

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI CERCENASCO



VARIANTE PARZIALE n. 1

art. 17 comma 5° L.R. 56/77 s.m.i.

alla

Revisione Generale del Piano Regolatore Generale Comunale
approvata con DGR N. 41-3269 del 9 maggio 2016 (BUR n. 20 del 19/05/2016)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Deliberazione di approvazione del C.C.n. ____ del _____

Il Segretario Comunale

Il Sindaco
Teresa RUBIANO

Il Responsabile del Procedimento

PROGETTO:

dott. arch. Anna UGHETTO
via Accademia Albertina n. 34
10123 TORINO
tel. e fax 011 - 8122436
anna.ughetto1@gmail.com

Settembre 2017

1. STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Attualmente nel Comune di Cercenasco vige la Revisione del P.R.G.C., approvata con Delib. G.R. 9 maggio 2016, n. 41-3269 pubblicata sul B.U.R.P. n. 20 del 19 maggio 2016.

2. DOCUMENTI ED ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE N. 1 PARZIALE AL P.R.G.C.

La Variante n. 1 Parziale al P.R.G.C. è così costituita:

- **Relazione illustrativa**
- **Tavola P1:** Sviluppi del PRGC relativi all'intero territorio comunale – Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica - (scala 1: 5.000)
- **Tavola P1/sis:** Sviluppi del PRGC relativi all'intero territorio comunale – *Microzone omogenee in prospettiva sismica* (scala 1: 5.000)
- **Tavola P2:** Sviluppi del PRGC relativi al concentrico – Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica - (scala 1: 2.000)
- **Norme Tecniche di Attuazione e Tabelle di Area**

Per il resto si fa riferimento a tutti i documenti ed elaborati della Revisione del P.R.G.C. che sono i seguenti:

- la Relazione Illustrativa
- le tavole di piano:
 1. **Tavola P0:** Planimetria sintetica del P.R.G.C. (scala 1:25.000)
 2. **Tavola P3:** Sviluppi del PRGC relativi al Centro Storico (scala 1: 1.000)
 3. **Tavola P3/com:** Adeguamento del PRGC alla Legge Regionale sul Commercio. Individuazione delle zone di insediamento commerciale
- Rapporto Ambientale
- Rapporto tra processo di valutazione e formazione del Piano
- Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica

3. MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE N. 1 PARZIALE AL P.R.G.C.

Le modifiche introdotte dalla presente Variante n. 1 Parziale alla Revisione del P.R.G.C. concernono sia l'apparato normativo, con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale, con riferimento all'art. 17 comma 5 lettera b) della L.R. 56/77 s.m.i., sia alcuni aspetti cartografici; tutte le modifiche non interessano aspetti introdotti in sede di approvazione del Piano vigente (con riferimento all'art. 17 comma 5 lettera a) della L.R. 56/77 s.m.i.)

Le modifiche previste dalla presente Variante sono le seguenti:

