

COMUNE DI AIRASCA

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE

DI P.R.G.C. N° 3

APPROVAZIONE

ELABORATO N. 1: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato contenente le modifiche ed integrazioni approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 33-6091 del 23/05/2002 nonchè le modifiche apportate con le Varianti Parziali n. 1, n. 2 e n. 3

IL PROGETTISTA

STEFANO CORSARO ARCHITETTO

IL COLLABORATORE

A. DEBORA PLUTINO PIANIFICATORE TERRITORIALE

DATA	13 DICEMBRE 2011
REVISIONE	1
PRATICA STUDIO	40-09
REDATTO DA	A.D.P.
FILE - LAYOUT (TestaIno)	EASYSTORAGE SERVER
LAVORAZIONE/DATI/ANNO2009/40-09/40-09 ELABORATO 43	

VERIFICATO G.V.

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

VARIANTE PARZIALE N. 3 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GENERALITA'

Il Comune di Airasca è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. 23 maggio 2002 n. 33-6091, un nuovo strumento urbanistico formato ai sensi e per gli effetti della legge Regionale urbanistica 56/77 e s.m.i. che succede ad un precedente piano regolatore del 1984.

Ai sensi dell'art. 17 della legge Regionale urbanistica n. 56/77, le amministrazioni comunali hanno la possibilità di attivare varianti di lieve entità agli strumenti urbanistici generali, tali da non alterare il contenuto e le finalità del Piano regolatore, senza dover ricorrere alle procedure di revisione del P.R.G.C.

Con D.C.C. n. 52 del 20 novembre 2003 è stata quindi approvata la variante parziale n. 1 al P.R.G.C.; e con D.C.C. n. 21 del 4 luglio 2008 la variante parziale n. 2.

Tali varianti consentono di apportare piccole modificazioni ovvero correggere parti normative o poco chiare o poco esaustive delle necessità riscontrate durante la fase di gestione del P.R.G.C.

Inoltre, in alcune occasioni vi è la necessità di cogliere, rettificare e modificare alcune situazioni puntuali, ovvero adeguare il piano ai cambiamenti normativi sopraggiunti, nonché prendere in esame delle richieste formali che sono pervenute all'amministrazione comunale, alle quali è necessario dare una risposta immediata e precisa.

Il P.R.G.C. di Airasca, approvato dalla Regione Piemonte nel 2002 è un piano ancora "giovane" che non necessita profonde revisioni o rettifiche, in quanto alcuni interventi previsti dal piano stesso si stanno attivando da poco tempo.

Tuttavia, come riscontrato nelle recenti politiche di gestione del territorio, le innovazioni, le necessità di attuare il piano in senso propositivo, il recente inserimento del Comune di Airasca in zona 3 di rischio sismico (vedasi la Deliberazione della Giunta Regionale n. 11-13058 del 19 gennaio 2010, pubblicata sul BUR n. 7 del 18 febbraio 2010), fan sì che l'amministrazione comunale di Airasca abbia ritenuto di attivare alcune lievi modificazioni del P.R.G.C. allo scopo di dare un segnale dinamico alla gestione del territorio, senza ancorare o consolidare lo strumento urbanistico generale alla sua definitiva approvazione Regionale.

In questo quadro di riferimento nasce l'esigenza di intervenire sul P.R.G.C., con una terza variante.

La presente, pertanto, è una variante parziale ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, come dimostrato nelle tabelle allegate alla presente, nelle quali, in virtù delle prescrizioni del suddetto articolo 17, sono stati verificati i seguenti parametri:

- a) la variazione della quantità globale delle aree a servizi, che deve essere inferiore a $\pm 0,5$ mq/ab. (vedasi la tabella "A" allegata alla presente), nel rispetto, comunque, dei valori minimi degli standard urbanistici, di cui alla suddetta legge;
- b) l'incremento della capacità insediativa residenziale, che deve essere inferiore alla soglia del 4% prevista dalla suddetta legge (vedasi la tabella "B" allegata alla presente);
- c) l'incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali, anche di adeguamento della disciplina della rete distributiva agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art. 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998, risultanti dagli atti del piano medesimo, che deve essere inferiore al 6% nei Comuni con popolazione non eccedente i 20.000 abitanti (vedasi la tabella "C" allegata alla presente).

Le tabelle allegate sono finalizzate alle verifiche dei punti suesposti, effettuate confrontando i valori della Variante Generale di P.R.G.C. vigente con le rispettive quantità previste dalle varianti parziali n. 2 e 3.

