

COMUNE DI VISCHE
REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

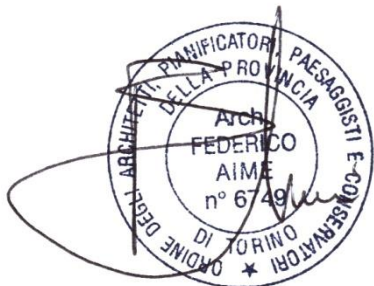
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N.RO 26 - Art. 17, comma 7 - L.U.R. 56/1977 e s.m.i.

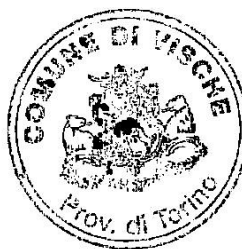
Eliminazione di area residenziale di espansione "RF11" e porzione di area produttiva di completamento "PC01", con aggiornamento delle schede di Piano ed adeguamento normativo.

ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE (PROGETTO PRELIMINARE)
CON DELIBERAZIONE N.RO 28 DEL 22 LUGLIO 2021

Il redattore della variante:
architetto FEDERICO AIME



Il Responsabile del Procedimento:
geometra Marco GAI



Il Sindaco:
Federico MERLO

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Federico Merlo.

Il Segretario Comunale:
Dott. Eugenio VITERBO

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Eugenio Viterbo.

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE TECNICA

Luglio 2021

VARIANTE PARZIALE DI P.R.G. - Art. 17 - Comma 7 - L.U.R. 56/1977 e s.m.i.

Eliminazione di area residenziale di espansione "RF11" e porzione di area produttiva di completamento "PC01", con aggiornamento delle schede di Piano ed adeguamento normativo.

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

La presente variante ha l'obiettivo di apportare modesti aggiustamenti alle previsioni puntuali del PRGC, secondo i principi generali di economicità, di semplificazione, di razionalizzazione delle risorse e di ragionevolezza delle previsioni urbanistiche, al fine di perseguire il pubblico interesse e di conseguire il regolare e ordinato sviluppo del territorio.

La variante viene assunta, su segnalazione di privati, per eliminare capacità edificatorie su terreni che dal 2000 (anno di adozione dell'ultima variante generale di PRG) ad oggi non hanno registrato interesse dal punto di vista residenziale/produttivo; tali modifiche rientrano nella tipologia delle variazioni che possono essere effettuate con le varianti parziali ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Più nello specifico, si tratta rispettivamente di 2 interventi, uno di eliminazione di un'area residenziale di nuova espansione, assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, localizzata in area decentrata e priva di viabilità d'accesso esistente, l'altro di eliminazione di un'area a destinazione d'uso produttiva di completamento, caratterizzata da terreno in forte pendenza e dunque ai fini pratici inutilizzabile.

L'Amministrazione Comunale, attraverso la presente Variante, si prefigge dunque come scopo quello di non gravare il privato di tasse di superficie su terreni non utilizzati/utilizzabili ai fini reali.

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

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

La variante non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente in quanto riguarda aspetti puntuali che non incidono sulla complessiva struttura dello strumento urbanistico.

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

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

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

La variante comporta l'eliminazione di aree per servizi (SV10, SV11 ed SP13) per una superficie complessiva di mq. 485,30 (ml. 42,00 x 6,80 + ml. 20,80 x 9,60); essendo la capacità insediativa di piano pari a 1760 abitanti, tramite variante parziale si può portare a una riduzione massima delle aree a servizi pari a mq. 880. L'eliminazione delle aree SV10, SV11 ed SP13, per un totale di mq. 485,30, rientra dunque nei limiti quantitativi di cui al comma 5°, lettera c);

d) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei

comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

La variante, in riferimento all'eliminazione per intero dell'area residenziale di nuova espansione "RF11", non intende ridurre la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente in quanto si prevede parallelamente l'inserimento di una norma all'interno delle NTA, definita art. 44 - "tesoretto", che mantiene "congelata" la volumetria edificatoria/C.I.R. per future necessità puntuali.

Tali future necessità edificatorie saranno formalizzate mediante richiesta di Variante Parziale, il cui scopo sarà quello di individuare in maniera puntuale le aree oggetto di trasformazione edilizia utilizzando cubature/indici rapportati all'area oggetto di richiesta.

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

La variante non apporta incremento ma una riduzione della superficie territoriale dell'area produttiva di completamento "PC01", con conseguente aggiornamento della relativa "Scheda Quantitativa dei Dati di Piano". In termini percentuali lo stralcio di mq. 1350 di superficie territoriale dell'area "PC01" oggetto di variante rappresenta una diminuzione pari al 5,16% rispetto alla superficie territoriale totale delle aree "PC" di PRG pari a mq. 26.158.

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

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

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

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

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

La variante non introduce alcuna nuova previsione insediativa.

B. Riferimenti normativi.

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

Per quanto concerne gli adempimenti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 09 giugno 2008, n.ro 12-8931 (D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi), si precisa che la Variante Parziale di cui trattasi non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA, non prevede la realizzazione di nuovi volumi, riguarda modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente, non interessa aree vincolate ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del D.Lgs 42/2004, s.m.i., non riguarda ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivante da

specifici disposti Normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili e quant'altro).

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

Le L.R. n. 3 e n. 17/2013 e soprattutto la prima, assunta come revisione generale della L.U.R. n. 56/77, hanno precisato, per ogni tipo di variante ai PRG e per gli strumenti attuativi l'applicazione o meno dell'obbligo alla VAS e la procedura relativa (art. 3bis) confermando le fasi di screening, di scoping e di analisi dei Piani con la redazione del rapporto ambientale, dei monitoraggi, ecc. Per gli strumenti di pianificazione a livello comunale anche le varianti parziali come quella proposta dall'Amministrazione Comunale di Vische sono soggette alla fase di screening e verifica della eventuale assoggettabilità alla procedura VAS.

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

Con riferimento ai disposti art. 12 del D.lgs 152/2006 e della D.G.R. N. 12-8931 del 9/06/2008, il Sindaco del Comune di Vische ha trasmesso, con nota prot. N. 855 del 23/02/2021, il Documento di verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale e Strategica (fase di Screening) per la prevista fase di consultazione, ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Arpa Piemonte- Agenzia Regionale per la Protezione ambientale;
- Città Metropolitana di Torino;
- Asl TO 4 – Azienda sanitaria locale;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per la provincia di Torino;
- Amministrazione comune di Candia;
- Amministrazione comune di Strambino;
- Amministrazione comune di Moncrivello;
- Amministrazione comune di Vestignè.

Trascorso il termine entro il quale i sopracitati soggetti e i Comuni in elenco avrebbero potuto esprimere parere ambientale (trenta giorni dalla trasmissione del "Documento di verifica di assoggettabilità al procedimento valutazione ambientale strategica), e vista la ricezione di un unico parere:

- ARPA Piemonte di Torino (prot. 1330 del 23/03/2021): "Si ritiene che non siano ipotizzabili impatti ambientali significativi conseguenti ad essa e che pertanto possa essere esentata dalle fasi di valutazione della procedura di Vas."

