



## 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 DEFINITIVO

#### 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

Marzo 2017

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

**PROGETTO DEFINITIVO**

**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**

### **2.1 Progetto Preliminare**

In relazione agli obiettivi prima esposti, il Progetto Preliminare della variante ha effettuato diverse scelte.

**Con riferimento all'obiettivo indicato con la lettera "a" nel precedente paragrafo, il Progetto Preliminare:**

- ha risolto 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)
- ha chiarito 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**, il Progetto Preliminare ha precisato 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, il Progetto Preliminare ha aggiunto l'opportuna legenda
- per quanto riguarda il tema dei piani interrati, ha integrato 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, ha precisato 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 ha integrato le NTA laddove sussistono espressioni che hanno dato e continuano a dare origine ad interpretazioni diverse e divergenti;
- ha eliminato 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, ha proceduto 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 <sub>c</sub>	59
		NRS <sub>i</sub>	88
		<i>totale nuove edificazioni</i>	148
<b>Totale capacità insediativa teorica</b>			<b>2694</b>

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, il Progetto Preliminare:**

- 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, il Progetto Preliminare:**

- 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, il Progetto Preliminare:**

- ha apportato 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).

## **2.2 Osservazioni al Progetto Preliminare**

Sono pervenute 11 osservazioni al Progetto Preliminare.

Di esse si dà conto nello specifico elaborato “*Osservazioni al Progetto Preliminare: localizzazione – sintesi - note tecniche – controdeduzioni*” a cui si rinvia.

### **2.3 Progetto Definitivo**

A seguito dell'esame delle osservazioni, il Progetto Definitivo ha confermato le scelte operate con il Progetto Preliminare, integrandole con le seguenti modifiche in relazione all'accoglimento di alcune di esse, in particolare:

- a) integrazione dell'art. 14 delle NTA, come richiesto dalla Città Metropolitana di Torino, con le definizioni dell'Addensamento A1 e della Localizzazione L1 in coerenza con la delibera dei criteri commerciali
- b) riclassificazione in aree agricole delle aree edificabili NRSi4 e NRSc10 e di parte di TP, per un totale di  $(4.260 + 1.314 + 2.500) = \text{mq } 8.074$
- c) integrazioni normative degli articoli 7 , con riferimento alla definizione di volumetria o edificio esistente, e 16, con riferimento alle modifiche delle aree destinate alla viabilità in sede di progettazione esecutiva degli interventi e con riferimento alle possibilità di deroga dalla distanza dalla viabilità nel centro abitato
- d) modifica cartografica ed integrazione normativa art. 13.2.1 , riferite all'area NTp 2e
- e) possibilità di incrementare la superficie coperta nelle aree normative di nuova costruzione e completamento in cui non è possibile realizzare piani completamente interrati.

### 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:

a) la Regione Piemonte in sede di approvazione del PRG effettuò alcuni stralci di aree edificabili, in particolare:

NRSc11 per mc 539

NRSci2 per mc 1037

NRSi3 per mc 1074

NRSi9 per mc 359

NRSi13 per mc 447

NRSi14 per mc 721

per totali mc 4.177 ;  $4.177 / 120 \text{ mc/abitante} = - 35$  abitanti.

Quindi, la CIRT del PRG vigente risulta pari a

$$2.694 \text{ (dato riportato nel documento } RELInt) - 35 = \mathbf{2659} \text{ abitanti}$$

b) la presente Variante n. 1 riclassifica a destinazione agricola le aree residenziali NRSi4 (mc 852) e NRSc10 (mc 361):  $(852+361) / 120 \text{ mc/abitante} = - 10$  abitanti

Quindi, la CIRT conseguente alla Variante n. 1 risulta pari a

$$2.659 - 10 = \mathbf{2649} \text{ abitanti}$$

c) per quanto riguarda la dotazione di aree a servizi per standard residenziali dal documento *RELInt* risultano pari a mq 169.017, corrispondenti a

$$169.017 \text{ mq} / 2.659 \text{ abitanti} = \text{mq/abitante } 63,56$$

poiché con la Variante n. 1 gli abitanti si riducono di 10 unità, si ottiene:

$$169.017 \text{ mq} / 2.649 \text{ abitanti} = \text{mq/abitante } 63,80$$

$$63,80 - 63,56 = 0,24 \text{ mq/abitante} < 0,50 \text{ mq/abitante}$$

d) le superfici territoriali per attività produttive, direzionali etc. con la Variante n. 1 si riducono di mq 2.500 relativi a Tp; dunque non si incrementano.

<b>PROSPETTO NUMERICO AI SENSI ART.17 COMMA 7 L.R. 56/77 E S.M.I.</b>			
	Dati estratti dall'elaborato <b>REL-Int</b>	Dati PRG vigente	VARIANTE N° 1
<b>C.I.R.T.</b> <i>Capacità Insediativa Residenziale del PRGC</i>	2.694 abitanti	2.659	2.649
<b>SUPERFICI A SERVIZI del PRGC</b> <i>Quantità aree per servizi ex art. 21 e 22</i>	169.017 mq	169.017 mq	169.017 mq
<b>DOTAZIONE di aree a servizi per abitante</b>	169.017 mq / 2.694 ab 62,74 mq/abitante	169.017 mq / 2.659 ab 63,56 mq/abitante	169.017 mq / 2.649 ab 63,80 mq/abitante
<b>SUPERFICI TERRITORIALI RELATIVE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE del PRGC</b> <i>(attività produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive)</i>	122.054 mq (Tp 45.186 mq; Tr 76.868 mq)	122.054 mq (Tp 45.186 mq; Tr 76.868 mq)	119.554 mq (Tp 42.686 mq; Tr 76.868 mq)
<b>INDICI DI EDIFICABILITÀ di Tp e Tr</b>	Vari	invariati	invariati

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

Le modifiche introdotte dalla Variante n. 1 non comportano variazioni del Piano di Classificazione Acustica comunale.

## **6. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE n. 1**

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

*Osservazioni al Progetto Preliminare: localizzazione – sintesi - note tecniche – controdeduzioni*

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 Bienca
3. TAVOLE - Perimetrazione delle aree urbanistiche oggetto di variante e Tavole di Progetto
4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.