusi presenti nelle NTA e limitate modifiche ai perimetri delle aree normative, onde renderle coerenti con la effettiva conformazione del terreno (vedi Elaborato 3).

3. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Ai sensi dell'art. 17 comma 8 della LR 56/77 e s.m.i., la presente Variante è stata sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

Il *Documento di verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Strategica Ambientale* è stato trasmesso, con nota prot. n. 1265 del 11/03/2016, agli enti competenti in materia ambientale, per la prevista fase di consultazione.

In seguito all'acquisizione dei pareri formulati dai succitati Enti, in data 08/06/2016 l'Organo Tecnico Comunale per la valutazione ambientale ha espresso il proprio parere di esclusione della Variante dalla procedura di VAS.

4. CARATTERE PARZIALE DELLA VARIANTE

La presente variante è **una variante parziale ex art. 17 comma 5 della LUR 56/1977** e s.m.i.; essa, infatti:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, anche con riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente Legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab nel oltre i valori minimi di cui alla presente Legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del Piano Regolatore vigente;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Con riferimento al **prospetto numerico in rispetto dei parametri di cui all'art. 17, comma 5** della L.R. 56/77 e s.m.i., si evidenzia quanto segue:

PROSPETTO NUMERICO AI SENSI ART.17 COMMA 7 L.R. 56/77 E S.M.I.		
	P.R.G.C. VIGENTE	VARIANTE N° 1
C.I.R.T. <i>Capacità Insediativa Residenziale del PRGC</i>	2.694 abitanti *	invariata
SUPERFICIA SERVIZI del PRGC <i>Quantità aree per servizi ex art. 21 e 22</i>	169.017 mq*	invariata
SUPERFICI TERRITORIALI RELATIVE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE del PRGC <i>(attività produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive)</i>	122.054 mq * (Tp 45.186 mq; Tr 76.868 mq)	invariata
INDICI DI EDIFICABILITA' di Tp e Tr	Vari	invariati
Nota : * dati estratti dall'elaborato REL-Int del PRGC Vigente		

5. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ COL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE (PCA)

La presente variante non apporta modifiche né alla perimetrazione delle aree normative (se non per due casi in cui tale variazione è minima e di dettaglio onde rendere la cartografia di piano coerente con lo stato di fatto, come si può evincere dalle Tavole 3.2 e 3.3 contenute nell'Elaborato 3) né alle destinazioni d'uso delle aree.

Per tale ragione la Variante è compatibile con il Piano di Classificazione Acustica comunale, che non deve essere modificato in nessuno dei suoi aspetti, in relazione alle scelte operate dalla variante.

6. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE n. 1

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA (contenente la verifica di compatibilità con il piano di classificazione acustica comunale PCA)
2. ALLEGATO TECNICO - Indagine sul contesto territoriale dell'Addensamento commerciale A1 e della viabilità, da ridimensionare, in località Bienza
3. TAVOLE - Perimetrazione delle aree urbanistiche oggetto di variante e Tavole di Progetto
4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.