Il Comune di Vische (in forma convenzionata con i Comuni di Barone, Caluso, Candia, Mazzè, Montalenghe, Orio e Villareggia), ha provveduto a convocare l'Organo Tecnico deputato a gestire il procedimento di VAS in data 27 maggio 2021; l'Organo Tecnico ha espresso "parere di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica", e pertanto si procede alla redazione Preliminare della Variante secondo agli adempimenti e le procedure di Legge.

C. Strumenti urbanistici approvati.

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

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

- 01) Deliberazione C.C. n.ro 02/2001, in data 02.02.2001 (modifica cartografica P.R.G.C. per adeguamento sagoma fabbricato), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 02) Deliberazione C.C. n.ro 19/2001, in data 03.05.2001 (rilocalazione area a servizi campo sportivo), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 03) Deliberazione C.C. n.ro 34/2003, in data 25.11.2003 (modifica interventi in area agricola, fasce alluvionali), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 04) Deliberazione C.C. n.ro 27/2004, in data 30.09.2004 (modifica interventi Castello di Vische), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 05) Deliberazione C.C. n.ro 22/2006, in data 28.03.2006 (attribuzione area pertinenziale RE20 e eliminazione strada tra aree PL01 e PL02), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 06) Deliberazione C.C. n.ro 27/2006, in data 12.04.2006 (eliminazione strada RE13), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 07) Deliberazione C.C. n.ro 13/2007, in data 29.03.2007 (area agricola Pratoferro e modifica N.T.A.), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 08) Deliberazione C.C. n.ro 14/2007, in data 29.03.2007 (nuove aree artigianali Moncucco e Pratoferro), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 09) Deliberazione C.C. n.ro 22/2007, in data 29.06.2007 (riperimetrazione fabbricato via Mazzè), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 10) Deliberazione C.C. n.ro 23/2007, in data 29.06.2007 (modifica Norme area agricola), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 11) Deliberazione C.C. n.ro 37/2007, in data 22.12.2007 (modifica zone urbanistiche RF11 – RF15), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 12) Deliberazione C.C. n.ro 18/2008, in data 01.07.2008 (modifica zone urbanistiche PE01 – PE05 – TCA02 – PE06), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 13) Deliberazione C.C. n.ro 30/2008, in data 10.11.2008 (modifica zona urbanistica RF12), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 14) Deliberazione C.C. n.ro 31/2008, in data 10.11.2008 (modifica zone urbanistiche RF13 – PC04), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 15) Deliberazione C.C. n.ro 32/2008, in data 10.11.2008 (adeguamento norme zona PE), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 16) Deliberazione C.C. n.ro 38/2008, in data 30.12.2008 (modifica Norme recinzioni e pannelli fotovoltaici), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 17) Deliberazione C.C. n.ro 42/2009, in data 27.11.2009 (modifica zona urbanistica PE05), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.;
- 18) Deliberazione C.C. n.ro 15/2010, in data 22.09.2010 (adeguamento norme aree rurali in ambito residenziale), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;

19) Deliberazione C.C. n.ro 16/2010, in data 22.09.2010 (adeguamento norme zona urbanistica P06), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;

20) Deliberazione C.C. n.ro 17/2010, in data 22.09.2010 (adeguamento norme aree agricole), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;

21) Deliberazione C.C. n.ro 18/2010, in data 22.09.2010 (adeguamento norme zona urbanistica RF14), art. 17, comma 8, L.R. 56/1977, s.m.i.;

22) Deliberazione C.C. n.ro 35/2010, in data 20.12.2010 (modifica zona urbanistica RE07), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.

23) Deliberazione C.C. n.ro 30/2012, in data 01.10.2012 (ricollocazione di aree destinate a servizi pubblici, di aree destinate ad attività produttive e ad attività terziarie di completamento), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.

24) Deliberazione C.C. n.ro 23/2019, in data 30.10.2019 (ricollocazione di area a destinazione d'uso produttiva e adeguamento normativo), art. 17, comma 7, L.R. 56/1977, s.m.i.

Il presente PROGETTO PRELIMINARE di VARIANTE PARZIALE è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 28 del 22 luglio 2021.

Si allegano le Tavole **C.2** (Assetto generale del Piano – scala 1:10.000), **C.3** (Aree urbanizzate ed urbanizzande – scala 1:2.000) e **C.3.2** (Cascine Pratoferro – scala 1:2.000), aggiornate alla data di giugno 2021 con tutte le predette varianti parziali.

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

Come esposto in precedenza, le modifiche oggetto di richiesta di variante sono 2, di iniziativa dell'Amministrazione Comunale a seguito di segnalazioni da parte privata raccolte negli ultimi anni, e sono di seguito descritte.

