

COMUNE DI AIRASCA

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE

DI P.R.G.C. N° 3

APPROVAZIONE

ELABORATO N. 2: INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE - NORMATIVE E DEI QUADRI SINOTTICI

Elaborato contenente le modifiche ed integrazioni approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 33-6091 del 23/05/2002 nonché 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 44	

VERIFICATO G.V.

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

ELENCO DELLE MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C. VIGENTE CONTENUTE NEL PRESENTE FASCICOLO:

- MODIFICA N. 1 – Aree Pec 3A, Pec 3B e Pec 12
- MODIFICA N. 2 – Autorimesse
- MODIFICA N. 3 – Distanze dai confini e tipologie alloggi
- MODIFICA N. 4 – Spostamento rotonda lungo la S.S. n. 23
- MODIFICA N. 5 – Impianti fotovoltaici
- MODIFICA N. 6 – Area Pn 1
- MODIFICA N. 7 – Aggiornamenti cartografici
- MODIFICA N. 8 – Area Pc 9
- MODIFICA N. 9 – Area A.P.I.P. 2
- MODIFICA N. 10 – Area A.P.I.P. 4
- MODIFICA N. 11 – Adeguamento P.R.G.C. al piano commerciale
- MODIFICA N. 12 – Aggiornamento terminologia
- MODIFICA N. 13 – Area A.C.1. - Autolavaggio
- MODIFICA N. 14 – Orti urbani
- MODIFICA N. 15 – Area A.P.I.P. 7

MOTIVAZIONE:

A seguito dell'analisi dello strumento esecutivo presentato all'Amministrazione Comunale, in riferimento all'area individuata dal P.R.G.C. vigente con la sigla Pec 3 B, è emersa la necessità di apportare una modifica all'assetto compositivo dei due Pec 3A e 3B, in modo da aumentare il più possibile le distanze fra i fabbricati in progetto.

Viene pertanto spostata la nuova viabilità di bordo, prevista a sud dei due P.E.C., portandola quasi a ridosso dell'area fondiaria del Pec 3A, in modo da consentire l'edificazione anche lungo tale fronte, migliorando la distribuzione dei nuovi futuri insediamenti, lasciando parte dell'area a servizi individuata con la sigla V-P10 a fungere da filtro fra la nuova viabilità e le aree fondiarie, attraverso la realizzazione di verde e parcheggi pubblici. È stata altresì aggiunta la prescrizione riguardante l'allineamento dei fronti del Pec 3B anche lungo i due confini nord e sud.

In conseguenza di quanto sopra descritto, rispetto al P.R.G.C. vigente, risultano lievemente aumentate le superfici delle urbanizzazioni secondarie, nonché delle aree fondiarie dei due Pec, ed è leggermente diminuita la superficie delle opere di urbanizzazione primaria. Sono rimaste inalterate le quantità edificatorie, in quanto riferite alla superficie territoriale.

Pertanto vengono aggiornati i corrispondenti dati di riferimento riportati nelle Tabelle nn. 8 e 18 dei Quadri Sinottici del P.R.G.C.

Si provvede altresì a modificare e/o aggiornare il testo delle NTA del P.R.G.C. vigente come di seguito riportato.

Al punto 8 dell'art. 22 ter delle NTA del P.R.G.C. si aggiunge il seguente capoverso:

"E' consentita la realizzazione degli interventi per lotti edificatori, purché disciplinati da un'unica convenzione urbanistica che stabilisca i rapporti fra i privati ed il Comune".

Per quanto riguarda l'adeguamento del P.R.G.C. al D. Lgs. N. 114/98, in applicazione alla L.R. n. 28/99, sulla base degli indirizzi della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 "*Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114*", si individua in cartografia la localizzazione commerciale L 1.5, e si rimanda agli artt. 22ter e 57bis delle NTA per le specifiche normative, nonché allo strumento "*Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998*"

approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificato ed integrato dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.

Per quanto riguarda il Pec 12 risulta espletato l'appalto per i lavori di messa in sicurezza del Canale del Nicola, i cui lavori saranno eseguiti nel corso del 2011, pertanto l'ultimo capoverso del suddetto articolo 22 ter viene aggiornato come segue:

"Gli interventi di trasformazione sono assentibili, ma i relativi permessi di costruire sono rilasciabili solamente a seguito di collaudo favorevole dei lavori inerenti la messa in sicurezza del Canale del Nicola, di cui al progetto esecutivo approvato dalla G.C. con deliberazione n.39 del 10.4.2009."