3.1 - Modifiche normative

- Viene integrato l'art. 10, punto 10.2 “Parametri edilizi nelle aree per servizi” specificando che i parametri previsti nell'articolo in questione prevalgono e derogano ad eventuali parametri più restrittivi propri di aree all'interno delle quali le aree per servizi si trovano comprese.
- Viene integrato l'art. 16 punto 4. per consentire la realizzazione di recinzioni a lotti di pertinenza di edifici residenziali che ricadano in parte in aree Aa agricole e Aar agricole di rispetto, ai fini di delimitare con tipologie uniformi le aree di pertinenza di edifici residenziali posti perimetralmente alle aree stesse.
- Viene integrato l'art. 21.2 - “Pergolati, gazebi e passaggi coperti” limitando la possibilità di realizzare tali manufatti per una superficie massima di 15 mq per ogni unità immobiliare, e ad una distanza dai confini di proprietà come per i bassi fabbricati (3 m oppure a confine).
- Viene integrato l'art. 22 consentendo la realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali, con i limiti e le caratteristiche definite nel medesimo art. 22 e nell'art. 5.4, anche in porzioni di aree agricole Aa e agricole di rispetto AAr, e limitrofe alle aree interessate dall'edificio principale, purchè di fatto destinate a verde privato degli edifici principali, e facenti parte catastalmente del lotto di pertinenza degli edifici di cui i bassi fabbricati da realizzare costituiranno pertinenza; inoltre si inserisce la possibilità, nelle aree di pertinenza degli edifici del centro storico, ove è consentito esclusivamente il riuso di manufatti esistenti, di realizzare bassi fabbricati qualora non siano presenti manufatti idonei al riuso con tale destinazione, e con il rispetto del rapporto di copertura di 1/3 come per gli ampliamenti per l'adeguamento delle costruzioni, previsti per gli edifici principali..
- Viene modificata la Tabella n° 1, togliendo la possibilità di realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali ex novo, in quanto, in accordo all'art. 22, essi possono essere realizzati esclusivamente attraverso il riuso di manufatti esistenti, senza incremento di superfici coperte; si inserisce però la possibilità di realizzarli qualora non vi siano manufatti esistenti da riutilizzare, purchè col rispetto di 1/3 massimo di superficie coperta sul lotto; si precisa che i manufatti oggetto di possibile riuso devono essere esistenti “alla data del 9 maggio 2016” (DGR di approvazione del Piano vigente).
- In recepimento delle prescrizioni formulate dall'Organo Tecnico con il provvedimento di verifica di assoggettabilità VAS si modifica la Tabella n. 5 “Aree residenziali di nuovo impianto” nella parte “Prescrizioni esecutive per gli interventi”, laddove vengono riportate norme specifiche per le aree **R – s.u.e. - Aree residenziali con Strumento Urbanistico Esecutivo in corso**, inserendo il seguente paragrafo:

“Nel caso di Varianti Sostanziali (con riformulazione degli aspetti quantitativi ed economici del PEC) esse dovranno prevedere interventi di mitigazione e compensazione, con riferimento all'art. 24 NTA, ed in particolare al punto 24.6, come ad esempio la realizzazione di lavori pubblici che abbiano come scopo l'eliminazione di impatti ambientali esistenti (es. la de-impermeabilizzazione di aree

pavimentate con materiale impermeabile). In alternativa, ai sensi dell'art. 13 delle NdA del PTC2, si definiscono opere di compensazione gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale e la rinaturalizzazione che favoriscano:

- la riattivazione e l'avvio di processi evolutivi naturali e il ripristino di ambienti umidi naturali,
- il ripristino, il mantenimento e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea e degli habitat tipici, il reinsediamento delle biocenosi autoctone e il ripristino, ove possibile, degli equilibri ambientali e idrogeologici.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà individuare cartograficamente le aree destinate alle compensazioni ambientali in modo da valutare l'idoneità e la funzionalità rispetto al contesto ambientale in cui verranno inserite, ed inoltre dovrà prevederne un monitoraggio individuando indicatori e tempistiche.”

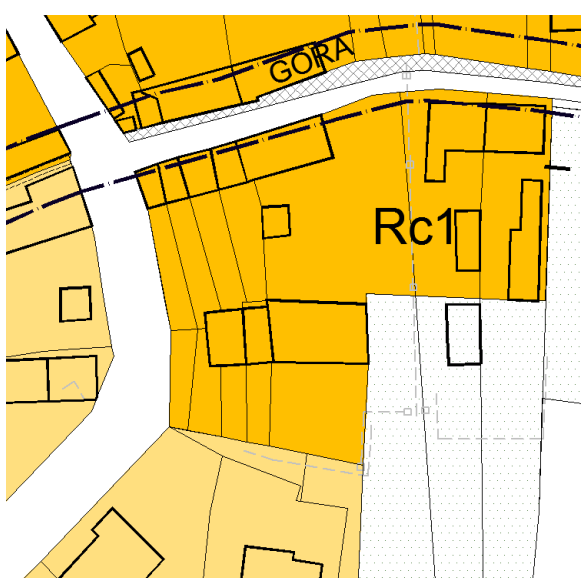
- Viene modificata la Tabella n° 6 relativa all'Area Artigianale Saturata Ars, eliminando, per gli ampliamenti fisiologici consentiti, il meccanismo di trasferimento di cubatura dall'area Aac, perchè ritenuto troppo complesso al limite dell'inattuabilità; si elimina altresì, per i medesimi ampliamenti, il riferimento alla “superficie fondiaria” definita graficamente dal PRGC, rimandando semplicemente agli arretramenti stradali imposti dall'art. 15 punto 3. Inoltre si pone un'altezza massima, corrispondente all'altezza massima originaria con cui è stata edificata l'area, dando la possibilità di sopraelevazione agli edifici che sono stati realizzati ad un'altezza inferiore a quella massima consentita.
- Viene modificata la Tabella n° 7 relativa alle Aree Artigianali di Completamento Arc, eliminando per l'area Arc2 il doppio indice per trasferimento di cubatura a favore dell'area Ars (vedi sopra), e assoggettando entrambe le Aree agli stessi parametri (40% della Sf).
- Viene integrata la Tabella n° 8 relativa all'area Agricola Aa, consentendo la realizzazione di manufatti leggeri, mobili e non infissi al suolo, per l'esercizio dell'attività di allevamento e addestramento di animali, in particolar modo cavalli.