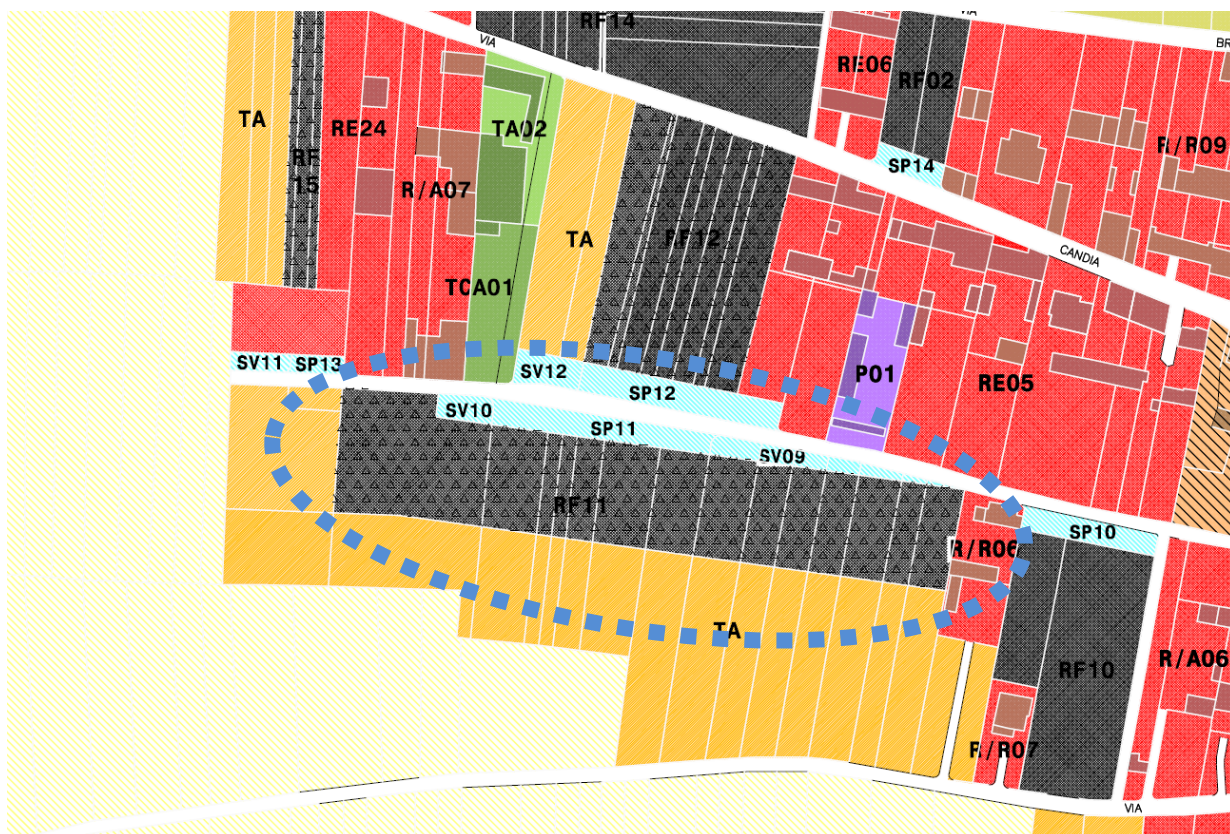
Modifica n. 1

Oggetto: Area normativa RF11 (area residenziale di espansione)

Aree a servizi SV10, SV11 ed SP 13 (aree a servizi per verde e parcheggio)

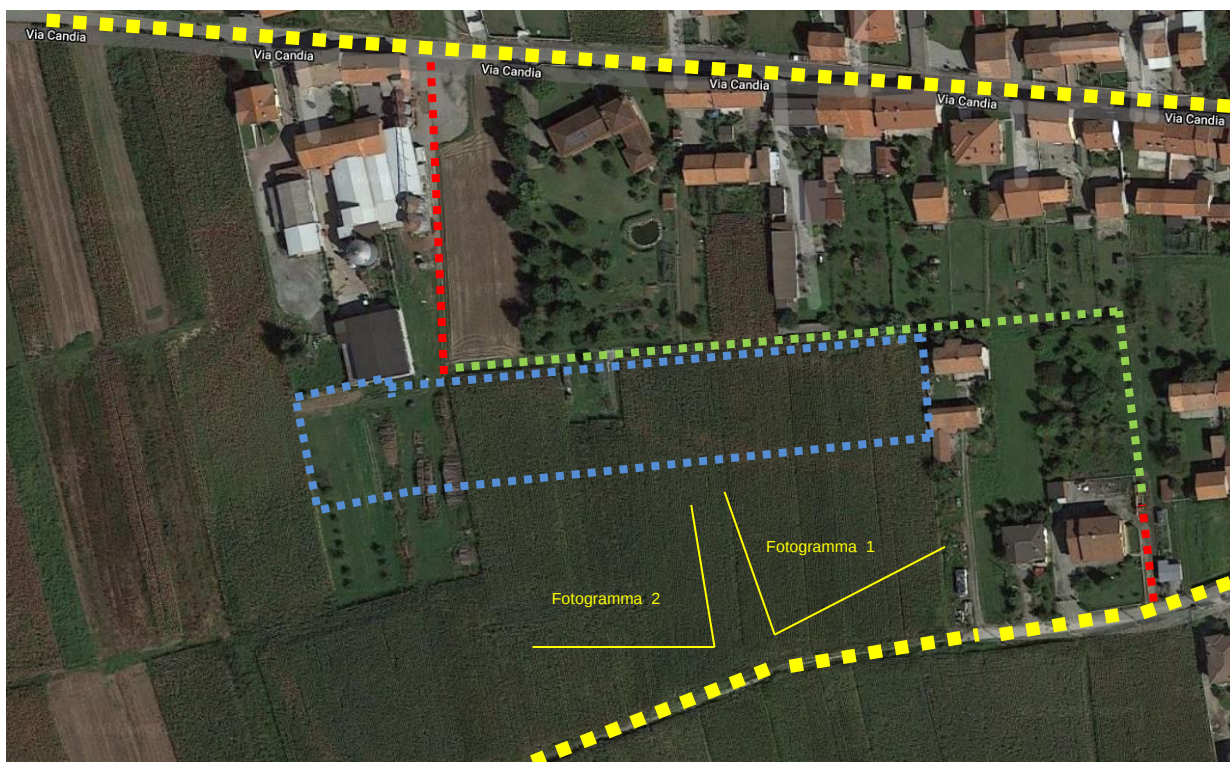
Norme di Attuazione

L'Amministrazione Comunale, al fine di non gravare sul privato con tasse di superficie su terreni che non hanno visto interesse edificatorio dal 2000 (anno di adozione dell'ultima variante generale di PRG) ad oggi, intende eliminare l'area residenziale di espansione RF11, che per le sue ampie dimensioni ed assenza di strade interne ed aree a servizio esistenti venne assoggettata a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) – area evidenziata in blu ■■■■■■.



Tale area si trova in posizione periferica ad ovest del concentrico di Vische, ed è inserita tra le due direttrici di via Candia e via Cavour, in posizione mediana e dunque senza affaccio diretto su queste; non essendo presente viabilità interna e servizi direttamente afferenti, tale area non è stata oggetto di interesse edificatorio dal 2000 ad oggi, e la situazione economica contingente non fa certo sperare in una sua attuazione urbanistica futura.

Vista aerea dell'area, dalla quale emerge l'assenza di viabilità/aree a servizi esistenti e la sua prossimità ad aree agricole in atto.



Vista aerea – estratto da Google Maps

- ■ ■ ■ ■ Area RF11 – area residenziale di espansione, assoggettata a S.U.E.
- ■ ■ ■ ■ Viabilità esistente
- ■ ■ ■ ■ Viabilità prevista da PRGC attuale, con collegamento tra le due direttrici esistenti