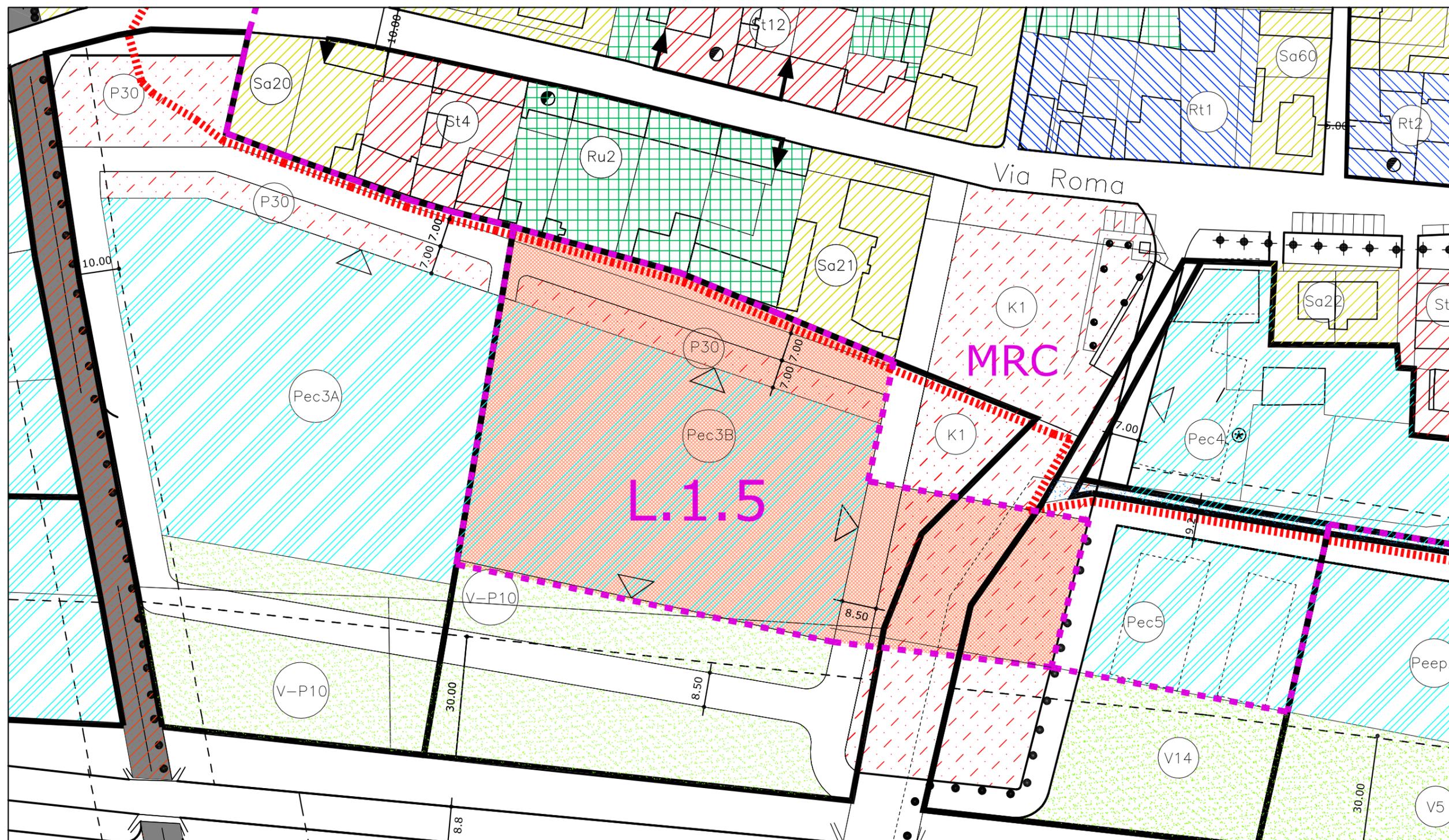
MODIFICHE

Cartografiche	TAV. 5 - 6 - 8
Normative	SI - Vedasi artt. 22 ter e 57 bis
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	SI - Vedasi Quadro modificato
Procedura	INDIRETTA

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3		MODIFICA N. 1
Classe di destinazione:	Residenziale - Residenziale Commerciale	
Sigla:	Pec 3 A - Pec 3 B	
Elaborati:	5 - 6 - 8	
Norme di attuazione - art.:	22 ter	

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 8

Scala 1:1000



riferimento alla copertura con tetto a falde e manto in coppi o simili con esclusione delle marsigliesi od altro cotto piano.

I serramenti a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli o simili .

In ordine alle problematiche concernenti la realizzazione dei manufatti si richiamano le disposizioni di cui al successivo art. 67 delle presenti N.T.A.

Il P.R.G. sulle planimetrie di progetto individua un vincolo di allineamento del fronte di edificazione degli erigendi edifici nell'ambito dell'area PEC4. Tale allineamento è da considerarsi in deroga alle altre normative in ordine agli allineamenti, distacchi, etc. di cui alle presenti norme.