L'analisi comparativa non ha tenuto in considerazione la variante n. 1 al P.R.G.C., in quanto non ha comportato aumenti della capacità insediativa.

La variante n. 3 al P.R.G.C. comprende 4 principali tipologie di modifiche:

1) MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE AI FINI DI UNA MIGLIORE ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Nell'ambito di tale tipologia di modifiche sono ricomprese:

- La modifica n. 1, riguardante la differente articolazione della viabilità delle aree denominate Pec 3A e 3B, nonché una precisazione di carattere normativo riguardante l'intervento di trasformazione nel Pec 12;
- La modifica n. 8, che consente l'ampliamento della zona normativa individuata con la sigla Pc9, e di conseguenza l'ampliamento dell'insediamento esistente secondo gli attuali parametri edilizi del P.R.G.C. vigente per l'area Pc9, con la prescrizione, però, della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. per gli interventi in progetto;
- La modifica n. 10, riguardante l'ampliamento dell'area agricola A.P.I.P. 4, nonché l'incremento della S.U.L. massima consentita pari a mq 2500, in luogo dei 1500 mq attribuiti dal P.R.G.C. vigente;
- La modifica n. 13, che amplia le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'area A.C. 1, consentendo anche l'insediamento delle seguenti attività: autolavaggio e/o rimessaggio autoveicoli;
- La modifica n. 14, che individua sette nuove aree del territorio comunale da destinare ad orti urbani e consente che gli eventuali bassi fabbricati destinati al ricovero attrezzi possano essere realizzati con pareti perimetrali in muratura o in legno;
- La modifica n. 15, riguardante l'incremento di mq 1000 della S.U.L. massima consentita, in aggiunta ai 30 mq attribuiti dal P.R.G.C. vigente, in area A.P.I.P. 7, al fine di consentire la realizzazione di un fabbricato per la macinazione del legname, al servizio dell'adiacente Centrale a biomasse; vincolando, però, il rilascio del titolo abilitativo al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, vista la peculiare posizione del sito, nonché, come specificatamente richiesto dal Settore Tecnico Comunale, alla verifica di assoggettamento alla V.A.S., secondo i disposti dell'art. 12 del D.Lgs. n. 4/2008.

2) AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO E/O NORMATIVO DEL P.R.G.C.

Nell'ambito di tale tipologia di modifiche sono ricomprese:

- La modifica n. 7, riguardante un aggiornamento cartografico in merito agli interventi previsti dal P.R.G.C. vigente che hanno già trovato attuazione;
- La modifica n. 11, che consiste nel recepimento del piano di adeguamento commerciale comunale approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009. Tale adeguamento ha comportato delle integrazioni sia alla cartografia (individuazione dei "luoghi del commercio"), che alle NTA del P.R.G.C. vigente;
- La modifica n. 12, riguardante l'aggiornamento, all'interno delle NTA, della terminologia inerente i titoli edilizi abilitativi: nello specifico la sostituzione dei termini "Concessione edilizia" e "licenza edilizia" con il termine "permesso di costruire", introdotto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

3) ADEGUAMENTI ALLA VIABILITÀ

In tale tipologia rientra:

- La modifica n. 4, riguardante lo spostamento di una rotatoria lungo il rettilo della strada provinciale, adiacente all'area denominata Pe 16;

4) MODIFICHE NORMATIVE

Nell'ambito di tale tipologia di modifiche sono ricomprese:

- La modifica n. 2, che consente la realizzazione delle autorimesse esclusivamente alla quota del piano campagna, eccezion fatta nei casi di localizzazioni commerciali L2 eventualmente previste;
- La modifica n. 3, che incrementa, nelle aree esterne al centro storico e disciplinate dall'art. 53 delle NTA di P.R.G.C., la distanza minima di un fabbricato dal confine, portandola a 7,50 m, in luogo dei 5,00 m attualmente prescritti, che rimangono vigenti solo all'interno del centro storico; ed impone uno sbarramento all'utilizzo di bilocali nelle tipologie edilizie plurifamiliari, consentendone la realizzazione per una soglia massima pari al 10% del numero

complessivo di alloggi in progetto nell'intero intervento e per una superficie calpestabile minima pari a 45 mq per alloggio;

- La modifica n. 5, che introduce un articolo *ad hoc* delle NTA per disciplinare l'installazione di impianti fotovoltaici;
- La modifica n. 6, che consente, nell'area Pn1, gli utilizzi primigeni del territorio legati all'agricoltura, fino all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto relativo ad un insediamento produttivo;
- La modifica n. 9, che incrementa di 500 mq la S.U.L. massima realizzabile nell'area A.P.I.P.2, rispetto ai 1000 già consentiti dal P.R.G.C. vigente, e riduce a 50 m la distanza minima dagli insediamenti residenziali nel caso di ampliamenti delle stalle all'interno di impianti agricoli esistenti, purché vengano previsti contestualmente interventi di mitigazione degli impatti indotti sul territorio.