Fotogramma 1



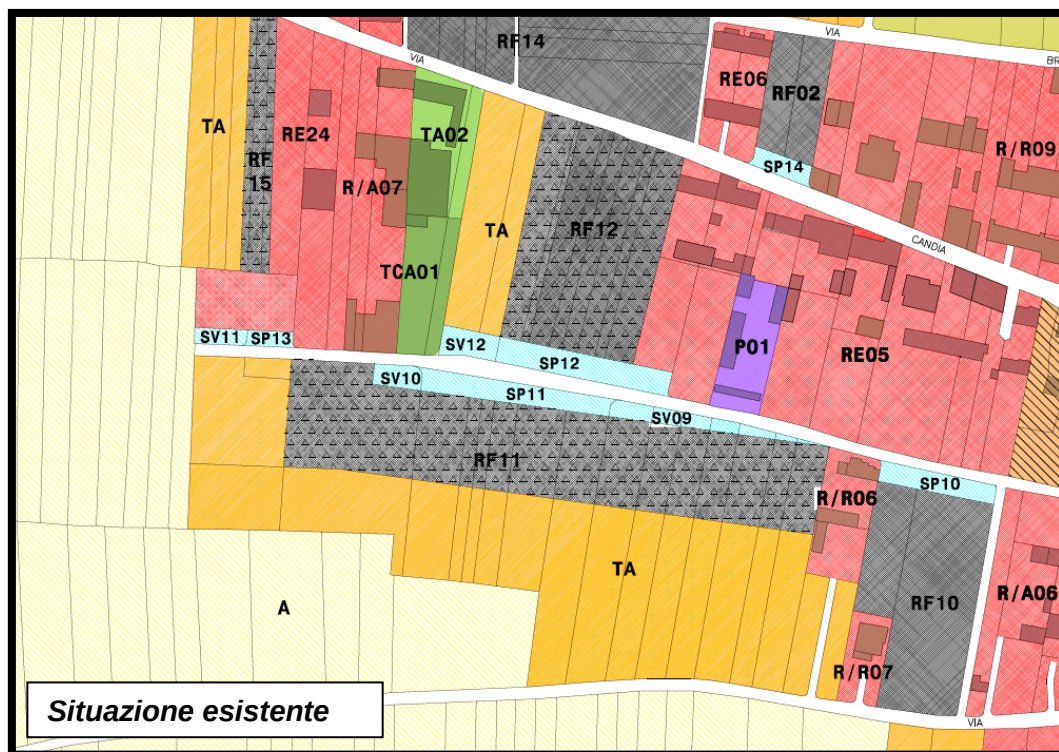
Fotogramma 2

La presente variante intende dunque mantenere in previsione la sola strada di collegamento tratteggiata in verde tra le due direttrici esistenti (via Candia e via Cavour, tratteggiate in giallo), essendo già presenti i tratti iniziali (tratteggiati in rosso) – rif. *Vista aerea – estratto da Google Maps* della pagina precedente.

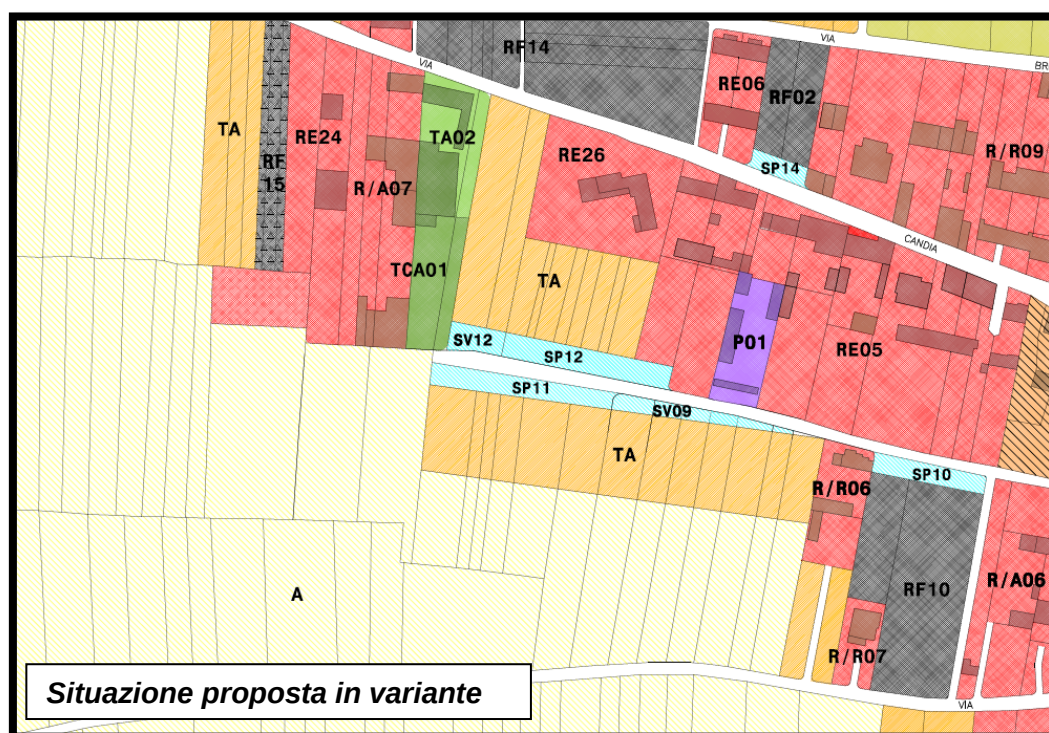
Visto lo scarso interesse edificatorio dell'area e la sua vocazionalità agricola già in atto, la presente variante intende dunque apportare le seguenti modifiche all'area:

1. Trasformare l'area RF11 in area di tutela ambientale, mantenendo la strada in previsione per il collegamento tra via Candia e via Cavour, e trasformare l'attuale area di tutela ambientale TA (originariamente pensata per "arginare" il nuovo complesso edificatorio) in area agricola A; tale variazione non comporta riduzione della capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente in quanto si inserisce una norma all'interno delle NTA, definita art. 44 - "tesoretto", che mantiene la volumetria edificatoria/C.I.R. "congelata" per future necessità puntuali. Tali eventuali future necessità edificatorie saranno formalizzate mediante richiesta di Variante Parziale, il cui scopo sarà quello di individuare in maniera puntuale le aree oggetto di trasformazione edilizia utilizzando cubature/indici rapportati all'area oggetto di richiesta.
2. Eliminare le aree a servizi SV10 e SV11 (aree verdi) ed SP13 (area parcheggio), viste le loro posizioni decentrate e non più afferenti né l'area oggetto di stralcio né la strada in previsione; tale variazione comporta l'eliminazione di aree per servizi pubblici per una superficie complessiva di mq. 485,30, inferiore al limite massimo di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77, ovvero 0,5 metri quadrati per abitante (essendo la capacità insediativa di piano pari a 1760 abitanti, tramite variante parziale si può portare a una riduzione massima delle aree a servizi pari a mq. 880);
3. Inserire in mappa l'edificio insistente sull'area RF12, realizzato in forza di P.E.C. giunto a conclusione, con conseguente inserimento dell'area in area RE26 (uniformandola dal punto di vista urbanistico all'area RE05 adiacente) e della restante porzione di lotto inedita in area TA, ancorché già catastalmente frazionata a conclusione del P.E.C. sopra menzionato.

Si riporta a seguire lo stralcio di tavola di piano C.3 – aree urbanizzate ed urbanizzande – con la situazione esistente e a seguire la proposta di variante:



*Estratto di Tavola di Piano C.3 **vigente** – aggiornamento giugno 2021*



*Estratto di Tavola di Piano C.3 **proposta di variante** – aggiornamento luglio 2021*

Gli interventi sopra descritti comportano un aggiornamento delle tabelle parametriche nei termini seguenti:

1. L'area RF11 viene stralciata dalla tabella di cui alla *Sezione I – Allegato 2 alla scheda C*, con conseguente perdita di superfici, volumi edificatori e conseguente C.I.R. di n.ro 30 unità.
2. Analogamente l'area RF12 viene stralciata dalla tabella di cui alla *Sezione I – Allegato 2 alla scheda C*, con conseguente perdita di superfici, volumi edificatori e conseguente C.I.R. di n.ro 20 unità.

