

REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI NICHELINO
PROVINCIA DI TORINO

Variante N. 14 al P.R.G.C.

**VARIANTE N. 14 PARZIALE
AL P.R.G.C. VIGENTE**

Legge Regione Piemonte 05.12.1977 n. 56 e s.m.i, art. 17, comma 7.

(Adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 22.02.2010)

(Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. del)

Relazione Illustrativa

Scala:

Data:

Il progettista:

*Il Capo Servizio Prog. Urbanistica
Arch. Nicola BALICE*

I collaboratori:

*Geom. Maurizio POETA
Sig.ra Anna Maria GIACOSA
Sig.ra Maria Elisabetta QUARONA*

Il Sindaco:

Giuseppe CATIZONE

L'Assessore all'Urbanistica:

Franco FATTORI

Il Segretario Comunale:

Dott. Franco GHINAMO

Il Responsabile del procedimento

Geom. Maurizio POETA

INDICE

Titolo I – Relazione Illustrativa

1 – La dotazione urbanistica ed ambientale della Città di Nichelino.

2 - Obiettivi della Variante n. 14 Parziale.

3 – Contenuti e modifiche urbanistiche della Variante.

4 – Le quantità della Variante.

- ⊕ Capacità residenziali
- ⊕ Superfici destinate alle attività produttive
- ⊕ Aree a servizi relative alla residenza
- ⊕ Aree a servizi relative alle attività produttive

5 – Verifica dei requisiti di cui al comma 7, dell'art. 17, L.R. 56/77.

Titolo II – Relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98 e s.m.i. – Esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica.

1) Applicazione della normativa vigente in merito alla Valutazione Ambientale Strategica

2) Individuazione dei potenziali impatti sul sistema ambientale

- ⊕ ARIA E CLIMA
- ⊕ ACQUE SUPERFICIALI
- ⊕ ACQUE SOTTERRANEE
- ⊕ SUOLO E SOTTOSUOLO
- ⊕ RUMORE
- ⊕ NATURA E BIODIVERSITA'
- ⊕ RIFIUTI

Titolo III – Elaborati della Variante n. 14 Parziale al P.R.G.C.

Allegati

Allegato A – Estratti delle tavole di Progetto di Piano Vigenti ed in Variante

Allegato B – Tabella principali dati dimensionali dello stato di fatto e di progetto - stralcio

Titolo I – Relazione Illustrativa

1 – La dotazione urbanistica ed ambientale della Città di Nichelino.

La Regione di Piemonte ha approvato con D.C.R. del 19.06.1997 n. 388-9126 il Piano Territoriale Regionale.

La Provincia di Torino ha adottato con D.P.C. n. 621-71253 in data 28.04.1999 il Piano Territoriale di Coordinamento che è stato approvato, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 56/77 s.m.i., dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 291-26243 in data 01.08.2003.

Una parte del territorio comunale è inserita nel Piano d'area “Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po”, approvato con D.C.R. n. 982-4328 dell'8 marzo 1995.

La parte del Torrente Sangone, ricadente sul territorio comunale è inserita nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume PO approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 maggio 2001 (G.U. n. 183 del 08.08.2001)

La Città di Nichelino è dotata della seguente strumentazione urbanistica generale:

- P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione della G.R. n. 111-27050 del 30.07.1993, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 35 del 01.10.1993;
- Variante n. 1 al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 17-58 del 10.07.1995;
- Variante n. 2 strutturale al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 1-4472 del 19.11.01;
- Variante n. 3 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 47 del 23.05.01, modificata con D.C.C. n. 92 del 22.11.01;
- Variante n. 4 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 93 del 22.11.01;
- Piano Particolareggiato di Piazza C.A. Dalla Chiesa e contestuale variante parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 88 del 16.12.2002;
- Variante n. 5 strutturale al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 2-10057 del 22.07.2003;
- Modifica n. 1 al P.R.G.C. vigente, ai sensi della lettera g), del comma 8, dell'art. 17, della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 6 del 30.01.03;
- Variante n. 6 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 45 del 16.04.03;
- Variante n. 7 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 121 del 22.12.2003;
- Variante n. 8 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 122 del 22.12.2003;
- Variante n. 9 strutturale al P.R.G.C. vigente e sua Variante in “itinere” approvata con D.G.R. del 27.10.2008, n. 20-9902, pubblicata sul B.U.R.P. del 06.11.2008, n. 45;
- Variante n. 10 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 37 del 27.05.2005;
- Piano per gli Insediamenti Produttivi “P.I.P. 4” con contestuale variante strutturale al P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 30.05.2005, n. 43-117, pubblicato sul B.U.R.P. del 09.06.2005, n. 23
- Variante n. 11 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 66 del 29.09.2005;

- Variante n. 12 strutturale al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 16-5670 del 10.04.2007;
- Programma Integrato ai sensi dell'art. 18, Legge 203/91 e contestuale variante strutturale al P.R.G.C. approvato con Conferenza dei Servizi del 05.12.2007 per la definizione dell'Accordo di Programma siglato il 20.12.2007, ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 109 del 20.12.2007 e definitivamente approvato con D.P.G.R. del 13.05.2008, n. 63, pubblicato sul B.U.R.P. del 22.05.2008, n. 21;
- Variante 2 al Piano per gli Insediamenti Produttivi “P.I.P. 4” e con contestuale variante parziale al P.R.G.C. vigente approvato con D.C.C. n. 24 del 28.04.2008.
- Variante n. 13 parziale del P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n 72 del 21.07.2009;
- Piano Particolareggiato “P.P. Debouché” con contestuale variante strutturale al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. del 30.11.2009, n. 65-12712, pubblicato sul B.U.R.P. del 10.12.2009, n. 49

Il Comune di Nichelino si è dotato per il periodo 2005-2007 del 2° PPA, ai sensi dell'art. 13 della L. 10/77, il cui aggiornamento per il successivo biennio 2008-2009 è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 14.04.2009.

Il Comune di Nichelino ha delimitato il “Centro abitato”, ai sensi del nuovo Codice della Strada, nell'ottobre 1994, aggiornato e modificato nel 2008, a seguito di redazione di specifico elaborato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 48 del 25.03.2008.

Il Comune di Nichelino, ai sensi della legge regionale n. 19 del 8.7.1999, si è dotato di Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del C.C. n. 125 del 22.12.2003, integrato e modificato approvandone il testo definitivo con deliberazione del C.C. n. 51 del 26.4.2004, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 17.6.2004. Con deliberazione del C.C. n. 25 del 28.4.2008, pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 21 del 22.05.2008, è stata approvata la Modifica n. 5 al Regolamento Edilizio.

Il Comune di Nichelino è dotato del Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n. 124 del 22.12.2003, e s.m.i.

2 - Obiettivi della Variante n. 14 Parziale.

Il Comune di Nichelino è dotato di P.R.G.C., approvato con D.G.R. 111-27050 del 30.7.93, sottoposto nel corso degli anni a più varianti per adeguarlo alle sempre nuove esigenze di sviluppo e recupero del territorio.

La Giunta Comunale ha definito gli indirizzi per la redazione della Variante n. 14 al PRGC vigente con proprie deliberazioni n. 220 del 2.12.2008, n. 68 del 17.4.2009, n. 103 del 12.5.2009, n. 174 del 20.10.2009 e n. 5 del 19.1.2010.

La complessità delle norme, l'adozione di nuovi regolamenti, alcune novità legislative richiedono di coordinare la normativa vigente al fine di sanare le incongruenze, migliorare la gestione PRGC, renderne più chiara la lettura e il più possibile univoca l'interpretazione delle Norme.