Oltre alle modificazioni suddette sono stati effettuati i dovuti aggiornamenti dei quadri sinottici delle specifiche zone urbanistiche.

Allo scopo di sottolineare lo spirito e l'impostazione della presente Variante Parziale, la quale non comporta variazioni alla capacità insediativa residenziale, bensì riguarda sostanzialmente alcune lievi modifiche afferenti le aree industriali ed agricole nel quadro programmatico del P.R.G.C., si specificano di seguito alcuni stralci dalla relazione del P.R.G.C. approvato in merito alla demografia ed agli interventi sulle aree agricole.

Evoluzione e previsione demografica

(Stralcio dalla relazione di P.R.G.C.)

“Il precedente P.R.G. prevedeva un incremento di popolazione negli anni 1981/1989 pari a 886 abitanti.

In realtà, analizzando i dati a consuntivo nel 1989, risultavano residenti 3.209 persone con un incremento rispetto al 1981 di sole 175 unità.

Il mancato raggiungimento dell'obiettivo prefissato risulta dovuto essenzialmente ai seguenti fattori:

- *inversione di tendenza e/o rallentamento sostanziale della natalità e conseguente diminuzione della crescita demografica;*
- *mancata attuazione delle potenzialità del Piano a causa del lungo iter di approvazione e conseguente ritardo nell'attivare il 1° P.P.A.;*
- *sottoutilizzo delle volumetrie stimate preesistenti e in programma, in relazione agli abitanti insediabili.*

Nell'ipotizzare lo sviluppo della popolazione per il decennio 1997-2007, è stata effettuata una simulazione considerando i dati dell'ultimo ventennio 1976-1996.

In particolare è stato verificato il modello matematico che ha fornito la maggiore attendibilità del risultato sulla base dei dati storici in possesso. Sono stati pertanto inseriti i dati della popolazione dal 1976 al 1991 e sulla base del modello matematico è stata effettuata una simulazione al 1996 confrontando il dato ottenuto con quello reale riscontrato presso gli uffici anagrafici comunali.

La simulazione è stata effettuata con tre modelli matematici:

1-MODELLO SU BASE LINEARE

2-MODELLO SU BASE LOGARITMICA

3-MODELLO SU BASE ESPONENZIALE

I tre modelli matematici hanno ovviamente fornito dati di simulazione diversi (cfr. TAB. A)

1-MODELLO LINEARE: SIMULAZIONE ABITANTI AL 1996 = 3875

2-MODELLO LOGARITMICO: SIMULAZIONE AB. AL 1996 = 3400

3-MODELLO ESPONENZIALE: SIMULAZIONE AB. AL 1996 = 3425

Sulla base delle simulazioni effettuate è emerso che il più vicino all'andamento reale è stato il modello logaritmico con una previsione di 3400 abitanti a fronte di 3360 reali.

Pertanto se dovessimo verificare l'incremento medio sulla base dell'ultimo ventennio (cfr. TAB. 1) avremmo un aumento della popolazione articolato nel modo seguente:

$$\frac{3360(ab.1996) - 2286(ab.1976)}{20} = 53.70ab / anno$$

Il dato ottenuto, programmato al 2007, comporterebbe un aumento della popolazione di +537 per un totale di 3897 abitanti; dato molto simile alla proiezione lineare di 3875 ab (cfr. fig. 1A).

Le previsioni di sviluppo demografico risultano pertanto molto contenute ancorché come è stato riscontrato, le tendenze dell'ultimo triennio diano indicatori positivi. Il modello matematico suffraga tale tendenza e pertanto si ritiene di confermare la proiezione di sviluppo lineare al fine di offrire le pur minime opportunità di sviluppo previste per i prossimi anni e pertanto, mediando i dati di crescita si è ottenuto un incremento definitivo di +515 unità, che sommati alla capacità insediativa dei vani residenziali non occupati, pari a +163 unità, danno un dato previsionale di popolazione di 4038 abitanti al 2007.”

Ad oggi i dati previsionali di cui sopra possono essere confrontati con quelli reali derivanti dalle analisi dell'andamento demografico degli ultimi anni, che hanno registrato un lieve e costante incremento della popolazione residente nel Comune di Airasca, passata dalle 3.656 unità registrate alla fine dell'anno 2005, alle 3.829 unità risultanti alla data del 31 agosto 2010.