A seguire la tabella parametrica con evidenziate **in rosso** le modifiche sopra descritte.

Sezione I - Allegato 2 alla scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna normativa: destinazione d'uso residenziale

AREA NORMATIVA	1. SUPERFICIE TERRITORIALE	2. SUPERFICIE FONDIARIA LIBERA	3. DENSITÀ MASSIMA CONSENTITA	4. VOLUMI E VANI RESIDENZIALI		5. ABITANTI	
	MQ.	MQ.	MC./MQ.	Esistenti MC.	Previsti MC.	Esistenti N.º	Previsti N.º
RF 01	1.452		0,60		871		4
RF 02	1.289		0,60		773		4
RF 03	2.522		0,60		1.513		7
RF 04	6.047		0,60		3.628		18
RF 05	9.690		0,50		4.845		24
RF 06	6.209		0,60		3.725		18
RF 07	5.233		0,60		3.139		15
RF 08	6.497		0,50		3.248		16
RF 09	4.880		0,50		2.440		12
RF 10	3.640		0,60		2.184		11
RF 11	12.050		0,50		6.025		30
RF 12	8.021		0,50		4.010		20
RF 13	2.975		0,60		1.785		9
TOTALE RF	70.505				38.186		188
	50.434				28.185		138

La scheda attuale e quella aggiornata con i dati della proposta di variante sono allegati in calce alla presente relazione - **ALLEGATO 1.1**

3. Parallelamente al punto precedente, alla *Sezione I – Allegato 2 alla scheda C* viene inserita ex-novo una nuova "Area residenziale di completamento – RE26" caratterizzata da superficie fondiaria di mq. 3.150,00 (parte del precedente lotto in RF12, pari alla superficie del lotto di pertinenza della nuova costruzione) e volumetria esistente per 1.000 mc., con innalzamento degli abitanti esistenti di n.ro 4 unità su un numero massimo previsto di 6 unità in funzione della volumetria residenziale residua prevista per l'area (575 mc.).

A seguire la tabella parametrica con evidenziata **in rosso** la modifica sopra descritta.

Sezione I - Allegato 2 alla scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna normativa: destinazione d'uso residenziale

AREA NORMATIVA	1. SUPERFICIE TERRITORIALE	2. SUPERFICIE FONDIARIA LIBERA	3. DENSITÀ MASSIMA CONSENTITA	4. VOLUMI E VANI RESIDENZIALI		5. ABITANTI	
	MQ.	MQ.	MC./MQ.	Esistenti MC.	Previsti MC.	Esistenti N.º	Previsti N.º
R / R 01	13.027		Esistente			19	19
R / R 02	2.237		Esistente			8	8
R / R 03	1.455		Esistente			4	4
R / R 04	1.374		Esistente			3	3
R / R 05	3.307		Esistente			8	8
R / R 06	1.242		Esistente			4	4
R / R 07	667		Esistente			4	4
R / R 08	6.097		Esistente			19	19
R / R 09	13.398		Esistente			30	30
R / R 10	2.543		Esistente			6	6
R / R 11	1.084		Esistente			4	4
R / R 12	2.046		Esistente			3	3
R / R 13	1.822		Esistente			4	4
TOTALE R/ R	50.299					116	116
RE 01		5.400	0,50	1.200	1.500	6	13
RE 02		7.198	0,70	4.800	238	16	17
RE 03		6.912	0,70	4.618	220	14	15
RE 04		5.760	0,50	2.460	420	7	9
RE 05		13.310	0,70	8.550	767	30	34
RE 06		8.853	0,50	3.373	1.053	17	22
RE 07		5.053	0,70	3.127	410	12	14
RE 08		11.384	0,70	7.580	448	16	18
RE 09		11.644	0,70	7.295	856	15	19
RE 10		7.925	1,20	9.290	220	18	19
RE 11		5.971	0,70	3.970	209	15	16
RE 12		3.695	0,70	2.496	215	6	7
RE 13		8.072	1,20	9.444	242	21	22
RE 14		2.815	0,50	1.100	300	7	8
RE 15		6.758	0,70	4.548	431	20	22
RE 16		2.982	0,80	2.148	237	9	10
RE 17		2.684	0,70	1.400	478	8	10
RE 18		7.136	0,50	3.318	250	15	16
RE 19		5.468	0,70	3.346	481	15	17
RE 20		1.404	0,80	928	195	5	6
RE 21		3.760	0,50	1.690	190	9	10
RE 22		4.190	0,60	2.145	369	7	9
RE 23		2.582	0,70	1.599	208	6	7
RE 24		3.800	0,50	1.700	200	4	5
RE 25		28.512	0,50	14.863	607	46	49
RE 26		3.150	0,50	1.000	575	4	6
TOTALE RE		173.268		106.988	10.744	344	394
		↓		↓	↓	↓	↓
		176.418		107.988	11.319	348	400

La scheda attuale e quella aggiornata con i dati della proposta di variante sono allegati in calce alla presente relazione, con formazione di nuova scheda di N.T.A. per area RE26, assimilabile per caratteristiche urbanistiche alle aree RE05 - **ALLEGATO 1.2**

4. Al fine di mantenere inalterata la volumetria complessiva e la C.I.R. di Piano, la variante prevede l'inserimento di una norma all'interno delle N.T.A., definita art. 44 – "Tesoretto", che recupera parte della C.I.R. nel modo seguente:

- Porzione intera dell'area RF11, ovvero 30 unità date da una superficie inutilizzata di mq. 12.050,00 e una volumetria di mc. 6.025, pari ad un rapporto di 200 mc./ab. che è il parametro di piano utilizzato per gli interventi di nuova edificazione;
- Parte dell'area RF12 mai utilizzata, ovvero 14 unità di C.I.R. date da una superficie inutilizzata di mq. 4.871,00 (8.021mq. – 3.150 mq.) e una volumetria di mc. 3.010 (4.010 mc. – 1.000 mc.), pari ad un rapporto di 200 mc./ab. che è il parametro di piano utilizzato per gli interventi di nuova edificazione;

Per un totale complessivo dunque di Superficie Territoriale pari a 16.921,00 mq., di volumetria edificabile pari a 9.035,00 mc. e capacità insediativa pari a 44 unità.

A seguire la tabella riepilogativa di piano, con evidenziate **in rosso** le operazioni di modifica a seguito dell'attuazione dei 4 punti precedentemente descritti.