A questi obiettivi generali se ne aggiungono alcuni più particolari e complessi, frutto di maggiore analisi, che coinvolgono aspetti funzionali, tangibili e verificabili, con impatto diretto sui cittadini e sulle loro attività, in particolare, in considerazione dell'attuale momento di crisi economica si sono individuate norme per favorire interventi che possono rivitalizzare il settore produttivo e terziario-commerciale:

- rivedere i limiti previsti in caso di nuove costruzioni, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso, di cui all'art. 9, comma 3 delle N.TA., da attuare mediante strumento urbanistico esecutivo;
- consentire il cambio di destinazione d'uso, a scapito della residenza, solo nei primi due piani fuori terra, in particolare sull'asse di Via Torino;
- ammettere nelle zone agricole la vendita diretta degli elementi accessori e di supporto dei prodotti agricoli principali;
- destinare ad attività produttive, BP2, l'attuale area a servizi, su cui insiste l'immobile di proprietà comunale, adibito a magazzino, oggetto della permuta approvata con deliberazione del C.C. n. 81 del 28.9.2009;
- razionalizzare le Norme Tecniche di Attuazione riguardanti i sottotetti abitabili e non, in deroga agli indici edificabili, con riferimento alle prescrizioni della L.R. 21/98 e s.m.i., definendone caratteristiche geometriche e tipologiche;
- adeguare le previsioni di compatibilità urbanistica della Categoria D, consentendo, all'interno degli addensamenti commerciali, l'insediamento delle attività ammesse dallo stesso;

per quanto attiene alla residenza, sanare l'attuale insediamento di famiglie nomadi nell'area a servizi di proprietà comunale di via Mentana, lì trasferitesi per effetto della delibera del C.C. n. 27 del 09.05.2006, provenendo dalle aree interessate dal PIP4, vista la sentenza del T.A.R. Piemonte n. 3375/06 del 11.10.2006 che ritenne la destinazione dell'area non compatibile con la residenza;

sono previsti interventi sulla viabilità per sanare situazioni di pericolo e disagio come:

- il completamento del tracciato viabile di via Consolata fino al confine con il Comune di Vinovo: la via ha infatti due accessi uno da Via Torino e l'altro da Vinovo, i due tratti non si incontrano, creando problemi ai residenti e pregiudizio alla loro incolumità e salute;

- la modifica del tracciato di Via Parini per raccordarla con Via Pateri e garantire unitarietà all'intervento descritto alla scheda 106 dell'aggiornamento del 2° PPA, con il complesso sportivo e religioso esistente.
- la trasformazione dell'attuale tracciato pedonale esistente tra le vie Leoncavallo e del Pascolo in una nuova viabilità a senso unico, a livello locale, per dare sfogo alla stessa Via Leoncavallo ed alla Via Pinerolo attualmente a fondo cieco
- una più puntuale individuazione grafica della fascia di rispetto della Tangenziale Sud.

Inoltre,

- si chiarisce inoltre l'obbligo della dismissione dei sedimi stradali esistenti a seguito di istanze da parte del privato uguali o superiori alla ristrutturazione edilizia;
- si rende coerente l'individuazione indicata all'art. 81 quinque con quanto indicato nella tavola G2 "carta di sintesi";
- si specifica con maggior dettaglio nell'art. 84 le eventuali deroghe ed aventi titolo per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Con riferimento all'art. 79 delle N.T.A.:

- si rivede la tabella riassuntiva delle fasce di rispetto dal confine stradale ai sensi del D.P.R. 495/92 e s.m.i., sia a seguito di approfondimenti normativi, sia per coerenza di pianificazione;
- si prevede per tutte le fasce di rispetto stradali l'obbligo, in sede di progetto da parte dei privati, di verificarne l'idonea individuazione geometrica.

3 – Contenuti e modifiche urbanistiche della Variante.

Per raggiungere gli obiettivi di cui al capitolo precedente la variante modifica opportunamente le norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore.

L'Amministrazione Comunale, a seguito di approfondimenti e della attuale situazione congiunturale, ha rivisto l'art. 9, comma 3, aumentando i limiti da 1.000 mc a 3.000 mc di Volume e da 500 mq. a 1.500 mq. di S.U.L., da attuare mediante strumento urbanistico esecutivo, in caso di nuove costruzioni, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso, così da snellire le procedure e incentivare le trasformazioni.

Il 3° comma dell'art. 10 è stato modificato esplicitando l'obbligo della dismissione dei sedimi stradali esistenti, eventualmente ricadenti all'interno di aree di proprietà privata, quale presupposto per il rilascio del titolo abilitativo edilizio per interventi superiori o uguali alla ristrutturazione edilizia.

Con l'approvazione della L.R. 20/09 – Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica, si è ritenuto opportuno, in sintonia con i principi di tale provvedimento, definire una nuova normativa con riferimento alla L.R. 21/98 e s.m.i., sostituendo i commi dell'art. 37 riguardanti i sottotetti e relative deroghe volumetriche, con altri tesi a stabilire, in modo chiaro, i parametri e le caratteristiche geometriche e tipologiche di tali manufatti. Si è proceduto, pertanto, a rivedere, oltre a quanto previsto dalla L.R. 21/98 e s.m.i., la possibilità, sui sottotetti esistenti, di intervenire modificando la sagoma degli stessi ammettendo, come già previsto il combinato normativo tra la legge regionale e le NTA del PRGC. Per i sottotetti esistenti e non rientranti nella tempistica della L.R. 21/98 e s.m.i. e di nuova costruzione che si volessero rendere abitabili, in deroga agli indici volumetrici, sono stati adottati gli stessi parametri del caso precedente, collegando obbligatoriamente in modo esclusivo e diretto la porzione resa abitabile e il piano sottostante, così da precludere la creazione di nuove unità, al fine non aumentare il carico antropico. Infine si sono definite, le caratteristiche dei sottotetti non abitabili con norme chiare e geometrie vincolanti l'utilizzo, per porre fine alle situazioni equivoche, venutesi a creare con le normative del passato.

Anche a seguito della nuova normativa dei sottotetti ed in considerazione dell'esperienza maturata nell'applicazione della normativa esistente, si è proceduto nell'art. 38 ad escludere dal computo dei piani fuori terra, all'interno delle aree in classe di pericolosità geomorfologia IIC1, IIC2, IIIB2a, IIIB2b e IIIB2c, l'eventuale piano terreno destinato a cantine pertinenziali, definendo meglio la dicitura "parcheggi" mutuandola del Regolamento Edilizio vigente.

Per ciò che concerne la sottocategoria BR2 si ritenuto opportuno rivederne la tabella, per raggiungere gli obiettivi definiti nel capitolo precedente: sono state eliminate le colonne riguardanti gli "interi edifici non assoggettati a P.d.R. (art. 28 L. 56/77) o S.U.E." in cui erano ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunque sempre previsti ai sensi del comma 8, dell'art. 48, delle NTA; sono stati inseriti gli "interventi su edifici o aree individuate cartograficamente" in coerenza con quanto indicato nel 6° comma dell'art. 50, lettera d), 3° capoverso; per gli interventi su "interi edifici non assoggettati a P.d.R. (art. 28 L. 56/77) o S.U.E." da attuarsi mediante convenzionamenti ex art. 41 bis, penultimo comma della L.R. 56 /77 e s.m.i. si è riportato quanto già previsto nel 6° comma dell'art. 50, lettera d), 2° capoverso, per ciò che concerne la possibilità di eseguire cambi di destinazione a scapito della residenza nei primi due piani fuori terra; infine per gli interventi su "singole unità immobiliari o interventi su interi edifici assoggettati a P.d.R. o a S.U.E." da attuarsi senza convenzionamenti, si è provveduto a estendere il limite di intervento fino al risanamento, oltre a consentire il cambio di destinazione, a scapito della

residenza, verso le classi di attività di tipo commerciale, direzionale e turistico ricettive, solo nei primi due piani fuori terra.

Per rendere operativa la permuta del magazzino comunale con un altro edificio nel PIP4 si è dovuto rendere il primo idoneo allo svolgimento della futura attività; si è pertanto creata una nuova area urbanistica denominata 983, attualmente destinata a pubblici servizi all'interno del PIP 3, stralciandola dal piano per gli insediamenti produttivi ormai scaduto, trattandola come un'area a servizi per le attività produttive, anche se individuata in parte come area di nuovo impianto di carattere industriale e artigianale. La nuova area avrà un limite di capacità quantificato appositamente e pari a quella esistente.

Per quel che riguarda l'area di Via Mentana la variante ne muta l'attuale destinazione urbanistica: da servizi per le attività produttive (SP), ad area per edilizia residenziale pubblica, destinata alla popolazione nomade (CR3/n), trasferendo su di essa parte del volume edificabile dell'area urbanistica n. 967, di Via Tetti Rolle, confermandone le modalità attuative e precisando la quantità di aree a servizi da reperire come indicato nell'Allegato B - Tabella principali dati dimensionali dello stato di fatto e di progetto – stralcio.

Con la presente variante si è ritenuto opportuno, lungo la via Torino nelle aree D di cui all'art. 60, classificate come ambiti di nuovo impianto industriale ed artigianale, estendere la possibilità di insediarsi a tutte le attività commerciali previste nell'addensamento indicato nei criteri commerciali.

Per quanto attiene le aree agricole di cui all'art. 61 si è precisato che oltre alla vendita diretta dei prodotti agricoli principali è possibile commercializzare elementi accessori e di supporto al prodotto stesso.

La revisione della tabella di cui all'art. 79, a seguito degli approfondimenti effettuati sulla normativa di riferimento di cui al DPR 16/12/1992 e s.m.i. ha portato alla eliminazione, per le strade di tipo F, della fascia di rispetto di 20 metri nei centri abitati, ma con S.U.E. attuati. Inoltre è stato stralciato il tema degli allineamenti sia per le recinzioni, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, rimandando la trattazione dell'argomento ad una modifica specifica dell'art. 29 del vigente Regolamento Edilizio.

