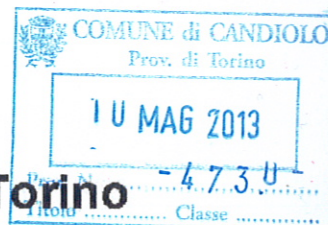




Comune di Candiolo

Regione Piemonte - Provincia di Torino



Variante ex art. 34, comma 5, L.u.r. 3/13 al Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con DGR 89-30562 del 25.7.1989 e modificato con:

Variante n. 1 ex art. 17, Lur 56/77, approvata con DGR n. 66-1523 del 12.11.1990;

Variante strutturale n. 2 ex art. 17, comma 4, Lur 56/77, approvata con DGR n. 5-3971 del 24.9.2001

Variante ex art. 17, comma 7, Lur 56/77 n. 1, approvata con DCC n. 29 del 21.5.2002

Variante ex art. 17, comma 7, Lur 56/77 n. 2, approvata con DCC n. 64 del 21.10.2002

Variante ex art. 17, comma 7, Lur 56/77 n. 3, approvata con DCC n. 29 del 26.5.2006

Variante ex artt. 17 e 40, Lur 56/77, approvata con DGR n. 10-9528 del 2.9.2008

Variante ex art. 17, comma 7, Lur 56/77 n. 4, approvata con DCC n. 57 del 28.9.2010

PROGETTO PRELIMINARE

Maggio 2013

Progettista della Variante parziale
Dott. Arch. Lorenzo Brovida



Geologo
Dott. Gianfranco Gardenghi

Ufficio Tecnico
Geom. Ernesto Santarsiero

Sindaco
Sig. Valter Molino

Assessore all'Urbanistica
Sig. Fiorenzo Melino

Segretario comunale
Dott.ssa Caterina Ravinale

Responsabile del procedimento
Geom. Ernesto Santarsiero

Relazione illustrativa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 - PREMESSA

- Il Comune di Candiolo è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DGR 89-30562 del 25.07.1989 e modificato con:
 - Variante n. 1 ex art. 17, L.U.R. 56/77, approvata con DGR n. 66-1523 del 12.11.1990;
 - Variante strutturale n. 2 ex art. 17, comma 4, L.U.R. 56/77, approvata con DGR n. 5-3971 del 24.09.2001;
 - Variante ex art. 17, comma 7, L.U.R. 56/77, n.1 approvata con DCC n. 29 del 21.05.2002;
 - Variante ex art. 17, comma 7, L.U.R. 56/77, n.2 approvata con DCC n.64 del 21.10.2002;
 - Variante ex art. 17, comma 7, L.U.R. 56/77, n.3 approvata con DCC n. 29 del 26.05.2006;
 - Variante ex art. 17 e 40, L.U.R. 56/77, approvata con DGR n. 10-9528 del 02.09.2008;
 - Variante ex art. 17, comma 7, L.U.R. 56/77, n.4 approvata con DCC n. 57 del 28.09.2010;
- Il Comune di Candiolo ha inoltre in corso di formazione la Variante Strutturale n. 3 (ex L.R. 1/2007) al Piano Regolatore Generale Comunale.
- Il Progetto Preliminare di tale variante è stato adottato in data 22 Febbraio 2013.
- Una delle iniziative di interesse pubblico comprese nella predetta Variante Strutturale riguardava il cambio di classificazione, destinazione e relative norme urbanistiche delle aree poste in zona T5 ed S15 del PRG vigente.
- In fase di approvazione del Progetto Preliminare venne però deciso di emendare tale iniziativa dalla Variante Strutturale, data l'urgenza di poterla attuare rapidamente e di renderla quindi oggetto di una variante parziale e non strutturale al proprio Piano Regolatore Generale Comunale.

- La Variante prevista rientra tra le Varianti parziali al Piano Regolatore Generale di cui all'art.34, 5° comma della L.R. 3/2013, la cui adozione spetta al Consiglio Comunale.