5.7. Art. 22 ter - Aree residenziali di nuovo impianto (Ca, Pec, PeeP)

1. Tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate o sottoutilizzate.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici contenuti nei quadri sinottici. Esse si attuano con intervento diretto o con sue secondo le indicazioni del P.R.G.C. (PEC, PEEP).

3. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso planimetrici e tipologici fissati dal P.R.G. e dalle presenti Norme.

4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal P.R.G. in misura non inferiore a quella calcolata in applicazione degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con eventuale ricorso alla monetizzazione nella misura massima stabilita delle presentazioni NtA. In luogo della monetizzazione può essere prevista, in quanto accettata dal Comune, la cessione di aree non destinate dal P.R.G. per servizi pubblici o di uso pubblico, fino al 30% della dotazione complessiva da prevedere, purché aventi caratteristiche di funzionalità urbanistica ed integrabilità nello schema infrastrutturale e dei servizi. Le eventuali dotazioni maggiori richieste dal P.R.G.C. sono da intendersi quale recupero delle aree a servizi mancati su tutto il territorio ovvero come disegno di dettaglio previsto dal P.R.G.C.

5. Fino all'entrata in vigore dei S.U.E. nelle aree ad essi subordinate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Per i Piani esecutivi convenzionati approvati dal Comune in attuazione dello strumento urbanistico vigente avanti l'adozione del Progetto di PRG sono fatte salve le definizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenute anche se in contrasto con le norme e prescrizioni di quest'ultimo. Sono inoltre consentite, ferme restando le volumetrie nel complesso già autorizzate, modifiche di carattere planovolumetrico e tipologico purché nel rispetto dei parametri edilizi contenute nei quadri sinottici allegati.

7. Le aree da assoggettare prioritariamente a Piano di zona ex legge 167/62 sono individuate in cartografia con sigla (Peep) e vincolo tipograficamente definiti. La loro attuazione è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati e dalle presenti Norme.

“8. Gli interventi individuati con la simbologia Pec 3A e Pec 3B saranno caratterizzati da un allineamento dei corpi di fabbrica sul lato del parcheggio pubblico individuato con la sigla P30.”

“In sede di esame del primo permesso di costruire dovrà essere presentato un elaborato unitario, sottoscritto dai proponenti di entrambi i Pec, per la definizione degli allineamenti anche di futura realizzazione.”

“E' consentita la realizzazione degli interventi per lotti edificatori, purché disciplinati da un'unica convenzione urbanistica che stabilisca i rapporti fra i privati ed il Comune.”

“All'ambito del Pec 3B, nonché parte dell'area individuata con la sigla K1, viene riconosciuta con la var. 3 al P.R.G.C. la localizzazione commerciale L 1.5. I parametri di riferimento sono riportati nella Tabella 8 dei quadri sinottici.”

“All'interno della quota di S.U.L. destinata ad attività terziarie (nella misura del 30% della S.U.L. massima realizzabile), troveranno posto le attività commerciali di vendita al dettaglio, secondo le tipologie e dimensioni consentite nelle localizzazioni di tipo L1 riportate nella Tabella di cui all'art. 13 del piano 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.”

“In sede di approvazione del Piano esecutivo convenzionato, dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi pubblici e privati, nella misura del numero di posti auto e delle superfici complessive adeguate a soddisfare le richieste della normativa vigente in materia. A tal proposito si richiama la tabella

riportata all'art. 17 del piano 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."

"Si precisa che le verifiche di cui sopra dovranno essere effettuate separatamente per ciascuna delle due destinazioni d'uso consentite nell'area Pec 3B (residenziale e terziaria)."

"Per la procedura attuativa, nonché di rilascio delle autorizzazioni commerciali, si rimanda all'art. 57 bis delle presenti NTA."

"L'intervento di trasformazione in area Pec 12 è subordinato alla messa in sicurezza delle criticità idrauliche individuate nell'analisi idrogeologica/idraulica agli atti del Comune dal 29.10.2003 prot. 0009879.

Gli interventi di trasformazione sono assentibili ma i relativi permessi di costruire sono rilasciabili solamente a seguito "di collaudo favorevole dei lavori inerenti la" ~~della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del reticolo idrografico (canale del Nicola) attualmente in fase di progettazione definitiva.~~", "di cui al progetto esecutivo approvato dalla G.C. con deliberazione n. 39 del 10.4.2009."