3.2. - Modifiche cartografiche

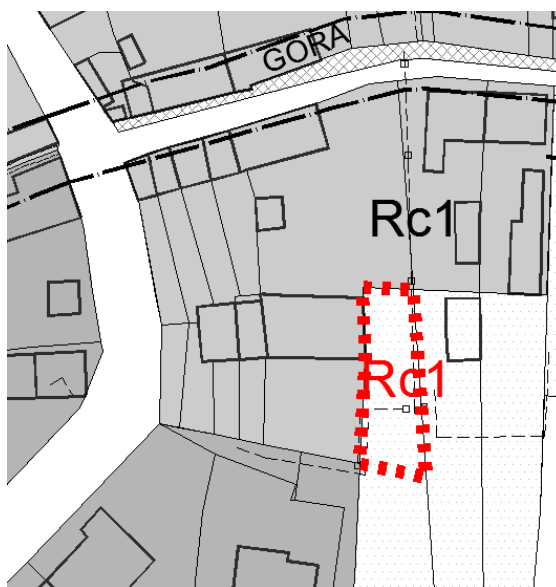
Le modifiche di destinazione delle are concernono alcune strisce di frangia di aree residenziali consolidate Rc1 e Rc2, sia in ampliamento che in stralcio, alcuni stralci di aree Rs, ed un diverso assetto del PEC in progetto sull'area R1-s.u.e., non ancora edificata ma già oggetto di progettazione urbanistica esecutiva approvata.

Le modifiche di aree di frangia di aree Rc1 e Rc2 sono sia stralci che nuovi inserimenti. Si comprendono in aree Rc1 due piccole porzioni perimetrali, attualmente inserite in Aree di Rispetto Ambientale Ara, ma di fatto non destinate all'utilizzo agricolo bensì ad aree di pertinenza dei lotti contigui.

Nuova Rc1 in via Martiri della Libertà angolo via Umberto I



Estratto dal PRGC vigente

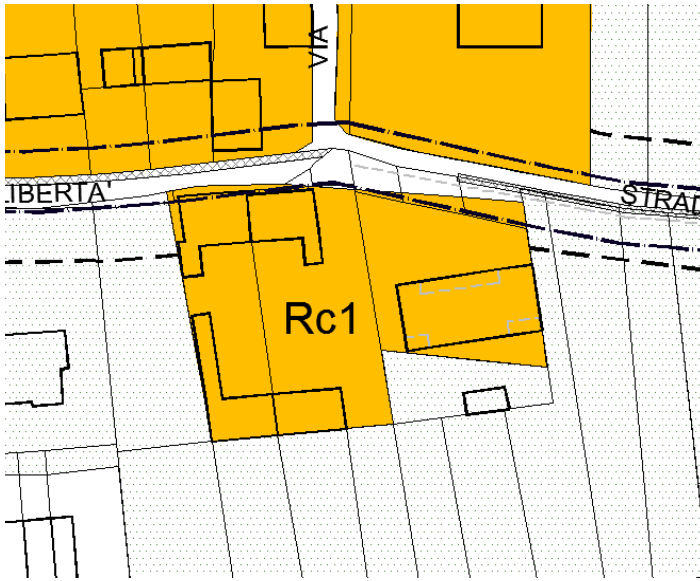


Estratto dal PRGC con evidenziazione della modifica (superficie mq 275)