Alla fine dell'anno 2007 si registravano 3.787 residenti, contro i 4.038 previsti; se si considera che al 1996 risultavano 3.360 residenti, si conferma il modesto ma costante sviluppo demografico nel lungo periodo.

Orti urbani

(Stralcio dalla relazione di P.R.G.C.)

“Fenomeno ormai conosciuto ovunque, quello degli orti urbani è un argomento che occorre comunque analizzare anche al fine di razionalizzare una realtà per la quale occorre uscire dalla sfera prettamente abusivistica e tentare di riorganizzare questo tipo di attività in parti specifiche del territorio, anche per controllare che non siano deteriorate le risorse ambientali (inquinamento della falde con pozzi non controllati, edificazione di baracche di ogni tipo e specie ecc.). Come già affrontato in altre realtà comunali si tenterà di pianificare tali iniziative consentendo anche la realizzazione di manufatti di piccola entità per le necessità di deposito e coltivazione. Il Progetto di P.R.G.C. dovrà anche prevedere una procedura amministrativa e gli specifici requisiti per tali attività.”

La variante n. 3 al P.R.G.C. vigente si pone sulla stessa linea della variante generale al P.R.G.C., le cui argomentazioni suesposte risultano ad oggi quanto mai attuali.

Attività agricole

(Stralcio dalla relazione di P.R.G.C.)

“Come si evince dai dati censuari tali attività hanno subito un enorme calo in sintonia con l’andamento generalizzato di tutto il territorio nazionale.

Tuttavia, in quanto tale attività risulterà in futuro sempre più determinante, il progetto di P.R.G.C. soprattutto mediante le n.t.a. tenderà di superare questo periodo di naturale flessione cercando di favorire la localizzazione delle attività agricole in ambiti a loro consoni lontano da forme di coesistenza con elementi di contrasto (abitazione civile e permanente, attività nocive ecc.)”

Quanto detto nel caso degli orti urbani può essere valido anche nel caso delle attività agricole, infatti la variante n. 3 prevede delle modifiche che consentano a questo settore fondamentale per l’economia di Airasca di svilupparsi nella maniera più consona.

CONCLUSIONI

Tenendo in considerazione il quadro normativo di riferimento la presente Variante parziale n.3 risulta consona al dettato normativo di cui all’art. 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. per le seguenti motivazioni:

- a) La variazione della quantità di aree a servizi per abitante subisce un lieve decremento di - 0,44 mq/ab., passando a 66,00 mq/ab. rispetto ai 66,44 mq/ab. definiti dalla variante generale al P.R.G.C.; tale scostamento, quindi, è nei limiti rispetto alla soglia massima di 0,5 mq/ab. consentita dall’art. 17 della L.R. n. 56/77 (vedasi tabella “A” allegata).
- b) In merito alla capacità insediativa residenziale, la presente variante non prevede modifiche rispetto alla precedente var. n. 2 di P.R.G.C. attualmente vigente, pertanto, nel confronto con la variante generale al P.R.G.C. rimane invariato il leggero decremento del numero di abitanti ipotizzato, e più precisamente la variazione percentuale è - 0,78% (Vedasi tabella “B”).

Rispetto a tale parametro il suddetto art. 17 della L.R. n. 56/77 prevede che la variante parziale al P.R.G.C. possa consentire, nei Comuni con popolazione inferiore a 10.000

abitanti e capacità residenziale esaurita, un aumento della capacità insediativa residenziale non oltre il 4%.

- c) Le variazioni delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità rispetto alla variante generale di P.R.G.C. sono contenute (Vedasi tabella “C”), e più precisamente:
- per quanto riguarda la superficie territoriale complessiva è previsto un incremento di 1.422 mq rispetto ai 234.648 mq previsti dalla variante generale di P.R.G.C., pari a + 0,61%;
 - per quanto riguarda la superficie fondiaria un aumento di 23.224 mq rispetto ai 772.278 mq previsti dalla variante generale di P.R.G.C., pari a + 3,01%;
 - per quanto riguarda la superficie utile lorda S.U.L. un aumento di 13.512 mq rispetto ai 524.929 mq previsti dalla variante generale di P.R.G.C., pari a + 2,57%.

In ogni caso gli scostamenti rispetto ai valori di riferimento sono abbondantemente al di sotto della soglia del 6% indicata quale incremento massimo consentito dall'art. 17 nei Comuni con popolazione non eccedente i 10.000 abitanti.