11. CAPO 11 - VINCOLI DI INTERVENTO

11.1. *“Art. 57 bis – Indirizzi e criteri di localizzazione delle attività commerciali”*

1. *“Con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, il Comune di Airasca ha approvato il vigente dispositivo di “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”.*”
2. *“L’art. 29 della DCR 59-10831 prevede che l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali avvenga approvando prima i criteri comunali di cui all’art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 ed all’art. 4 comma 1 della L.R. n. 28/99, e poi approvando l’adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo quanto disposto all’art. 6 del D. Lgs. 114/98.”*
3. *“La variante n. 3 al P.R.G.C. intende recepire gli indirizzi, i vincoli e le prescrizioni contenute nel dispositivo di “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”, in attuazione del D. Lgs. 114/98, cui si rimanda. Pertanto costituisce formale adeguamento del P.R.G.C. ai sensi dell’art. 29 comma 3 lettera b) della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.”*
4. *“Nell’ambito del territorio comunale si individuano, pertanto, le zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni (Vedasi Tavole di P.R.G.C.), e le tipologie distributive con esse compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d’uso “commercio al dettaglio” ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal P.R.G.C., dalla delibera di definizione dei criteri, e nel rispetto della L.R. n. 56/77 e s.m.i.”*
5. *“La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella Tabella 4 allegata all’art 17 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., come modificata ed adattata al contesto comunale nell’art. 13 dello strumento “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”, che individua per ciascun addensamento o localizzazione commerciale, la tipologia di strutture commerciali insediabili.”*
6. *“Nel quadro delle suddette azioni di coordinamento programmatico, la richiamata delibera di Definizione dei criteri per l’insediamento del commercio al dettaglio, ha individuato e definito l’assetto della rete distributiva di P.R.G.C. che poggia sui seguenti “luoghi del commercio”:*

a. *Addensamento Commerciale Storico Rilevante A.1, come perimetrato negli Elaborati n. 5, 6 e 8 del P.R.G.C.*

E' un ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente nel territorio comunale, per lo più lungo l'asse definito dall'attuale Via Roma, e ricadente in parte all'interno dell'impianto ottocentesco, in parte nelle aree più prossime.

Tale ambito comprende, ad oggi, attività di vicinato e medie strutture di vendita non alimentari, oltre ad un importante mercato settimanale.

L'intera area si presta bene alla formazione di un centro commerciale naturale, come definito all'art. 6 della DCR 563-13414/99 e s.m.i.

Le autorizzazioni commerciali delle attività di vendita al dettaglio sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

L'Amministrazione comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A.1

b. *Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, come perimetrale nell'Elaborato n. 6 di P.R.G.C., comprendenti:*

L.1.1 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla R3;

L.1.2 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla Ru45, nonché parte dell'area St17;

L.1.3 corrispondente a parte della zona normativa St11 di P.R.G.C.;

L.1.4 comprendente le aree St1, St18 e la quasi totalità dell'area St2 di P.R.G.C., inclusa parte della viabilità pubblica di separazione fra le stesse;

L.1.5 comprendente gran parte delle aree individuate con le sigle Pec3B e K1 di P.R.G.C.

Come specificato nello strumento di Definizione dei criteri, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata con D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, ai sensi dell'art. 14 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., è possibile consentire il riconoscimento di eventuali ulteriori localizzazioni L.1 attraverso la definizione dei criteri identificativi in sede di richiesta autorizzatoria, nel rispetto delle

destinazioni consentite dal P.R.G.C., nonché dei parametri stabiliti dalla DCR di cui sopra.”

7. *“All'esterno dell'addensamento e delle localizzazioni commerciali individuati al precedente comma 6, ai sensi dell'art. 24 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., potranno verificarsi nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico limitatamente agli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita), purché venga verificata la compatibilità con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G.C. vigente, nonché la necessaria dotazione di standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e la salvaguardia del territorio .*

Nel caso delle medie e grandi strutture di vendita, le operazioni sopra descritte potranno avvenire solamente all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti (o riconoscibili) quali Addensamenti o Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., sempre in aree e/o edifici che il P.R.G.C. vigente destini al commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione.

Per tutto quanto non specificato nella presente si rimanda al vigente dispositivo di “Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998” 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.”