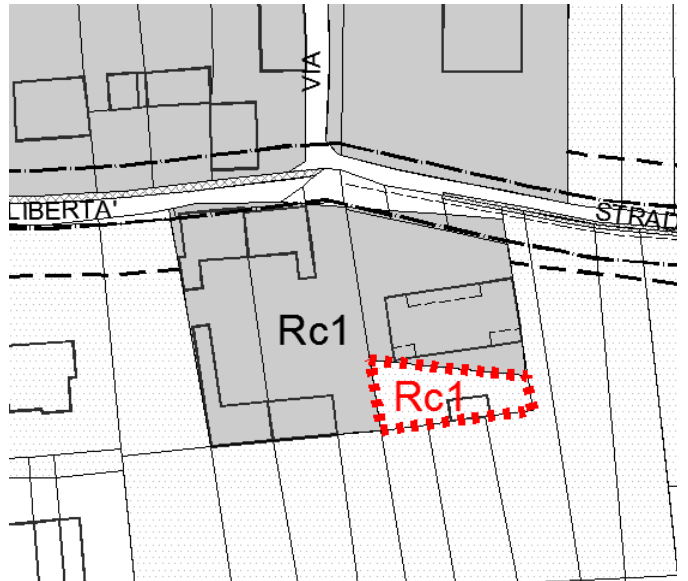


Immagine satellitare

Nuova Rc1 in via Martiri della Libertà (Strada del Castellasso)



Estratto dal PRGC vigente



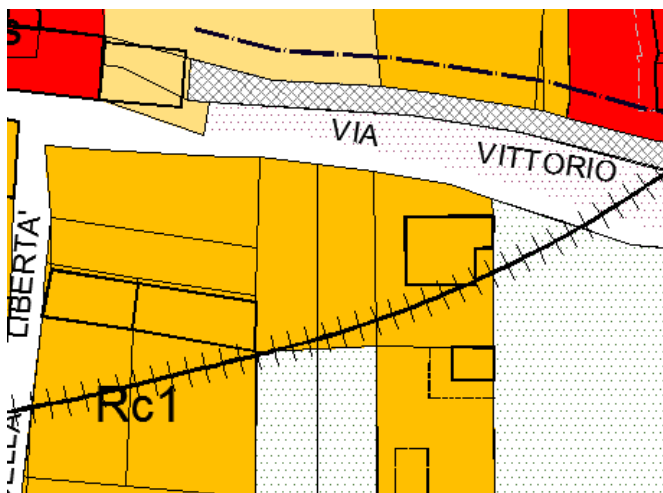
Estratto dal PRGC con evidenziazione della modifica (superficie mq 315)



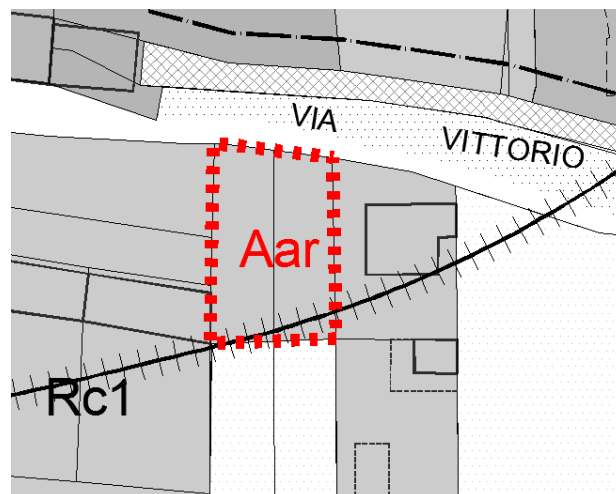
Immagine satellitare

Si stralcia un'area compresa tra due lotti residenziali Rc1, il cui utilizzo attuale è quello di terreno agricolo.

Stralcio di area Rc1 in via Vittorio Emanuele



Estratto dal PRGC vigente



Estratto dal PRGC con evidenziazione della modifica (superficie mq 625)