2 - LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

La presente Variante parziale al PRGC ex art. 34, comma 5 della L.R. 3/2013 riprende in larga parte quanto precedentemente previsto dalla Variante strutturale n. 3 e riguarda la rilocalizzazione dell'Oratorio, la permuta e la disciplina urbanistica di terreni connessi. Tale rilocalizzazione è stata oggetto di una specifica osservazione al Documento Programmatico della Variante Strutturale n. 3

Il Comune di Candiolo ha la necessità di ampliare la Scuola dell'Infanzia localizzata in Via Verdi, di realizzare l'attraversamento pedonale e ciclabile della ferrovia Torino-Pinerolo, in prosecuzione della Via Leoncavallo e risultano insufficienti le dotazioni delle aree a verde pubblico e a parcheggio nelle aree attigue alla Scuola elementare e dell'infanzia.

Il Comune di Candiolo ha quindi l'intenzione di acquisire la disponibilità dell'area di proprietà della Confraternita dello Spirito Santo (Parrocchia San Giovanni Battista) sita in Via Verdi, confinante con la Scuola dell'infanzia di proprietà comunale, interna alla Zona Residenziale T5 del PRGC vigente, con indice di edificabilità territoriale di 0,9 mc/mq.

A sua volta la Parrocchia San Giovanni Battista ha da tempo l'esigenza di una rilocalizzazione dell'attuale Oratorio in quanto fatiscente e non più consono a soddisfare le attuali esigenze, con una nuova costruzione dotata di salone, palestra polivalente, campi sportivi, aree gioco, da realizzarsi in una zona più centrale di Candiolo, individuata in parte delle aree a standard interne ai PEC delle zone Btr-a e Btr-b del PRGC vigente, aree cedute o da cedere al Comune in sede di attuazione dei PEC, recuperando inoltre l'ex Molino Petrinetti, incluso in tali aree, da destinare ad Oratorio.

La Parrocchia San Giovanni Battista attualmente occupa (in diritto di superficie), con l'Oratorio ed i servizi connessi, una parte consistente dell'area di proprietà comunale sita in Via Deledda ed identificata come Area a servizi S15 dal PRGC vigente.

La superficie dell'area di proprietà della Confraternita dello Spirito Santo in zona T5 è la seguente: foglio n. 7, mappale n. 387, per una superficie di mq. 2.633;

La superficie dell'area di proprietà del sig. Maina è la seguente: foglio n. 7, mappale n. 389, per una superficie di mq. 550;

Il totale delle aree oggetto della permuta è quindi di mq. $2.862+627=$ mq. 3.183;

Si ritiene necessario altresì, tenere conto della potenzialità edificatoria dei mappali 388, 390 e 391, ricadenti in zona T5 ed originariamente facenti capo alle proprietà sopra richiamate, i quali sono già stati ceduti gratuitamente al Comune di Candiolo nell'ambito dell'acquisizione da parte del Comune delle aree necessarie per l'esecuzione dei lavori di ampliamento e rettifica di Via Giuseppe Verdi di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 27 Giugno 2003; tale delibera prevedeva che, a fronte della cessione gratuita, la possibilità edificatoria delle aree cedute, poste in zona T5, calcolata con riferimento agli indici edilizi previsti dal PRGC per la zona di cui fanno parte, permanesse in capo agli attuali proprietari o ai loro aventi causa, per essere sfruttata, congiuntamente a quella relativa alla residua proprietà, posta nella stessa zona T5, in seguito alla presentazione di istanze di permesso di costruire o piani esecutivi convenzionati.

La Variante parziale al P.R.G.C. prevede quindi le seguenti modifiche ed aggiornamenti:

- a) Mutare la destinazione urbanistica di parte (mq. 3.183) dell'area attualmente contrassegnata come S15 (di mq. 5.896), da Standard a Zona Residenziale T5, in modo tale da consentire alla Parrocchia ed all'osservante sig. Giovanni Maina di disporre di un terreno di analoga superficie, edificabilità e destinazione d'uso dell'area di Via Verdi, localizzata in zona residenziale T5, da permutare con il Comune;
- b) Mutare la classificazione della zona residenziale T5 in zona S2 per la parte di proprietà della Parrocchia e del sig. G. Maina e per la parte residua in zona B, quale estensione della zona B12 confinante.
- c) La modifica delle tavole di Piano Regolatore interessate, al fine di recepire le variazioni di cui ai punti precedenti, così come rappresentate graficamente mediante:
 - Tav. Vp1 (Tav. 3): Assetto urbanistico del PRG vigente e localizzazione delle aree della Variante parziale;
 - Tav. Vp2 (Tav. 4): Visualizzazione delle modifiche della Variante parziale su estratti delle Tav. 4.1 e Tav. 4.2 del PRG vigente.
 - Tav. Vp3 : Tavole schematiche delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante

d) Non vengono modificati gli altri elaborati del P.R.G.C. né le Norme di Attuazione; vengono modificate le seguenti Tabelle di zona: Tabb. 26, 48 e 48 bis.

e) Vengono allegate:

- la Certificazione di Compatibilità Idrogeologica e le relative schede d'area T5 e S15;
- La Verifica di Compatibilità Acustica.

In merito alla necessità di procedere alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) si è verificato che la presente variante parziale, formata e approvata ai sensi e nei limiti previsti dall'art. 34, comma 5 della L.R. 3/2013, è esclusa dal processo di valutazione ambientale in quanto:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- prevede la realizzazione di nuovi volumi, ma ricadenti in contesti già edificati;
- non riguarda modifiche comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;
- non interessa aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili, ecc.)

La capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente era pari a 7.204 vani o abitanti teorici.

La percentuale di incremento massimo del 4% ex art. 34 L.R. 3/2013 equivale a 288 vani o abitanti teorici (applicando l'indice volumetrico di 90 mc/abitante o stanza, dell'art. 38, 3° comma della Lur 3/2013) è stata esaurita della Variante parziale n.3.

Con la presente Variante non vengono quindi modificati l'impianto del Piano, le aree normative, la quantità di suolo destinato all'insediamento e non viene modificata né incrementata la capacità insediativa residenziale.

ALLEGATO

Modifiche apportata dalla Variante Parziale ex art. 34, 5° Comma, L.R. 3/2013 alla Tabelle di zona del PRGC vigente

Nelle Tabelle di zona le variazioni sono evidenziate utilizzando i seguenti criteri:

- Le parole e/o le frasi eliminate dalla Variante ex art. 34 con il Progetto preliminare sono di colore rosso barrato;
- Le parole e/o le frasi inserite dalla Variante ex art. 34 con il Progetto preliminare sono di colore rosso;

Le Tabelle di zona modificate sono le Tabb. 26, 48, 48bis

Comune di CANDIOLO – Tabella di zona n. 48bis (*)

(*) Nuova Tabella di zona introdotta dalla Variante parziale

Zona T5

A) Stato di fatto

Sup. Territoriale mq.	Vol. esistente mc.	Dens. Terr. mc/mq.
2.633+550= 3.183	-	-

B) Prescrizioni di PRGC

Destinazione d'uso:	residenziale
Densità Territoriale	0,9 mc/mq.
Volume max in progetto	mc. 2.370+495= mc. 2.865 In base alla Delib. del C. C. n. 45 del 27.06. 2003 a tale volume si somma il volume risultante dai mappali 388, 390 e 391 ceduti gratuitamente al Comune di Candiole pari a mq. 229+77= 306 x 0,9 = mc. 275 per un totale di mc. 3.140 (pari a 35 abitanti teorici)
Standard:	33,3 mq/ab. (1.165 mq.)
h max:	8,50 m.
Modalità attuativa:	PEC o Permesso di costruire convenzionato (Pdcc)
Tipo di intervento	Nuovo impianto (lettera G dell'art. 8 delle N.d.A)