8. *“Per le nuove aperture di esercizi commerciali, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico, si rimanda a quanto prescritto all'art. 12 del vigente dispositivo di “Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”.”*
9. *“I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77.”*
10. *“Ai sensi dell'art. 6 della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nel caso di insediamento di un centro commerciale classico, l'edificio è soggetto al rilascio di un permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche ad un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta Regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D. Lgs. 114/1998 e dall'art. 29 della DCR 563-13414/99 e s.m.i.”*

Aree residenziali di completamento (Ca, Peep, Pec) - Zona urbana

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3													MODIFICA N. 1								
Territorio: urbano				destinazione d'uso prevalente: residenziale										riferimenti: tav.3							
Note	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		AREE DA TRASFORMARE		CAPACITA' INSEDIATIVA					PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURA	
	cla int	des uso	num are	sup fondiaria	sup territoriale	i.f. mc/mq	i.t. mc/mq	volume convenz. mc	s.u.l. mc	OO.UU.		abitativa			terziaria		p n	h m	r.c	DIR	SUE
				oo.uu. 1 mq	oo.uu. 2 mq					esist. ab	prev. ab	%	esist. mc	prev. mc	%						
	PEC	a	1	1.880	2.278	0,73	0,60	1.367		0	398		7	100%			2	8,5	0,5		*
	PEC	a	2	4.040	6.465	2,24	1,40	9.051		505	1.920		47	100%			3	11,5	0,5		*
	PEC	a	3 A	6.823	13.660	2,07	1,00	13.660		2.673	4.164		72	100%			3	11,5	0,5		*
(4)	PEC	a	3 B	5.765	13.438	2,34	1,00	13.438		2.815	4.858	18	70	70%		30%	3	11,5	0,5		*
	PEC	a	4	2.303	3.741	2,76	1,70	6.360		202	1.236		33	70%		30%	3	11,5	0,5		*
	PEC	a	5	2.318	6.723	2,90	1,00	6.723		1.202	3.581		35	70%		30%	3	11,5	0,5		*
	PEC	a	6	4.377	6.093	0,70	0,50	3.047		716	1.000		16	100%			2	8,5	0,5		*
	PEC	a	7	1.553	2.150	1,04	0,75	1.613		152	445		8	100%			2	8,5	0,5		*
	PEC	a	8	3.693	4.320	0,47	0,40	1.728		0	609		9	100%			2	8,5	0,5		*
	PEC	a	9	9.428	12.962	0,55	0,40	5.185		666	2.868		27	100%			2	8,5	0,5		*
(4)	*PEC	a	10	0	0	0,00	0,00	0		0	0		17	0%		0%	0	0	0		*
(3)	PEC	a	11 A	2.197	3.319	0,91	0,60	1.991		197	925		10	100%			3	11,5	0,5	*	
(3)	PEC	a	11 B	2.311	2.841	0,74	0,60	1.705		146	384		9	100%			3	11,5	0,5	*	
	PEC	a	12	1.981	2.317	0,65	0,56	1.298		0	336		7	100%		0%	3	11,5	0,5		*
				48.669	80.307			67.164		9.274	22.724		367								
	PEEP	a	2	2.590	6.242	2,41	1,00	6.242		955	2.697		32	100%			3	11,5	0,5		*
(4)	*PEEP	a	3	0	0	0,00	0,00	0		0	0		18	0%			0	0	0		*
	PEEP	a	4	4.570	6.920	1,51	1,00	6.920		320	2.029		36	100%			3	11,5	0,5		*
				7.160	13.162			13.162		1.275	4.726		86								
(1)	C	A	1	1.020	1.370	0,94	0,70	959		0	354		5	100%			2	8,5	0,5	*	
	C	A	2	1.397	1.684	0,60	0,50	842		0	279		4	100%			2	8,5	0,5	*	
(1)	C	A	3	3.510	3.778	0,65	0,60	2.267	617	268	0	7	12	100%			2	8,5	0,5	*	
	C	A	4	851	851	0,42	0,42	357		0	46		2	100%			2	8,5	0,5	*	
(1)	C	A	5	1.190	1.237	0,62	0,60	742		47	0		4	100%			2	8,5	0,5	*	
	C	A	6	2.841	2.841	0,50	0,50	1.421		0	0		7	100%			2	8,5	0,5	*	
(1)	C	A	7	2.705	3.647	0,81	0,60	2.188		205	737		11	100%			2	8,5	0,5	*	
	C	A	8	653	653	0,70	0,70	457	387	0	0	5	2	100%			2	8,5	0,5	*	
	C	A	9	3.804	3.884	0,51	0,50	1.942		80	0		10	100%			2	8,5	0,5	*	
	C	A	10	1.256	1.256	0,60	0,60	754		0	0		4	100%			2	8,5	0,5	*	
(2)	C	A	11	1.011	1.011	0,80		809					4	100%			2	8,5	0,5		*
				20.238	22.212			12.738	1.004	600	1.416		30	66							

(1) Permesso di costruire convenzionato

(2) Occorre attuare un appendice convenzionale del precedente atto Rogito Notaio Ortali del 30/11/1990 REP.2217 ex zona CP4

(3) Il PEC 11 è stato suddiviso in due ambiti contigui, denominati A e B, ciascuno dei quali sarà trasformabile con concessione convenzionata anziché P.E.C..