Per rendere coerente la normativa di cui all'art. 81 quinques con quanto riportato nella tavola G2 – Carta di Sintesi e nelle tavole di progetto del PRGC sono stati eliminati i riferimenti alla viabilità e sono state indicate le effettive classi di pericolosità geomorfologica.

Per ciò concerne la normativa modificata dalla presente variante si è chiarito infine, nell'art. 84, a chi appartiene la competenza per la realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali telefoniche ed altri impianti tecnologici di modesta entità e la possibilità di deroga alla distanza dai confini.

Per raggiungere gli obiettivi di cui al capitolo precedente la variante modifica opportunamente le tavole di progetto del vigente Piano Regolatore e più precisamente:

- nella Tavola 3.1 viene individuata con maggior chiarezza la fascia di rispetto della Tangenziale SUD;
- nella Tavola 3.3 viene individuata sia la fascia di rispetto della Tangenziale SUD sia la nuova viabilità a senso unico a livello locale tra le vie Leoncavallo e del Pascolo;
- nella Tavola 3.4 viene individuata la nuova viabilità a senso unico a livello locale tra le vie Leoncavallo e del Pascolo e la modifica del tracciato di via Parini per raccordarla con via Pateri;

- nella Tavola 3.5 viene individuata la fascia di rispetto della Tangenziale SUD, il completamento della via Consolata fino al confine con il Comune di Vinovo, la nuova area urbanistica n. 982 destinata ad edilizia residenziale pubblica a favore della popolazione nomade CR3/n ed infine la nuova area urbanistica n. 983 destinata ad attività di carattere produttivo ed artigianale, classificabile come ambito di trasformazione urbanistica e completamento BP2;
- nella tavola 3.6 viene individuata la fascia di rispetto della Tangenziale SUD;
- nella tavola 4.16 viene individuata la nuova viabilità a senso unico di connessione tra via Torino e via Concordia.

4 – Le quantità della Variante.

Per il raggiungimento degli obiettivi indicati nei capitoli precedenti le modifiche alle quantità definite dal PRGC vigente si possono raggruppare e riassumere in quattro grandi categorie:

- la capacità residenziale del PRGC
- la capacità produttiva del PRGC
- l'individuazione e la quantificazione delle aree per servizi pubblici, attinenti alla residenza
- l'individuazione e la quantificazione delle aree per servizi pubblici, attinenti e alle superfici produttive.

Alcune superfici riportate nel quadro sinottico del PRGC vigente, sono state corrette con il valore determinato in base alla nuova cartografia informatizzata, derivante dal volo fotogrammetrico effettuato nel 2002; la cartografica informatizzata consente misurazioni più attendibili e vicine alla realtà, rispetto a quelle ottenute manualmente su base cartacea e utilizzate per la redazione della Variante n. 2 al P.R.G.C.

Le verifiche quantitative, di cui al comma 7, dell'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale, sono state condotte sulla base delle nuove misurazioni.

⊕ Capacità residenziali

La Variante non modifica la capacità residenziale prevista dal PRGC vigente poiché sulla nuova area urbanistica n. 982, di proprietà comunale, nell'ambito già edificato di Via Mentana, rilocalizza una volumetria residenziale di 2.500 mc, attingendo da quella esistente sull'area urbanistica n. 967, riducendone la capacità da 9.000 a 6.500 metri cubi; si tratta di un trasferimento esclusivamente quantitativo, in quanto le precedenti indicazioni di carattere attuativo e normativo vengono mantenute per entrambe le aree.

⊕ Superfici destinate alle attività produttive

La Variante n. 14 incrementa la superficie territoriale destinata alle attività produttive di 1.451 mq, individuandola nella nuova area urbanistica n. 983, attualmente destinata a pubblici servizi, su cui insiste l'edificio, di proprietà comunale e oggetto di permuta; la nuova destinazione urbanistica, sottocategoria BP2, ambiti di trasformazione urbanistica e completamento a preminente destinazione produttiva, consentirà di svolgere attività con essa compatibili, nell'edificio esistente, con superficie coperta di circa 780 metri quadrati.

Secondo i criteri previsti dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., che definiscono una variante “parziale”, questa previsione completa le possibilità di incremento di superficie territoriale e degli indici di edificabilità del P.R.G.C. vigente.

⊕ Aree a servizi relative alla residenza

La Variante n. 14 individua tre ambiti in cui sono modificate le quantità di aree a servizi relative alla residenza, dalla differenza tra il totale delle nuove aree e il totale di quelle sottratte a tale destinazione si ottiene un apporto positivo di aree a servizi pari circa 983 mq.

Il primo ambito è in via Trento - scuola elementare Marco Polo, area urbanistica n. 837, destinata a servizi per l'istruzione ridotta di circa 607 mq per ampliare e trasformare l'attuale passaggio pedonale in nuova viabilità di quartiere.

Superficie attuale 12.389 mq – 607 mq. = 11.782 mq.

Il secondo ambito è in via Parini e interessa, oltre alla viabilità stessa, le aree urbanistiche n. 908 e 980 (erroneamente indicata con il n. 973 nella Variante parziale n. 13), entrambe destinate a servizi pubblici.

Con il collegamento diretto di via Tasso con via Pateri, anziché attraverso la connessione su via Parini, l'ultimo tratto della stessa viene eliminato con conseguente ridistribuzione delle aree a servizi, che aumentano di 332 mq, a scapito della viabilità di PRGC.

Area urbanistica 908: superficie attuale 14.135 mq – 2.775 mq = 11.360 mq.

Area urbanistica 980: superficie attuale 6.434 mq + 3.107 mq = 9.541 mq.

Il terzo ambito è in via Mentana e interessa la nuova area urbanistica 982, di proprietà comunale, destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica per la popolazione nomade, in cui vengono individuate aree a servizi per la residenza pari a 1.258 mq, la cui proprietà è già pubblica.

Area a servizi relative alle attività produttive

La Variante n. 14 diminuisce le quantità di aree a servizi relative alle attività produttive (SP) individuate dal P.R.G.C. vigente in due ambiti riducendole di 5.656 mq.

Il primo ambito, in via Mentana, riguarda l'area urbanistica n. 914 SP, di proprietà comunale che si riduce a favore della nuova area n. 982 indicata al paragrafo precedente.

Il secondo ambito, interno al perimetro del P.I.P. 3 riguarda l'area urbanistica n. 983 destinata ambiti di trasformazione urbanistica e completamento a preminente destinazione produttiva (BP2).

Con l'istituzione delle nuove aree urbanistiche n. 982 e n. 983, l'area SP n. 914 si riduce a 3.823 mq.

Analogamente l'area urbanistica n. 963, destinata ad ambiti di nuovo impianto a carattere industriale e artigianale (D), che ricadono nel DI4, riduce la propria S.T. a 508.213 mq.

Le modifiche non compromettono la dotazione di aree a servizi di cui al punto 2), del primo comma dell'art. 21, in quanto nei distretti di competenza delle singole aree il P.R.G.C. è in notevole esubero come si può verificare nella Variante n. 9 e nella Variante contestuale al P.I.P. 4.

5 – Verifica dei requisiti di cui al comma 7, dell’art. 17, L.R. 56/77.

Le modifiche descritte al capitolo precedente sono state sottoposte alla verifica del combinato disposto di cui ai commi 4 e 7, dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., per definire la natura della variante.

Sono state prese in considerazione le modificazioni al PRGC vigente sino ad oggi apportate, di natura “parziale” avendo come riferimento in particolare le seguenti varianti:

- Variante n. 2 Strutturale del 2001, considerata come revisione del P.R.G.C. approvato nel 1993;
- Variante n. 13 Parziale del 2009 in cui vengono aggiornate sia le superfici da destinare alle attività produttive, sia le quantità dell’aree a servizi per abitante.