DENOMINAZIONE AREA	RIFERIMENTO CARTOGRAFICO	ABITANTI ESISTENTI	ABITANTI PREVISTI	INCREMENTO
Area residenziale consolidata	RD	635	665	30
Area residenziale di riordino	R / R	116	116	0
Area residenziale di completamento	RE	+ 4 per RE 26 344 348	+ 6 per RE 26 394 400	-50 52
Area residenziale di espansione	RF	0	-50 per RF11/12 188 138	188 138
Area rurale in ambito residenziale	RA	40	40	0
Area produttiva / commerciale	P / T	23	31	8
Area destinata alla residenza di tipo sanitario assistenziale	RC	0	70	70
Area residenziale di tipo religioso	RS	35	38	3
Area utilizzata a fini agricoli	A	218	218	0
TOTALE		-1.411 1.415	-1.760 1.716	-349 301

Per effetto dell'inserimento all'interno delle N.T.A. della norma "tesoretto" per il recupero della volumetria/C.I.R. oggetto di stralcio, si inserisce un nuovo rigo alla tabella, con le consistenze sotto descritte:

Art. 44 N.T.A.	N.T.A.	0	+ 14 (ex RF12) + 30 (ex RF11)	+ 44
TOTALE		1.415	1.760	345

La scheda attuale e quella aggiornata con i dati della proposta di variante sono allegati in calce alla presente relazione - **ALLEGATO 1.3**

Modifica n. 1 - Norme di Attuazione: art. 44 – “Tesoretto”

La progressiva consapevolezza che “il parametro suolo” è una risorsa limitata e “non rinnovabile”, ha imposto il passaggio da pianificazioni incrementali, fondate sulla diffusione urbana (sprawl), a Piani connotati da una impostazione fortemente contenitiva, nella quale ogni ulteriore consumo di suolo agro – naturale deve trovare una rigorosa giustificazione.

In tale ottica l’Amministrazione Comunale intende eliminare la previsione di un’area di diffusione urbana (RF11) a favore del mantenimento dell’originaria destinazione agricola, compensando la perdita di potenziale edificatorio con il recupero della volumetria da “congelare” all’interno di una “norma-tesoretto” inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Tale norma, definita Articolo 44 – “Tesoretto”, ha come fine quello del mantenimento della cubatura di piano finalizzato al potenziale utilizzo futuro nell’interesse privato allo sfruttamento della capacità edificatoria di un determinato lotto di terreno più conforme alla volontà ed alle esigenze delle parti e dell’interesse pubblico, nel rispetto delle regole generali di programmazione territoriale definite dallo strumento urbanistico vigente.

La localizzazione del “punto di atterraggio” della cubatura/c.i.r. descritta in precedenza, ovvero l’incremento della cubatura di un lotto già esistente oggetto di interesse privato, avverrà solo ed esclusivamente a seguito di nuova richiesta di Variante Parziale di Piano, e comunque dovrà rispettare le due seguenti condizioni:

1. essere a favore di lotti interni all’edificio esistente od in prossimità diretta di aree edificate/edificabili;
2. essere legato da un vincolo funzionale e di corrispettività/proporzionalità, in funzione degli indici edificatori delle aree limitrofe all’area di atterraggio della volumetria.

La scheda contenente il nuovo articolo di N.T.A. è allegata in calce alla presente relazione -
ALLEGATO 1.4

Modifica n. 2

Oggetto: Area normativa PC 01 (area produttiva di completamento)

La proposta di variante è finalizzata all'eliminazione di una porzione di area a destinazione d'uso produttiva esistente, caratterizzata da terreno in forte pendenza e dunque inutilizzabile.

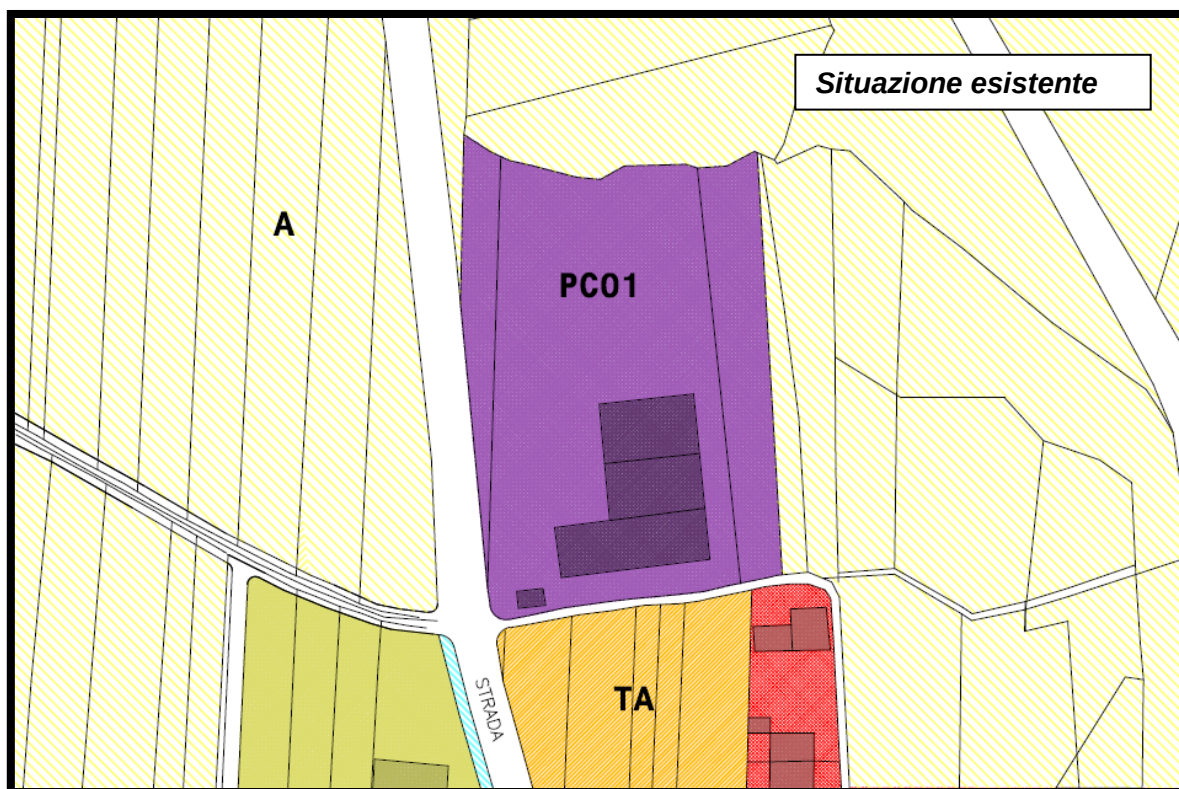
Fine dell'Amministrazione è quello di non gravare il privato di tasse di superficie su terreni non utilizzati/utilizzabili ai fini reali.