(4) I valori della capacità insediativa evidenziati con la doppia sottolineatura sono quelli indicati nella Variante di P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte e riconfermati per omogeneità di equiparazione.

*Aree stralciate con deliberazione della Giunta Regionale n. 33-6091 del 23/05/2002

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3

Verde di arredo e parcheggi (V-P)

QUADRO SINOTTICO P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

MODIFICA N. 1

Territorio: urbano tessuto storico			destinazione d'uso prevalente: oo.uu. secondarie										riferimenti: tav.3						
Note	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			
	cla int	des uso	num are	sup fondiaria	sup territoriale	i.f.	i.t.	volume convvenz.	s.u.l.	abitativa			terziaria			com	p	h	r.c
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	esist.	prev.	%	esist.	prev.	%	%			
										ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
	V-P		1		3.160														
	V-P		2		2.277														
	V-P		3		2.086														
	V-P		4		1.976														
	V-P		5		1.865														
	V-P		6		1.309														
	V-P		7		1.000														
	V-P		8		1.977														
	V-P		9		4.897														
	V-P		10		5.617														
					26.164														

Verde di arredo e parcheggi (V-P)

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3										MODIFICA N. 1									
Territorio: urbano tessuto storico				destinazione d'uso prevalente: oo.uu. secondarie						riferimenti: tav.3									
Note	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			
	cla int	des uso	num are	sup fondiaria	sup territoriale	i.f.	i.t.	volume convenz.	s.u.l.	abitativa			terziaria			com	p	h	r.c
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	esist.	prev.	%	esist.	prev.	%	%			
										ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
	V-P		1		3.160														
	V-P		2		2.277														
	V-P		3		2.086														
	V-P		4		1.976														
	V-P		5		1.865														
	V-P		6		1.309														
	V-P		7		1.000														
	V-P		8		1.977														
	V-P		9		4.897														
	V-P		10		5.799														
					26.346														

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3

MOTIVAZIONE:

Il P.R.G.C. vigente, all'art. 56 delle NTA, vieta la realizzazione delle autorimesse interrato o parzialmente interrato, fatte salve le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima dell'adozione definitiva del P.R.G.C. stesso.

È sorta l'esigenza di estendere tale divieto anche alle autorimesse realizzate in piani sopraelevati e/o in strutture pluripiano, e/o in copertura agli edifici.

Pertanto si modifica il punto a) del suddetto art. 56 delle NTA, nel modo seguente:

si elimina l'attuale testo: *"Non sono ammesse autorimesse interrato o parzialmente interrato, fatte salve le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima della adozione definitiva del presente P.R.G."*;

e si sostituisce con il seguente testo: **"Eccezion fatta per le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima dell'adozione definitiva della presente variante n. 3 di P.R.G.C., la realizzazione delle autorimesse è consentita esclusivamente alla quota del piano campagna, secondo i disposti dell'art. 67, lettera f, secondo comma. Non è pertanto ammessa la realizzazione di parcheggi interrati, o parzialmente interrati, e neppure al di sopra del primo piano fuori terra, fatto salvo per le localizzazioni commerciali L2 eventualmente previste."**

MODIFICHE

Cartografiche	-
Normative	SI - Vedasi art. 56, punto a)
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

g) nel caso di edifici ricadenti in zona agricola ove alla data di adozione delle presenti Norme risultino compresenti più funzioni con attività in atto (residenza civile, attività secondaria e terziaria, contigue a conduzioni rurali in atto) sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77. In tal caso è ammesso il recupero alle funzioni e destinazioni insediate delle tettoie e delle travate facenti parte dell'impianto edilizio originario.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi unatantum.

Tutti gli interventi di cui sopra sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:

- edifici dotati di ~~licenza edilizia e/o concessione~~ **"titolo abilitativo"** rilasciato precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. sempre che l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con ~~la licenza edilizia stessa~~ **"il titolo abilitativo stesso."**

- edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In tale caso ~~la concessione~~ **"il permesso di costruire"** è dato dal Comune, previo parere della C.I.E., in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività.

Gli edifici di proprietà comunale, se alienati assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.

10.7. Art. 56 - Autorimesse

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme con particolare riguardo per il tessuto storico, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) ~~Non sono ammesse autorimesse interrato o parzialmente interrato fatte salve le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima della adozione definitiva del presente P.R.G.C.;~~

“Eccezion fatta per le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima dell’adozione definitiva della presente variante n. 3 di P.R.G.C., la realizzazione delle autorimesse è consentita esclusivamente alla quota del piano campagna, secondo i disposti dell’art. 67, lettera f, secondo comma. Non è pertanto ammessa la realizzazione di parcheggi interrati, o parzialmente interrati, e neppure al di sopra del primo piano fuori terra, fatto salvo per le localizzazioni commerciali L2 eventualmente previste.”