La verifica puntuamente condotta permette di affermare che la Variante n. 14 può definirsi “parziale” e può essere approvata ai sensi dell’art.17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., poiché:

- a) non modifica l’impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente, né la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale, in quanto le nuove viabilità sono interne al Centro abitato e, per la loro valenza, possono definirsi “strade urbane di quartiere”;
- b) non aumenta il valore globale delle aree a servizi per più di 0,5 metri quadri ad abitante, rispetto ai valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i.; dopo la Variante 13 l’incremento delle aree a servizi per abitante è di + 0,173 mq/ab, con la Variante 14 si ha un ulteriore incremento di 0,016 mq/ab (983 mq /62.878 CIRT della Variante n. 2) per un totale di +0,189 mq/ab, che rientra nei limiti previsti dalla legge regionale;
- c) non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal Piano Regolatore Generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche;
- d) non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale vigente in quanto la variante trasferisce capacità residenziale da un’area urbanistica ad un’altra;
- e) non incrementa gli indici di edificabilità o le superfici territoriali del Piano Regolatore Generale vigente, relativi alle attività economiche produttive in misura superiore al 2 per cento. Tali incrementi devono essere realizzati su aree contigue a quelle urbanizzate o a quelle di nuovo impianto previste dal Piano Regolatore Generale vigente. La flessibilità è definita, con riferimento ai valori della Variante n. 2, in 34.009 mq (Totale aree produttive 1.700.434 mq x 2 %) e pertanto la superficie residua a seguito delle varianti n. 7, n. 10 e n. 13 da destinare alle attività economiche produttive è di 1.451 mq (34.009 – (30.000 + 1.091 + 1.467)). Con la Variante n. 14 si satura tale flessibilità, modificando una superficie territoriale di 1.451 mq, inserita in contesto edificato e quindi nei limiti della Legge Regionale.

Titolo II – Relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98 e s.m.i. – Esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica.

1) Applicazione della normativa vigente in merito alla Valutazione Ambientale Strategica

La Variante n. 14 parziale rientra tra i Piani esclusi dal processo di valutazione ambientale ai sensi del D.lgs 152/06, "Norme in materia ambientale" e s.m.i., poiché sono applicabili i criteri di esclusione previsti dall'allegato II della Deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008 n. 12-8931, infatti essa:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- non prevede la realizzazione di nuovi volumi, ma solamente una ridistribuzione della capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico vigente, oltre all'esiguo cambio di destinazione d'uso di un'area da servizi a BP2 (produttivo), sulla quale insiste unicamente un edificio adibito a magazzino comunale e sue pertinenze, in un contesto già edificato;
- non comporta 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 e s.m.i.;
- non interessata ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti d'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).

La Variante Parziale n. 14, è esclusa ex 1ege dal processo di valutazione e pertanto non è sottoposta alla Fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS, prevista dalla citata Deliberazione regionale per questa tipologia di strumento urbanistico.

2) Individuazione dei potenziali impatti sul sistema ambientale

Con l'intento di ottenere con la Variante una pianificazione sostenibile, che consenta di individuare e minimizzare alla fonte i possibili impatti ambientali, sono state verificate le ricadute che le previsioni progettuali potranno avere sulle principali componenti ambientali del territorio interessato.

Come è stato già ricordato nei capitoli precedenti, gli interventi previsti dalla Variante sono localizzati tutti all'interno del perimetro edificato di Nichelino e prevedono la ricollocazione di una capacità edificatoria di 2.500 mc, di edilizia residenziale pubblica, destinata alla popolazione nomade, da via Tetti Rolle (area urbanistica 967) a via Mentana (area urbanistica 982) e un cambio di destinazione d'uso da area a servizi ad area a destinazione produttiva (BP2), per una superficie utile linda e coperta pari a 780 mq, corrispondenti alla consistenza edilizia dell'attuale magazzino comunale, senza possibilità di ulteriore ampliamento.

Le altre modifiche previste dalla Variante si possono ritenere trascurabili e quindi escluse dalla trattazione ambientale, in quanto riguardano:

la razionalizzazione della normativa tecnica d'attuazione, compresa la regolamentazione dei sottotetti ai fini del recupero residenziale, calibrata sulla L.R. 21/98 e s.m.i.;

modeste modifiche della viabilità di livello locale, brevi collegamenti di assi viari esistenti, finalizzati a migliorare e ottimizzare sistemi viabili di ambiti circoscritti di livello urbano.

ARIA E CLIMA

La ricollocazione di volumi residenziali e la razionalizzazione della normativa tecnica riguardante i sottotetti, non generano pressioni aggiuntive sulla componente ambientale derivante dalla residenza, in quanto si limitano a trasferire capacità edificatoria, in aree contigue.

Il recupero dei sottotetti ai fini residenziali, laddove non riguardi edifici rientranti nella L.R. 21/98 e s.m.i., è ammesso a condizione che il sottotetto sia di pertinenza e collegato con l'unità abitativa sottostante, facendo riferimento alle prescrizioni della citata legge regionale, determinando una pressione non significativa sulla componente aria e clima. Quanto sopra in considerazione dell'estensione dei termini al 31.12.2008 per l'applicazione della L.R. 21/98 e s.m.i. e di conseguenza la potenziale usufruibilità delle previste deroghe volumetriche per gran parte della consistenza edilizia residenziale presente sul territorio.

ACQUE SUPERFICIALI

Non si segnalano effetti negativi poiché le previsioni non interessano corsi d'acqua superficiali.

Per quanto concerne la permeabilità del suolo si evidenzia che la prevista ricollocazione della volumetria non incrementa la superficie coperta, né di conseguenza la superficie di suolo impermeabilizzato, per effetto della compensazione tra l'area di origine (via Tetti Rolle) e l'area di destinazione (via Mentana).

ACQUE SOTTERRANEE

Gli interventi in attuazione della variante, nel rispetto della normativa vigente e dei parametri edilizi delle zone interessate, non introducono elementi nuovi che possano interferire con le acque sotterranee, in quanto la variante riguarda aree già urbanizzate.

SUOLO E SOTTOSUOLO

La Variante non prevede un incremento nel consumo di suolo, in quanto la ricollocazione della volumetria avviene mediante una compensazione tra l'area di origine (via Tetti Rolle) e l'area di destinazione (via Mentana).

RUMORE

L'incidenza della variante è irrisiona ai fini della verifica della componente rumore e della classificazione acustica. In particolare occorre ricordare che l'area di proprietà comunale di via Mentana, oggetto di trasferimento volumetrico, fu classificata, per omogeneità, in classe V, in quanto situata ai margini di un ambito produttivo, mentre per destinazione e collocazione avrebbe potuto rientrare in una classe acustica minore. Si ritiene che la classificazione acustica attuale possa essere adeguata, anche rispetto all'insediamento residenziale.

NATURA E BIODIVERSITA'

Gli interventi scaturenti dalla Variante interessano unicamente aree urbanizzate e non danno luogo ad alcuna interferenza con le caratteristiche naturali del territorio comunale.

⊕ **RIFIUTI**

Le previsioni della presente variante non comportano incrementi di produzione di rifiuti urbani, tali da poter essere stimati e ritenuti elemento di pressione sul sistema ambiente territoriale.

Per quanto detto si ritiene che le previsioni della Variante Parziale n. 14 non generino impatti rilevanti sull'ambiente e che, quindi, siano compatibili con la tutela delle risorse ambientali esistenti nel territorio comunale di Nichelino.

Titolo III – Elaborati della Variante n. 14 Parziale al P.R.G.C.

La presente variante parziale al P.R.G.C. vigente è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa e suoi allegati;

Norme tecniche di attuazione – stralcio;

Tavola 3 – Legende Tavv. 3.1/3.7 – 4.2/4.16

Tavola 3.1 – Progetto di piano;

Tavola 3.3 – Progetto di piano;

Tavola 3.4 – Progetto di piano;

Tavola 3.5 – Progetto di piano;

Tavola 3.6 – Progetto di piano;