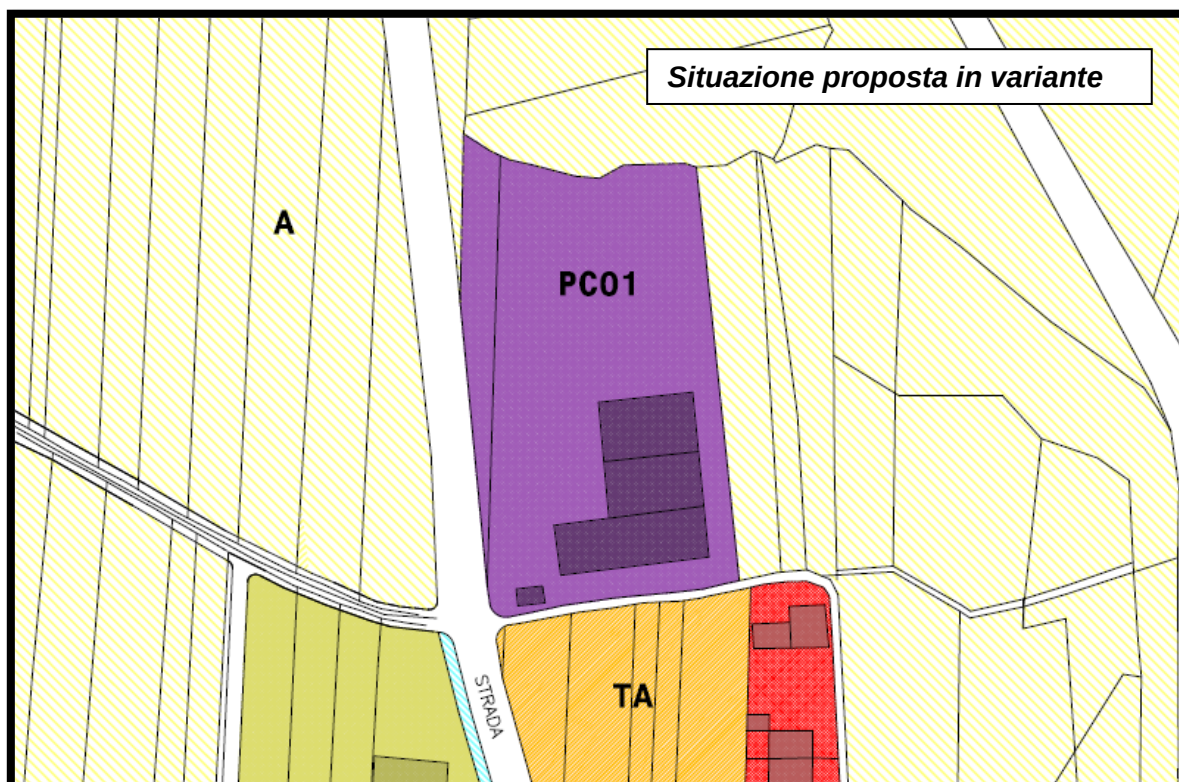
Immagine aerea di Vische - Localizzazione dell'area oggetto di variante



- Area produttiva di completamento (PC01)
- Porzione di lotto oggetto di stralcio, definito catastalmente al Foglio 12, part. 86, della superficie territoriale pari a mq. 1.350,00, che viene inserito in area agricola "A".

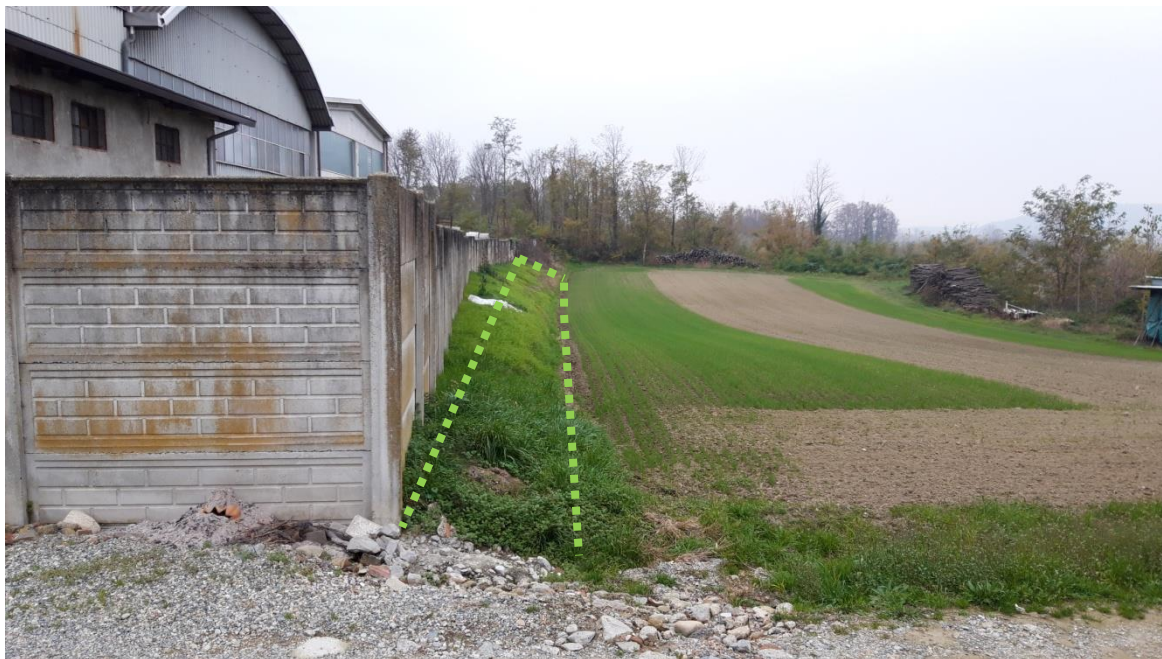


*Estratto di Tavola di Piano C.3 **vigente** – aggiornamento ottobre 2020*



*Estratto di Tavola di Piano C.3 **proposta di variante** – aggiornamento novembre 2020*

Come detto in precedenza, la conformazione del terreno non consente un futuro sfruttamento per il completamento dell'area produttiva, ritenendo più ragionevole restituire alla particella la sua originaria destinazione agricola, come già avviene nella realtà e documentato dalle immagini sottostanti:



- Lotto oggetto di stralcio, definito catastalmente al Foglio 12, part. 86, della superficie territoriale pari a mq. 1.350,00, che viene inserito in area agricola "A".



Tale variazione comporta conseguentemente un aggiornamento della scheda quantitativa di piano per le aree "PC", di cui alla *Sezione I – Allegato 3 alla scheda C*, e della scheda specifica di area "PC 01", che si riportano a seguire:

Sezione I - Allegato 3 alla scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna normativa: destinazione d'uso industriale o artigianali e terziarie.