C) Prescrizioni particolari di zona

- 1) Il PEC o il Pdcc potranno essere attuati autonomamente dai due soggetti proprietari (Confraternita dello Spirito Santo e Giovanni Maina), previo frazionamento catastale dell'area individuata.
- 2) La Convenzione del PEC o del Pdcc dovrà specificare la cessione al Comune delle aree della ex T5 (mappale 387 di proprietà della Confraternita dello Spirito Santo e 389, di proprietà di Giovanni Maina) a seguito della quale potranno essere attuati il/i PEC o il/i Pdcc.
La ricollocazione dell'Oratorio, attualmente in zona S15 dell'ambito Btr del PRGC, sarà disciplinata da specifico atto tra il Comune e la Confraternita dello Spirito Santo.
- 3) La Convenzione dovrà prevedere anche la realizzazione, a carico del soggetto attuatore del PEC o Pdcc, degli standard urbanistici (o, se necessario, la loro totale o parziale monetizzazione), delle OO.UU. e l'eventuale conguaglio degli oneri.
- 4) Nella zona T5, oltre alla coerenza con il rapporto ambientale-VAS della Variante strutturale n. 3, devono trovare applicazione le specifiche prescrizioni della Relazione geologica costituente elaborato del PRG vigente, così come integrato dalla Variante strutturale n. 3

Comune di CANDIOLO – Tabella di zona n. 48 (*)

(*) Tabella di zona oggetto della Variante parziale, sostitutiva della Tabella n. 48 del PRG vigente.

Zona ~~T5~~, T9

A) Stato di fatto

	Sup. Territoriale mq.	Vol. esistente mc.	Dens. Terr. mc/mq.
T5	5.610	-	-
T9	6.000	-	-

B) Prescrizioni di PRGC

Destinazione d'uso:	residenziale
Densità Territoriale	0,9 mc/mq.
Volume in progetto	mc. 5.049 (T5) pari a 56 abitanti teorici mc. 5.400 (T9) pari a 60 abitanti teorici
Standard:	33,3 mq/ab.
h max:	8,50 m.
Modalità attuativa:	PEC o Permesso di costruire convenzionato (Pdcc)
Tipo di intervento	Nuovo impianto (lettera G dell'art. 8 delle N.d.A)
Viabilità pubblica	min. 15% di St in T5; min. 15% in T9

C) Prescrizioni particolari di zona

- ~~1) Il progetto del SUE relativo alla zona T5 e la progettazione del sottopasso, dovranno ricercare la compatibilità urbanistico-edilizia e funzionale con la vicina area scolastica~~
- 1) Il progetto di SUE relativo alla zona T9 dovrà essere esteso ad entrambe le parti di territorio che la costituiscono
- ~~2) Nelle zone T5 e T9 devono trovare applicazione le specifiche prescrizioni della Relazione geologica e geotecnica costituente elaborato della Variante 2 di cui all'art. 1 della NdA~~
- 2) Nella zona T9, oltre alla coerenza con il rapporto ambientale-VAS della Variante strutturale n. 3, devono trovare applicazione le specifiche prescrizioni della Relazione geologica costituente elaborato del PRG vigente, così come integrato dalla Variante strutturale n. 3

Comune di CANDIOLO – Tabella di zona n. 26 (*)

(*)Tabella di zona oggetto dalla Variante parziale, sostitutiva della Tabella n. 26 del PRG vigente.

Zona B12

A) Stato di fatto	Sup. Territoriale	Vol. esistente	Dens. Terr.
	mq.	mc.	mc/mq.
	2.800+ 497	1.692	0,60 0.51
	Tot. 3.297		

B) Prescrizioni di PRGC

Destinazione prevista:	residenziale
Tipo di intervento	Vedi art.18 delle N.d.A.

Modalità attuative:

	Densità fondiaria	H max
	mc/mq.	mt.
Concessione edilizia		
Permesso di costruire	1,00	9,00

C) Prescrizioni particolari di zona

- 1) ~~P.d.R. ai sensi dell'art.~~ Vedi articolo 18 delle N.d.A.
- 2) Per interventi di tipo F) e G) nell'area di ampliamento della Zona B12, operata dalla Variante Parziale, dovranno essere reperiti standard urbanistici non inferiori a 12,5 mq/ab (la quota residua, per il raggiungimento dello standard di 33,3 mq/ab, dovrà essere monetizzata). Nel caso le superfici da dismettere siano inferiori a mq. 100, potranno essere monetizzate.
- 3) Nell'area di ampliamento della Zona B12, oltre alla coerenza con il rapporto ambientale-VAS della Variante strutturale n. 3, devono trovare applicazione le specifiche prescrizioni della Relazione geologica costituente elaborato del PRG vigente, così come integrato dalla Variante strutturale n. 3