Allegati

Allegato A – Estratti delle tavole di Progetto di Piano Vigenti ed in Variante

Estratto Tavola 3.1 Vigente

Estratto Tavola 3.1 in Variante

Estratto Tavola 3.3 Vigente

Estratto Tavola 3.3 in Variante

Estratto Tavola 3.4 Vigente

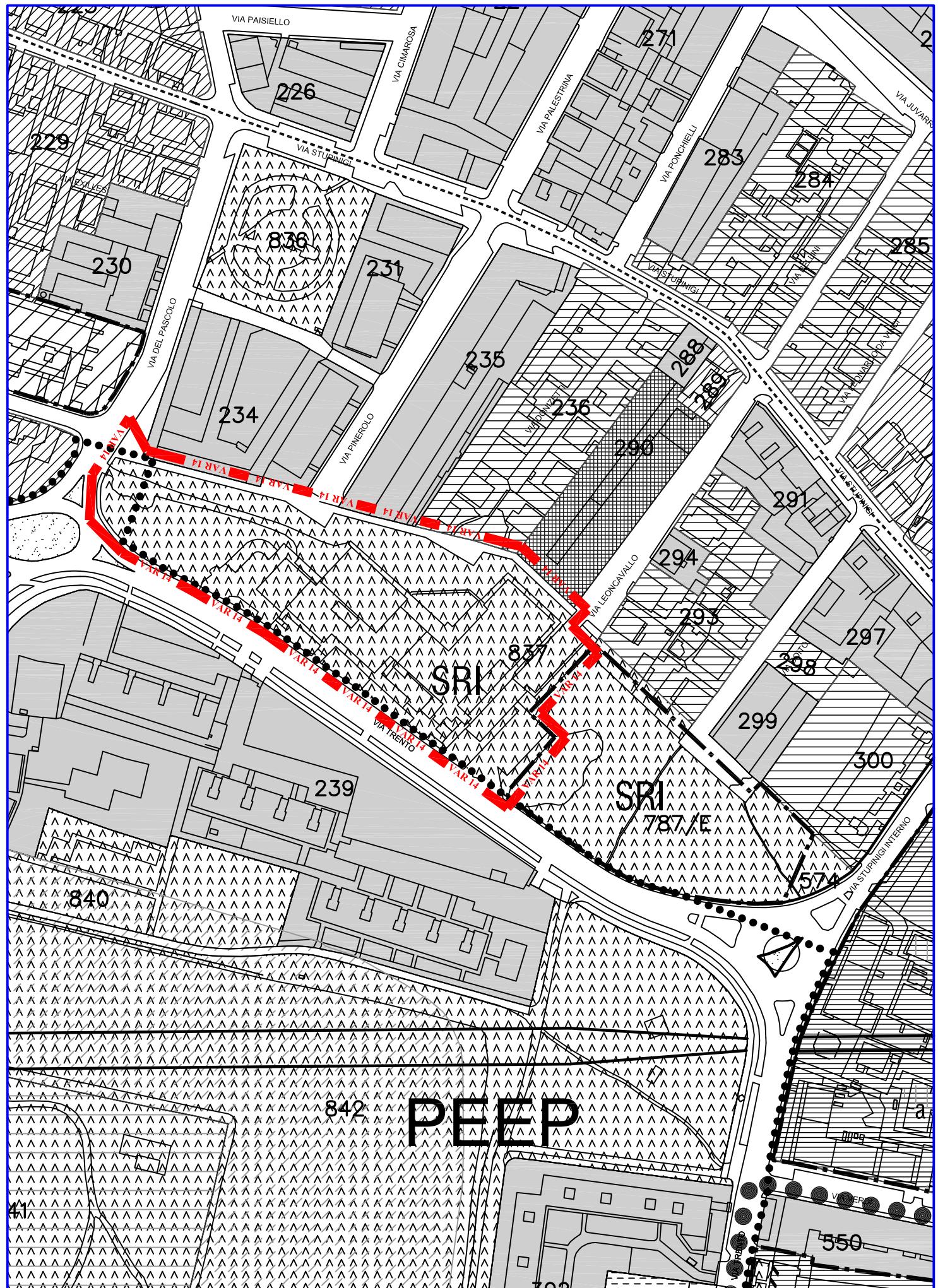
Estratto Tavola 3.4 in Variante

Estratto Tavola 3.5 Vigente

Estratto Tavola 3.5 in Variante

Estratto Tavola 3.6 Vigente

Estratto Tavola 3.6 in Variante



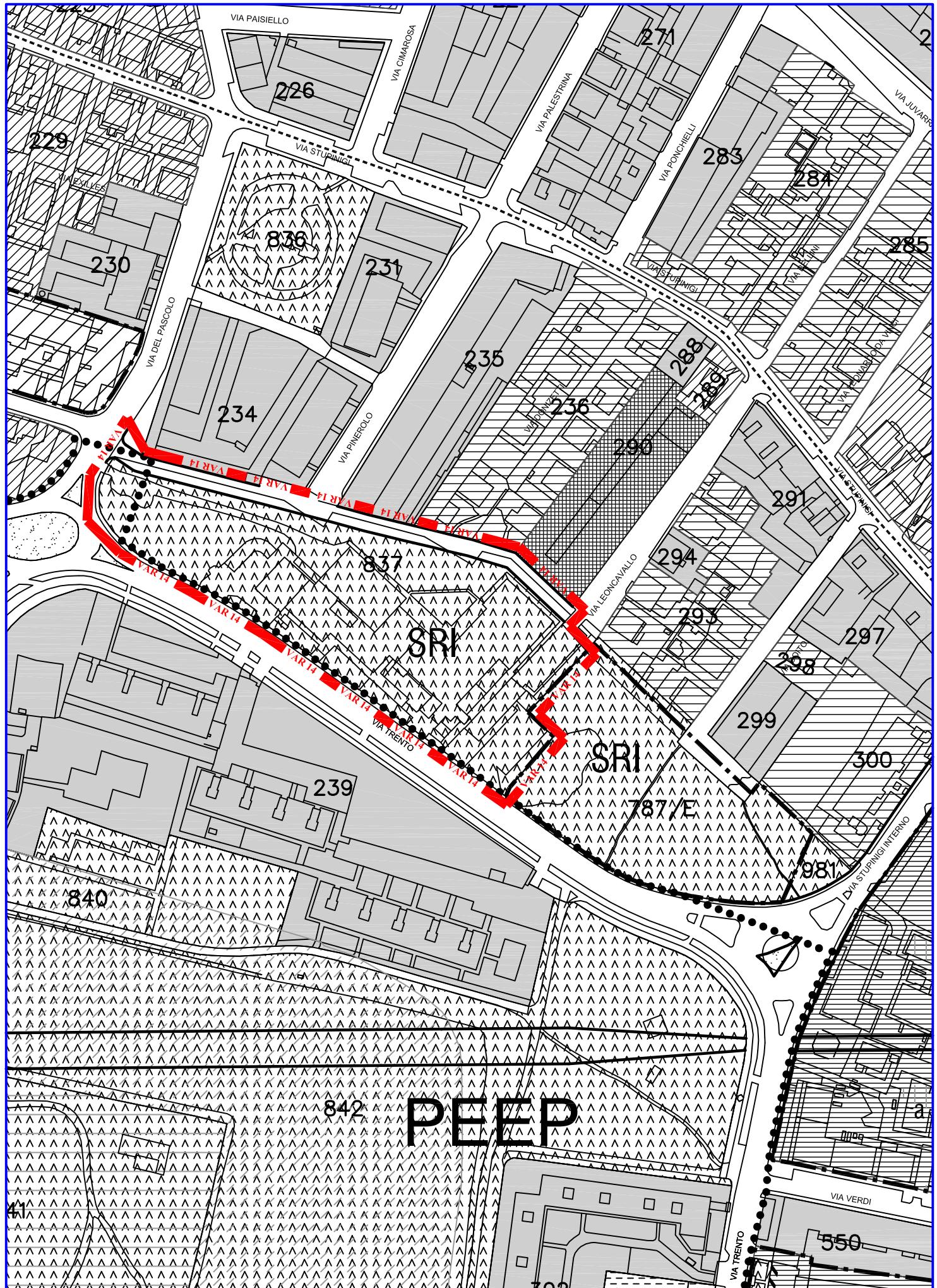
P.R.G.C. VIGENTE

Varjante 14 Parziale al P.R.G.C. Scala 1:2.000 Tav. 3.3/3.4

AREA URBANISTICA N. 837

17

C VAR 14 VAR 14 Aree oggetto della Variante n. 14

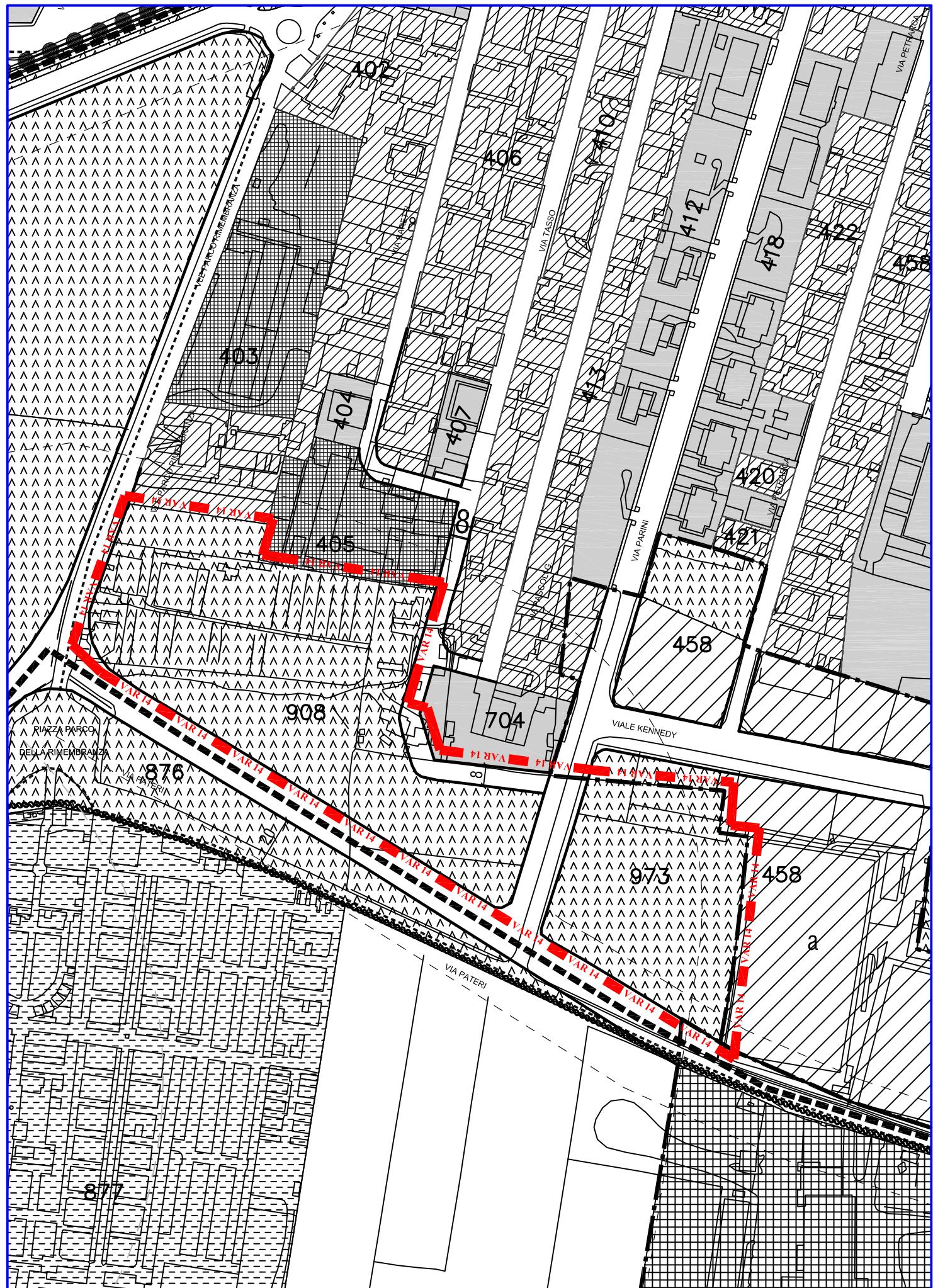


VARIANTE N. 14 AL P.R.G.C.