Si precisa, infine, che i contesti all'interno dei quali sono previsti gli incrementi di superficie territoriale e di superficie fondiaria riguardano ambiti già interessati dall'edificazione e comunque non soggetti a vincoli di alcun genere.

Gli spazi pubblici o ad uso pubblico inseriti all'interno della presente variante parziale di P.R.G.C. risultano essere degli aggiornamenti cartografici in base all'effettivo stato di fatto e di diritto dei luoghi ovvero discendenti da provvedimenti e/o autorizzazioni già in essere.

Tutte le circostanze rispecchiano pertanto i contenuti e le finalità di cui all'art. 17 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

Tabella "A" - Verifica della variazione della quantità di aree a servizi per abitante consentita dall'art. 17 della L.U.R. n. 56/77

AREE A SERVIZI	SUPERFICIE		
	P.R.G.C. var. generale	Var. parz. n. 2	Var. parz. n. 3
	mq.	mq.	mq.
Vp (res.)	27.437	26.924	26.924
V (res.)	50.919	36.352	36.352
S (res.)	11.694	13.880	13.880
A.S. (res.)	1.025	1.025	1.025
I.S. (res.)	60.256	57.266	57.266
A.R. (res.)	39.700	39.700	39.700
V-P (res.)	19.370	26.164	26.346
P (res.)	15.850	18.502	18.502
K (res.)	42.041	44.419	44.419
TOTALE	268.292	264.232	264.414
N. abitanti previsto	4.038	4.006	4.006
Rapporto mq/ab.	66,44	65,95	66,00
Variazione (mq/ab.)	-	0,49	0,05
Variazione complessiva rispetto alla variante generale		-	0,44
Variazione consentita (art. 17 L.R. 56/77)			± 0,50

Tabella "B" - Verifica della variazione della capacità insediativa residenziale consentita dall'art. 17 della L.U.R. n. 56/77

<i>Aree normative</i>	<i>Abitanti previsti var. generale</i>	<i>Abitanti previsti var. n.2</i>	<i>Abitanti previsti var. n.3</i>
<i>Sa</i>	2.275	2.264	2.264
<i>Ru</i>	443	446	446
<i>R</i>	91	91	91
<i>Sag</i>	24	24	24
<i>Ztr</i>	118	118	118
<i>Pdr</i>	100	69	69
<i>Ca</i>	66	66	66
<i>P.E.C.</i>	287	367	367
<i>P.E.E.P.</i>	157	86	86
<i>Rt</i>	40	40	40
<i>St</i>	269	272	272
<i>Re - A.C.</i>	5	-	-
<i>ab. Previsti nei vani non occupati</i>	163	163	163
Totale	4.038	4.006	4.006
Variazione assoluta		-32	-32
Variazione percentuale prevista		-0,78%	-0,78%
Variazione percentuale consentita (art. 17 L.R. n. 56/77)			4%

Tabella "C" - Verifica della variazione delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità consentita dall'art. 17 della L.U.R. n. 56/77 relativamente alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali

AREE NORMATIVE	SUPERFICIE TERRITORIALE			SUPERFICIE FONDIARIA			VOLUMETRIA			S.U.L.		
	P.R.G.C. var. generale	Var. n. 2	Var. n. 3	P.R.G.C. var. generale	Var. n. 2	Var. n. 3	P.R.G.C. var. generale	Var. n. 2	Var. n. 3	P.R.G.C. var. generale	Var. n. 2	Var. n. 3
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mc	mc	mc	mq.	mq.	mq.
<i>Re</i>	-	-	-	10.754	9.168	9.168	-	-	-	710	1.040	1.040
<i>Pc</i>	112.211	112.190	120.440	78.321	76.362	82.962	-	-	-	44.884	44.876	48.176
<i>Pe</i>	-	-	-	569.612	589.781	589.781	-	-	-	401.910	411.800	411.800
<i>Pk</i>	13.437	6.630	6.630	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Pn</i>	109.000	109.000	109.000	80.841	80.841	80.841	-	-	-	54.500	54.500	54.500
<i>Pt</i>	-	-	-	32.750	32.750	32.750	-	-	-	22.925	22.925	22.925
TOTALE	234.648	227.820	236.070	772.278	788.902	795.502	-	-	-	524.929	535.141	538.441

Variazioni	Valori assoluti	- 6.828	1.422	16.624	23.224	10.212	13.512
	Valori percentuali	-2,91%	0,61%	2,15%	3,01%	1,95%	2,57%
Incremento consentito (art. 17 L.R. n. 56/77)			6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	