AREA NORMATIVA	1. SUPERFICIE TERRITORIALE	2. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	3. SUPERFICIE COPERTA DI COMPLETAMENTO	4. SUPERFICIE COPERTA DI NUOVO INSEDIAMENTO
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ.
PE 01	34.416	-	-	24.091
TOTALE PE	34.416	-	-	24.091
PL 01	8.625	875	4.300	-
PL 02	14.416	1.450	7.199	-
TOTALE PL	33.041	2.325	11.499	-
PC 01	7.845 6.495	1.350	2.572 1.897	-
PC 02	2.992	125	1.670	-
PC 03	2.721	-	1.630	-
PC 04	12.600	840	6.720	-
TOTALE PC	26.158 24.808	2.315	12.592 11.917	-

La scheda attuale relativa alle aree "PC" e quella aggiornata con i dati della proposta di variante sono allegati in calce alla presente relazione - **ALLEGATO 2.1**

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI VISCHE		DESTINAZIONE AREA area di completamento area di nuovo impianto impianto confermato		<table border="1"> <tr><td>X</td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> </table>		X																																									
X																																															
LOCALITA': Capoluogo		MODALITA' DI ATTUAZIONE art. 3 autorizzazione concessione singola strumento urbanistico obbligatorio		<table border="1"> <tr><td>X</td><td>33</td></tr> <tr><td>X</td><td>33</td></tr> <tr><td>X</td><td>33</td></tr> </table>		X	33	X	33	X	33																																				
X	33																																														
X	33																																														
X	33																																														
DENOMINAZIONE: Area produttiva di completamento PC 01		PARAMETRI URBANISTICI art. 5 S.T. mq. 6.495 (7.845 - 1.350 parte stralcata) 7.845 S.F. mq. U.T. mq/mq 0,70 U.F. mq/mq		PARAMETRI EDILIZI <table border="1"> <tr><td>R.C.</td><td>art. 6b</td><td>art.</td></tr> <tr><td>S.U.</td><td>art. 6c</td><td>33</td></tr> <tr><td>H.</td><td>art. 6d</td><td>33</td></tr> <tr><td>V.</td><td>art. 6e</td><td>33</td></tr> <tr><td>P.F.T.</td><td>art. 6f</td><td>33</td></tr> </table>		R.C.	art. 6b	art.	S.U.	art. 6c	33	H.	art. 6d	33	V.	art. 6e	33	P.F.T.	art. 6f	33																											
R.C.	art. 6b	art.																																													
S.U.	art. 6c	33																																													
H.	art. 6d	33																																													
V.	art. 6e	33																																													
P.F.T.	art. 6f	33																																													
CAPACITA' INSEDIATIVA Superficie coperta esistente mq. 1.350 completamento mq. 2.572 1.897 nuovo insediamento mq. - TOTALE mq. 3.922 3.247		DISTANZE artt. 9 - 10 - 11 <table border="1"> <tr><td>Ds</td><td>art.</td><td>14</td></tr> <tr><td>Dc</td><td>m.</td><td>5</td></tr> <tr><td>Df</td><td>m.</td><td>10</td></tr> </table>		Ds	art.	14	Dc	m.	5	Df	m.	10	TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO art. 13 Manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia demoliz. senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata demolizione con ricostruzione nuova costruzione ed ampliamento cambiamento di destinazione d'uso																																		
Ds	art.	14																																													
Dc	m.	5																																													
Df	m.	10																																													
FABBISOGNO DI AREE SERVIZI art. 21 L.R. 56/77 10 % S.T. = 785 mq. 649 mq.		PRESCRIZIONI SPECIFICHE La localizzazione in area PC 01 delle attività commerciali al minuto (cm) ed al dettaglio (cl) in decollo dall'ambito normativo P05 (per una superficie commerciale di mq. 250) deve avvenire senza incremento della superficie di vendita esistente, senza interventi di nuova costruzione, ma con le sole opere eventuali di adeguamento funzionale.		DESTINAZIONE D'USO art. 24 <table border="1"> <tr><td>ra</td><td>Presc</td><td>Amn.</td></tr> <tr><td>ru</td><td></td><td>X</td></tr> <tr><td>re</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>cm</td><td></td><td>X</td></tr> <tr><td>cl</td><td></td><td>X</td></tr> <tr><td>te</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>ta</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>tc</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>par</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>pa</td><td></td><td>X</td></tr> <tr><td>pl</td><td></td><td>X</td></tr> <tr><td>sp</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>ar</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>ap</td><td></td><td></td></tr> </table>		ra	Presc	Amn.	ru		X	re			cm		X	cl		X	te			ta			tc			par			pa		X	pl		X	sp			ar			ap		
ra	Presc	Amn.																																													
ru		X																																													
re																																															
cm		X																																													
cl		X																																													
te																																															
ta																																															
tc																																															
par																																															
pa		X																																													
pl		X																																													
sp																																															
ar																																															
ap																																															

La scheda attuale relativa all'area "PC 01" e quella aggiornata con i dati della proposta di variante sono allegati in calce alla presente relazione - **ALLEGATO 2.2**

LA COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA:

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

Le variazioni oggetto della presente Variante:

- hanno tutte contenuto correttivo secondo la situazione di fatto esistente e consolidata, e la qualità delle modificazioni è di norma inefficace a produrre qualsiasi effetto ambientale aggiuntivo rispetto alla possibile attuazione secondo le norme vigenti.
- si fondano sulla consapevolezza che “il parametro suolo” è una risorsa limitata e “non rinnovabile”, e si pongono come obiettivo quello di limitare la diffusione urbana (sprawl) a favore di una impostazione fortemente contenitiva, nonché di eliminare capacità edificatorie su terreni agricoli in atto.

Ne consegue che le varie modificazioni:

- non possono essere in disaccordo con una specifica direttiva dei tre Piani sovraordinati citati in premessa; si ritiene perciò che le modificazioni non presentino incompatibilità con tali Piani;
- non possono avere effetti sensibili sull'ambiente in quanto non si vengono ad aggiungere elementi di disturbo sull'operatività attuale del Piano, ma al contrario si configurano come interventi ispirati ai principi generali di economicità, di semplificazione, di razionalizzazione delle risorse e di ragionevolezza delle previsioni urbanistiche, al fine di perseguire il pubblico interesse e di conseguire il regolare e ordinato sviluppo del territorio.

E. Inquadramento geologico.

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

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

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

F. Classificazione acustica del territorio Comunale.

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

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

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

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

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

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

ALLEGATI:

Si allega alla presente Relazione descrittiva la seguente documentazione :

- ALLEGATO 1.1 – proposta di variante relativa alla Modifica n.ro 1 – scheda di piano relativa alle aree “RF” con stralcio delle aree “RF 11 ed RF 12”;
- ALLEGATO 1.2 – proposta di variante relativa alla Modifica n.ro 1 – scheda di piano relativa alle aree “RE” con formazione di nuova area denominata “RE 26”;
- ALLEGATO 1.3 – proposta di variante relativa alla Modifica n.ro 1 – tabella riepilogativa dei dati di piano;
- ALLEGATO 1.4 – proposta di inserimento di nuova norma tecnica di attuazione denominata “ art. 44 – Tesoretto”;
- ALLEGATO 2.1 – proposta di variante relativa alla Modifica n.ro 2 – scheda di piano relativa alle aree “PC” con eliminazione di porzione di area denominata “PC 01”;
- ALLEGATO 2.2 – proposta di variante relativa alla Modifica n.ro 2 – scheda specifica relativa all’area “PC 01”, con modifica dei dati quantitativi a seguito di eliminazione di porzione di superficie territoriale.

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

Elaborati grafici aggiornati alla data di giugno 2021:

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

Elaborati grafici della Variante parziale aggiornati alla data di luglio 2021:

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

Vische, luglio 2021

IL TECNICO INCARICATO :

arch. Federico AIME