AREA URBANISTICA N. 837

Scala 1:2.000 Tav. 3.3/3.4

  Aree oggetto della Variante n. 14

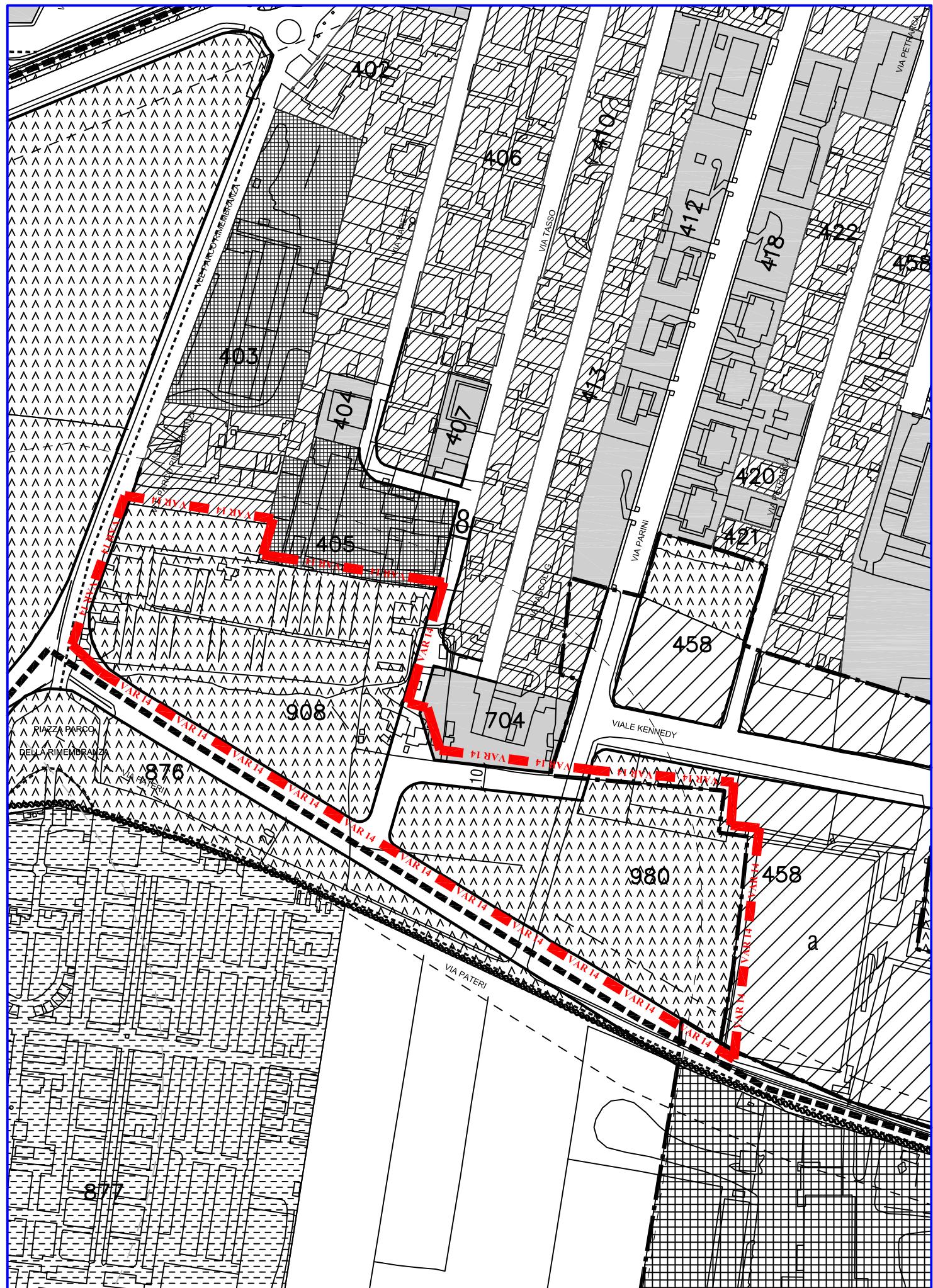


P.R.G.C. VIGENTE

AREA URBANISTICA N. 908 e 980

Scala 1:2.000 Tav. 3.4/3.6

Are *oggetto della Variante n. 14*

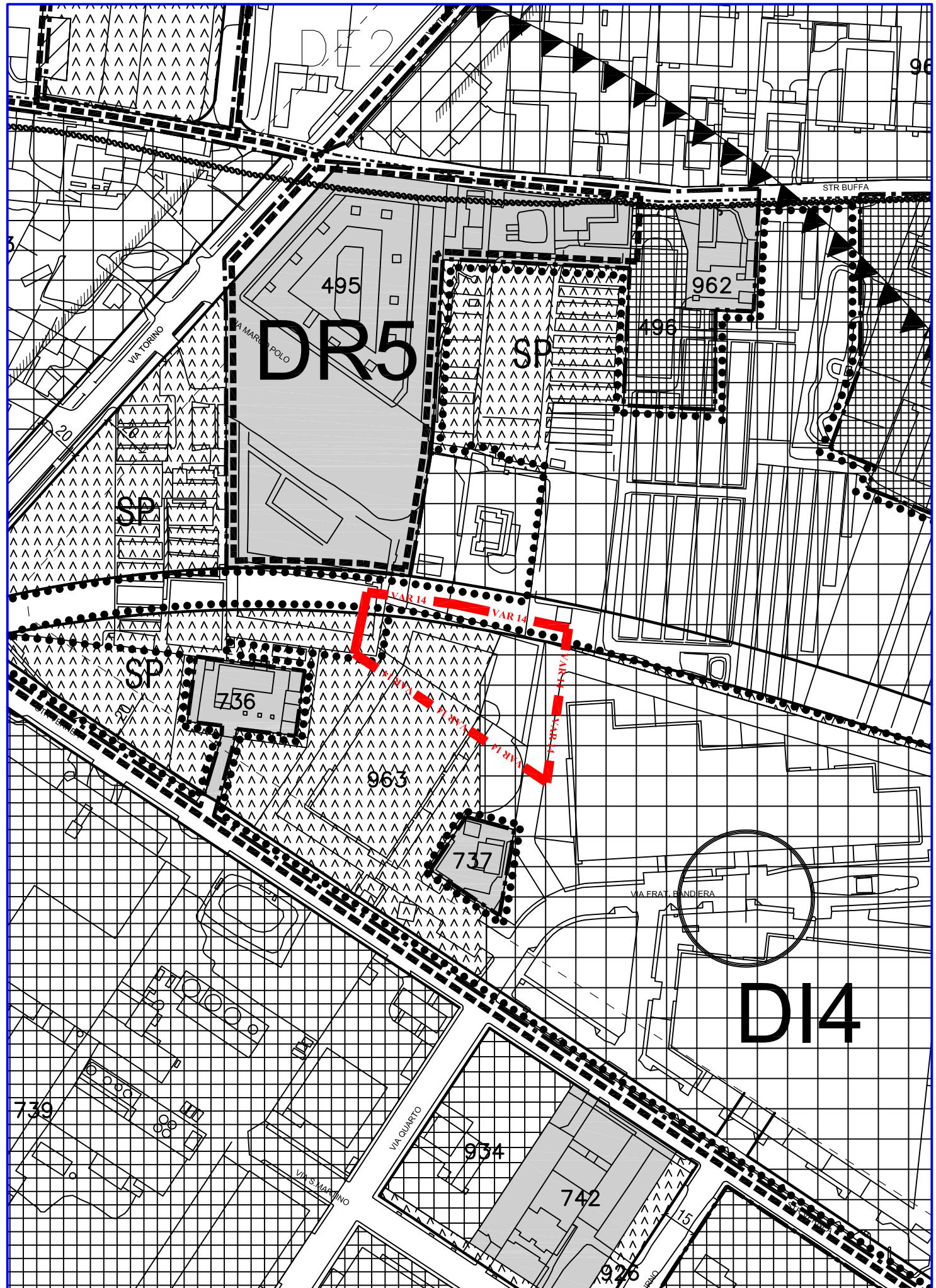


VARIANTE N. 14 AL P.R.G.C.