- b) Per gli edifici uni-bifamiliari o unifamiliari a schiera oltre ai locali di servizio posti al di sotto della sagoma dell’edificio potranno essere realizzate autorimesse aggiuntive esterne pari a “30” mq. . “S.U.L.” per ogni unita’ abitativa.
- c) Per gli edifici plurifamiliari potranno essere realizzate autorimesse in misura non superiore a “30” mq. . “S.U.L.” per ogni unità alloggio principale a destinazione residenziale.

È ammessa la costruzione di autorimesse a confine purché nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile e fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti e fasce di rispetto previste dal presente P.R.G.

10.8. Art. 57 - Aree di parcheggio

Fatta salva la distinta previsione dei parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell’art. 21 punto 1 lett. d della l.r. 56/77 e la relativa formazione in applicazione della disciplina attuativa degli interventi contenuta nelle presenti N.d.A., l’esecuzione di interventi edilizi a destinazione d’uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

A) - per uso residenziale per ogni 100 mc. di costruzione:

- a1) interventi di restauro, di ristrutturazione, di risanamento mq. 2,00
- a2) nuove costruzioni e completamenti mq. 10,00

B) - per uso terziario:

MOTIVAZIONE:

Al fine di migliorare la qualità dei futuri complessi edilizi, sia in termini estetici che, soprattutto, sotto l'aspetto della vivibilità dei luoghi, si ritiene necessario introdurre delle prescrizioni di carattere generale da rispettare negli interventi di nuova costruzione, mirati ad una collocazione dei fabbricati sul territorio che sia quanto più possibile di "ampio respiro", sia dal punto di vista delle distanze fra gli edifici, che dal punto di vista della concentrazione demografica.

Aspetto ancor più importante da tenere in considerazione è il recente inserimento di Airasca nell'elenco dei Comuni ricadenti in zona sismica 3, ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 11-13058 del 19 gennaio 2010 (BUR n. 7 del 18 febbraio 2010). Le disposizioni inerenti la nuova classificazione sismica del territorio piemontese, entreranno in vigore, secondo quanto stabilito dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-13422 del 1 marzo 2010 (B.U.R. n. 10 dell'11-3-2010), il 18 febbraio 2011, e comunque non prima dell'approvazione delle disposizioni attuative di cui al punto 10 della deliberazione di cui in premessa.

In considerazione di quanto fin ora suddetto, si ritiene comunque necessario introdurre delle norme più restrittive in merito alle distanze dai confini e fra i fabbricati, da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ad esclusione del centro storico; nonché delle limitazioni all'utilizzo di determinate tipologie di alloggi, che porterebbero ad un elevato numero di unità immobiliari all'interno degli involucri edilizi, e quindi ad un'alta concentrazione demografica.

Pertanto, si modifica il primo capoverso dell'art. 53, paragrafo 10.1.2 delle NTA del P.R.G.C. nel modo seguente:

*La distanza dell'edificio dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà della sua altezza con un minimo di ml 5,00 **"all'interno del centro storico e di ml 7,50 esternamente alla perimetrazione del centro storico"**; tale minimo (...) in linea o a schiera.*

"Per la metodologia di calcolo della distanza si rimanda alla definizione contenuta nel precedente art. 10, punto h) delle NTA".

All'art. 53, dopo il primo capoverso, viene altresì introdotto il seguente testo: **"negli interventi di nuova costruzione che prevedono tipologie edilizie plurifamiliari, è consentita la realizzazione di mono e bilocali per una soglia massima pari al 10% del numero complessivo degli alloggi in progetto nell'intero intervento, e per una superficie calpestabile minima pari a mq 45 per alloggio."**

Infine, si richiama quanto stabilito dalla D.G.R. n. 28-13422 del 1 marzo 2010, in ambito prettamente edilizio:

"... nelle more dell'entrata in vigore della nuova classificazione sismica, nei comuni che dalla zona 4 risultano classificati nella zona 3, le costruzioni i cui progetti delle strutture vengono depositati o, per le opere pubbliche di cui sia stata avviata la progettazione definitiva od esecutiva dopo la pubblicazione del presente provvedimento, siano dimensionate in linea con le norme tecniche vigenti per la zona 3.

Nello specifico, per i comuni classificati in zona 3 la procedura amministrativa disciplinata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP, prevede:

- in ambito urbanistico: l'obbligo del parere preventivo sugli strumenti urbanistici generali, prima delle delibere di adozione del progetto preliminare o esecutivo, ad **esclusione** delle **varianti parziali**;
- in ambito edilizio: chiunque intenda procedere a lavori di carattere edilizio o costruzioni in genere, che possano comunque interessare la pubblica incolumità, il proponente l'intervento, a seguito dell'autorizzazione comunale e prima dell'inizio dei lavori deve ottenere l'autorizzazione obbligatoria da parte dell'Ente competente.