AREA URBANISTICA N. 908 e 980

Scala 1:2.000 Tav. 3.4/3.6

Are *oggetto* della Variante n.14

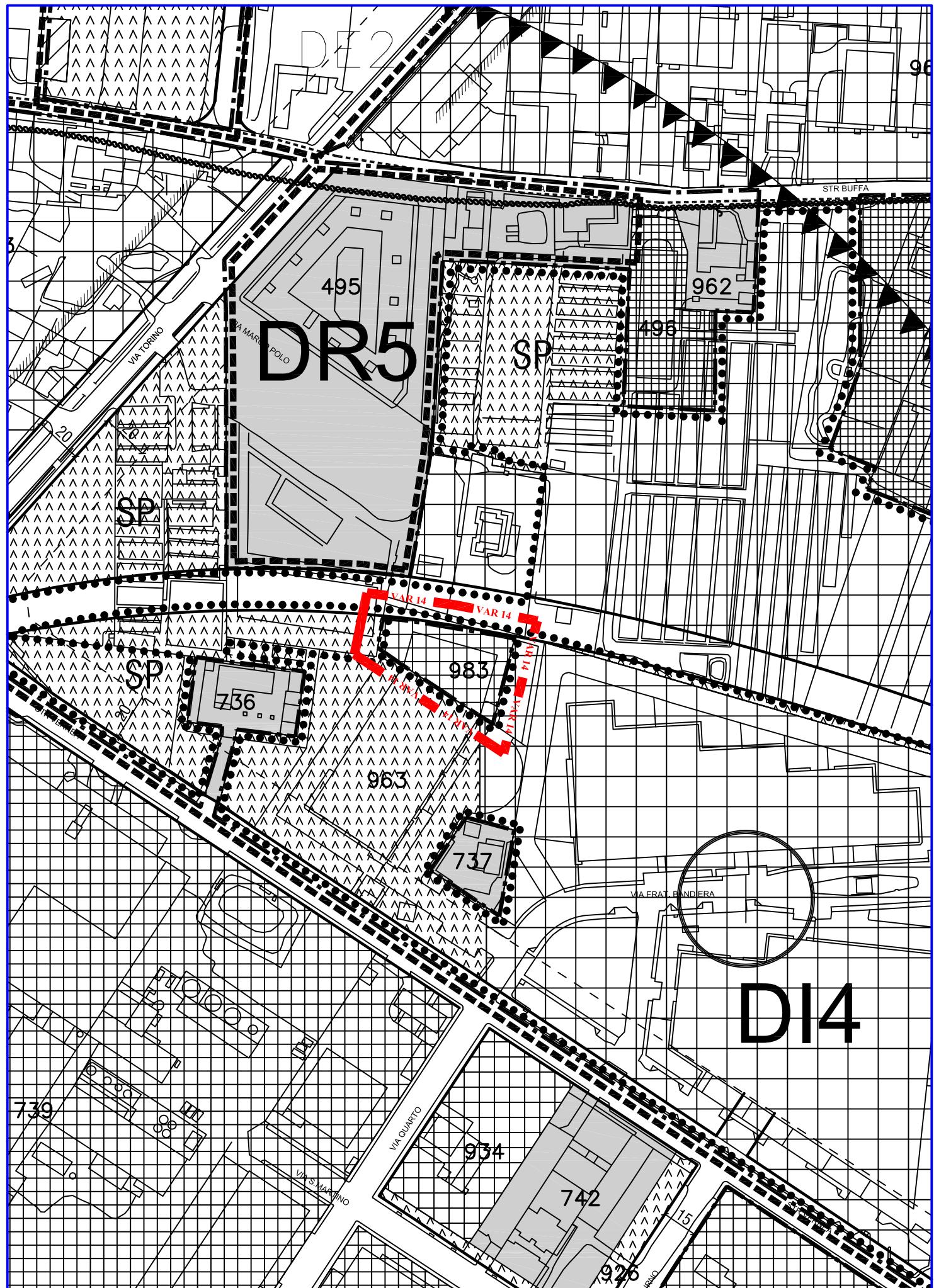


P.R.G.C. VIGENTE

AREA URBANISTICA N. 963

Scala 1:2.000 Tav. 3.5

  Aree oggetto della Variante n. 14

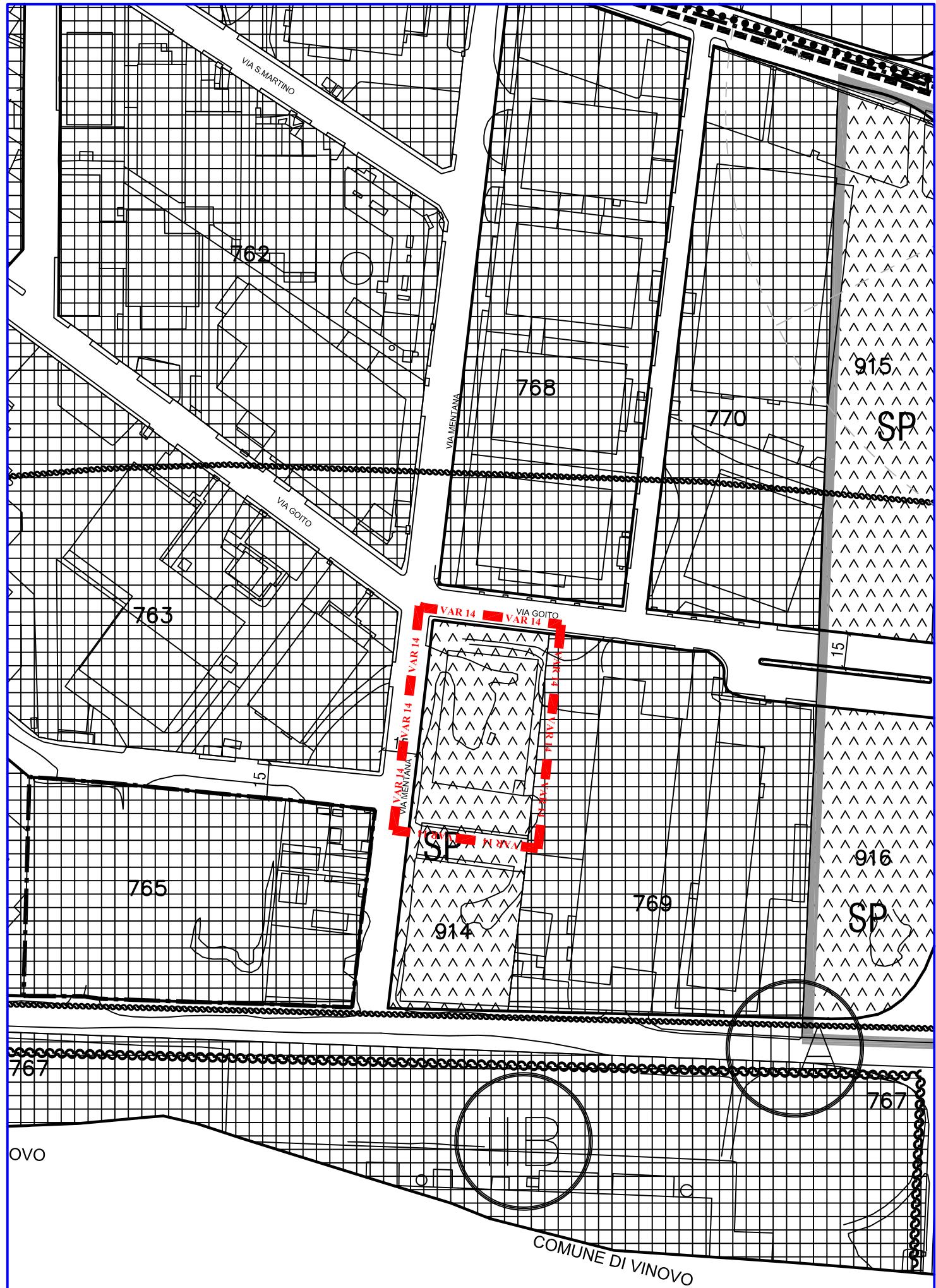


VARIANTE N. 14 AL P.R.G.C.

AREA URBANISTICA N.RI 963 E 983

Scala 1:2.000 Tav. 3.5

Aree oggetto della Variante n. 14

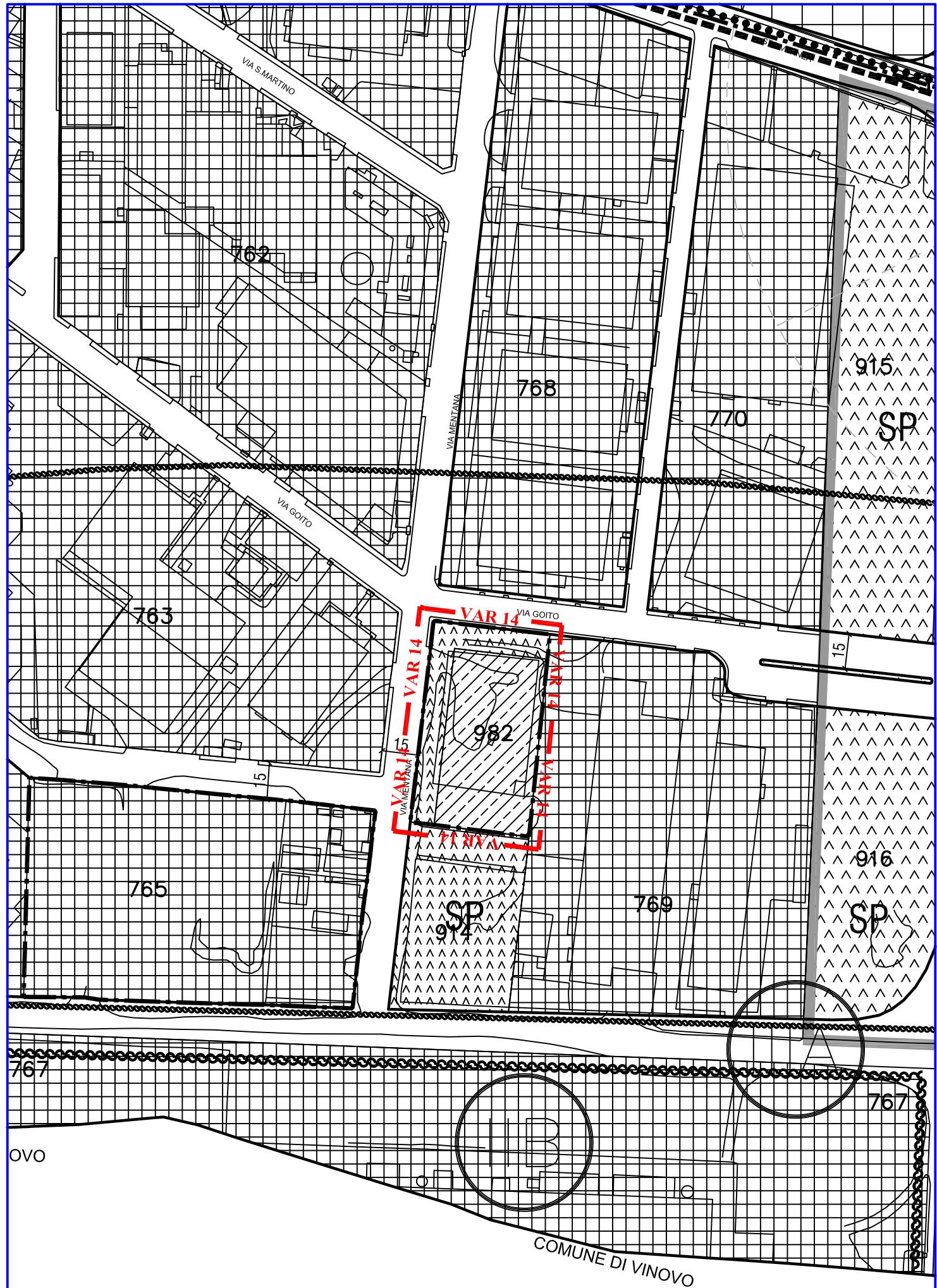


P.R.G.C. VIGENTE

AREA URBANISTICA N. 914

Scala 1:2.000 | Tav. 3.5

VAR 14 Aree oggetto della Variante n. 14



VARIANTE N. 14 AL P.R.G.C.

AREA URBANISTICA N.RI 914 E 982

Scala 1:2.000 Tav. 3.5

Aree oggetto della Variante n. 14

Allegato B – Tabella principali dati dimensionali dello stato di fatto e di progetto - stralcio

Quadro sinottico delle aree urbanistiche

		UBICAZIONE		STATO DI FATTO													DATI DI PROGETTO										
Numero di area urbanistica	Sotto categoria	Distretto	TAV	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	volume residenziale (mc)	Volume autorimesse (mc)	Volume bassi fabbricati (mc)	Superficie coperta (dest. non resid.)	Abitanti	Famiglie	Indice volumetrico (mc/ab)	Indice volumetrico (mc/fam)	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	I copertura (mq/mq)	Volume totale teorico	Superficie utile totale teorica	Superficie coperta	Servizi già localizzati dal PRG in S.U.E.	Servizi totali da dismettere in S.U.E. (art. 21)	Viabilità già localizzata dal PRG in S.U.E.	Viabilità teorica prevista in Cr2, Cr3, D	Incremento volumetrico di PRG	Incremento di superficie coperta di PRG	CIRT (ab.)	
Situazione da PRGC Vigente																											
567	Br1	DR2	4.16	0	4.837	63.290	1.046	448	0	353	142	179	446	0,00	13,20	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
837	SRI	DR2	3.3/3.4	12.389	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
908	S	DR4	3.4	14.135	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
914	SP	DI5	3.5	8.028	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
963	D	DI4	3.5/3.6	509.664	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	118.480	0	0	0	0	0
967	CR3	DE3	3.6	17.102	9.173	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	9.000	0	0	0	2.970	0	0	0	0	0	90
973	S	DR4	3.4/3.6	6.434	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
974	S	DR2	3.3/3.4	373	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2000	Str	DR2	0	290.928	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		DR4																									
2000	Str	DE2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Situazione a seguito della Variante n. 14 Parziale al PRGC Vigente																											
567	Br1	DR2	4.16	0	4.770	63.290	1.046	448	0	353	142	179	446	0,00	13,20	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
837	SRI	DR2	3.3/3.4	11.782	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
908	S	DR4	3.4	11.360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
914	SP	DI5	3.5	3.823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
963	D	DI4	3.5/3.6	508.213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	117.306	0	0	0	0	0
967	CR3	DE3	3.6	17.102	9.173	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	6.500	0	0	0	2.145	0	0	0	0	0	65
980	S	DR4	3.4/3.6	9.542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
981	S	DR2	3.3/3.4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
982	CR3	DI5	3.5	4.204	2.945	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	2.500	0	0	1.258	825	0	0	0	0	0	25
983	BP2	DI4	3.5	0	1.451	0	0	0	0	780	0	0	0	0	0,00	0,00	0,54	0	0	780	0	0	0	0	0	0	0
2000	Str	DR2	0	291.535	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		DR4																									
2000	Str	DE2	0	1.824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.837 Superfici aggiornate in base alla cartografia digitale ed erroneamente indicate nel quadro sinottico delle aree urbanistiche del PRGC Vigente

973 Aree urbanistiche individuate erroneamente nella Variante n. 13 Parziale in quanto numeri utilizzati in sede di Piano Integrato ai sensi dell'Art. 18 della L.203/91 e relativa contestuale Variante Strutturale al PRGC

980 Nuovi identificativi delle aree della Variante n. 13 Parziale al PRGC Vigente

11.782 Dati delle aree urbanistiche modificati a seguito della Variante n. 14 Parziale al PRGC Vigente

982 Aree Urbanistiche inserite con la Variante n. 14 Parziale al PRGC Vigente