MODIFICHE

Cartografiche	-
Normative	SI - Vedasi art. 53
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

10. CAPO 10 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

10.1. Art. 53 - Interventi edilizi di nuova costruzione

Le nuove costruzioni riguardano gli interventi su aree inedificate o la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

“Negli interventi di nuova costruzione che prevedono tipologie edilizie plurifamiliari, è consentita la realizzazione di mono e bilocali per una soglia massima pari al 10% del numero complessivo degli alloggi in progetto nell'intero intervento, e per una superficie calpestabile minima pari a mq 45 per alloggio.”

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme, o fissate in sede di S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68:

10.1.1. Confrontanza

Per la definizione di distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti si fa riferimento a quanto disposto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 con la seguente corrispondenza:

1. aree di tipo PdR, R, Ru, Ztr, Pt, Pe: si applicano le prescrizioni del punto 2) D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 e pertanto è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .

2. aree di tipo Pec, PeeP, Ca, Pc, Pn, Pk, si applicano le prescrizioni del punto 3) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 e pertanto è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto ,la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata ,e comunque con un minimo di m. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .

Gli arretramenti come sopra definiti valgono anche quando una sola parete sia finestrata: tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica fra pareti o parti di pareti non finestrate.

10.1.2. Distanza dai confini per gli edifici

La distanza dell'edificio dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà della sua altezza con un minimo di ml. 5,00 **“all'interno del centro storico e ml 7,50 esternamente alla perimetrazione del centro storico”**; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

“Per la metodologia di calcolo della distanza si rimanda alla definizione contenuta nel precedente art. 10, punto h) delle NTA.”

- **La distanza dai cigli stradali esistenti e/o in progetto è individuata nella cartografia di P.R.G.C. anche mediante l'indicazione specifica del fronte dell'edificazione ovvero disciplinata dalla normativa in ordine alle fasce di rispetto di cui al successivo art.61 . In assenza di prescrizioni cartograficamente individuate si applicherà la distanza minima di mt.5. Nel caso di distanza dai cigli stradali esistenti e/o in progetto qualora per oggettive necessità di fruizione debitamente motivate tale distanza potrà essere ridotta a mt.3. In tal caso l'assenso da parte del comune con proprio atto formale non costituisce modificazione dello strumento urbanistico generale.**
- *“Sono in ogni caso prevalenti, in presenza di eventuali discordanze, le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30.4.92, n. 285 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.”.*

10.1.3. Distacchi degli edifici appartenenti al demanio pubblico

Per gli edifici appartenenti al demanio pubblico o soggetti allo stesso regime o da realizzare negli spazi pubblici appositamente vincolati dal Piano, i distacchi e le distanze di cui al precedente 10.1.1 sono così stabilite:

- da quanto definito dalla rispettiva normativa tecnica per quelli la cui esecuzione è regolamentata da apposita legislazione. In difetto si applicano i disposti di cui alla precedente 10.1.1 a punto 1 per quelli compresi nel tessuto storico ottocentesco perimetrato nella tav. 5, i disposti del 10.1.1 punto 2 in tutti gli altri casi
- in misura non inferiore a mt. 3 dal confine dei fondi finitimi e mt. 5 dalle costruzioni principali di cui costituiscono pertinenza nel caso di manufatti aventi altezza in gronda non superiore a mt. 3

MOTIVAZIONE:

Allo scopo di migliorare l'assetto viabilistico della zona industriale verso None, la variante n. 2 al P.R.G.C. aveva previsto il rafforzamento del sistema a "controviale" per la distribuzione interna ai vari insediamenti produttivi esistenti e/o previsti, e l'introduzione di n. 3 rotonde, richieste dalla Provincia di Torino, aventi lo scopo di rallentare la velocità sul rettilineo della strada provinciale, sia di migliorarne l'assetto distributivo.

Precedentemente il Comune di Airasca aveva approvato un Piano esecutivo, e stipulato la relativa convenzione urbanistica, riguardante una delle aree interessate da una rotatoria in progetto.

Pertanto, si modifica la cartografia del P.R.G.C., attraverso lo spostamento dell'ultima rotonda verso None, portandola al di là dell'area individuata con la sigla Pe 16, quasi a ridosso del confine comunale.

MODIFICHE

Cartografiche	TAV. 5 - 7
Normative	-
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

Classe di destinazione: /

Sigla: /

Elaborati: 5 - 7

Norme di attuazione - art.:

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 7

Scala 1:2000