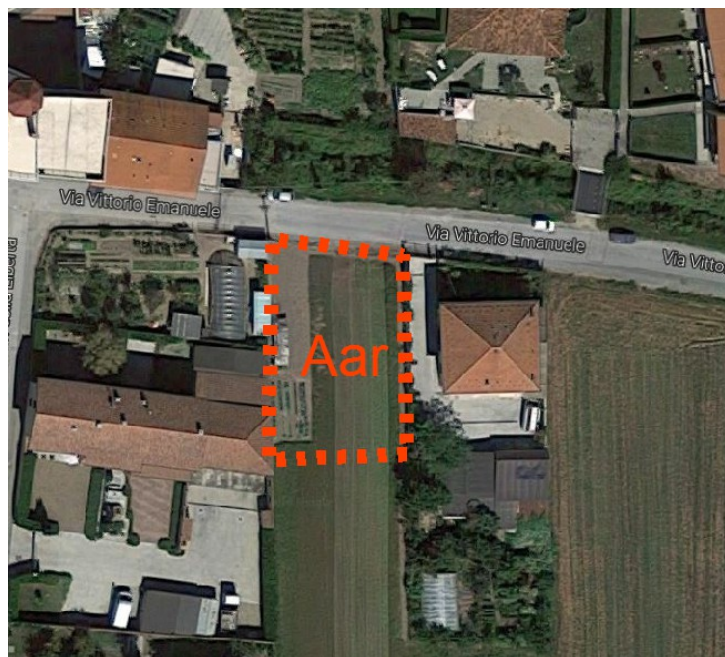


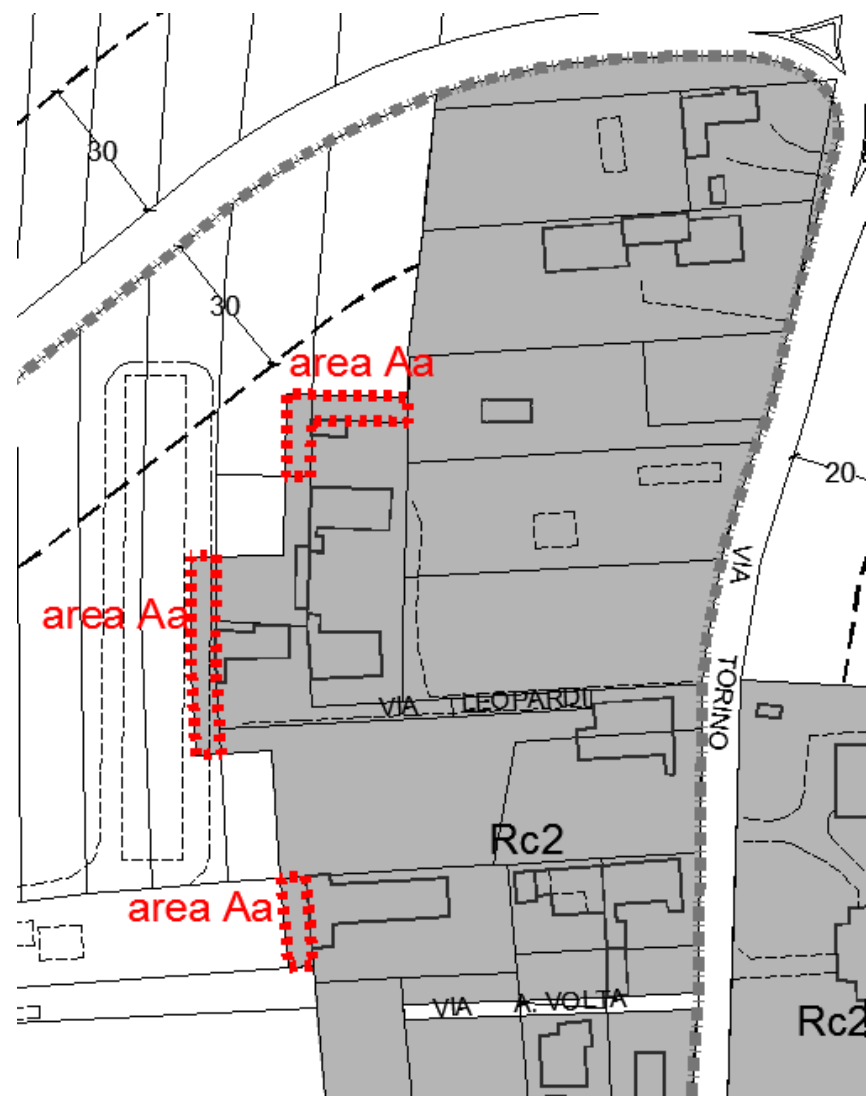
Immagine satellitare

Si stralciano alcune strisce di frangia di aree Rc2, comprese in tali aree per eventuali futuri ampliamenti, ma di fatto facenti parte di particelle catastali destinate ad uso agricolo (vedi pagine seguenti).

Stralcio di aree Rc2 in via Torino



Estratto dal PRGC vigente



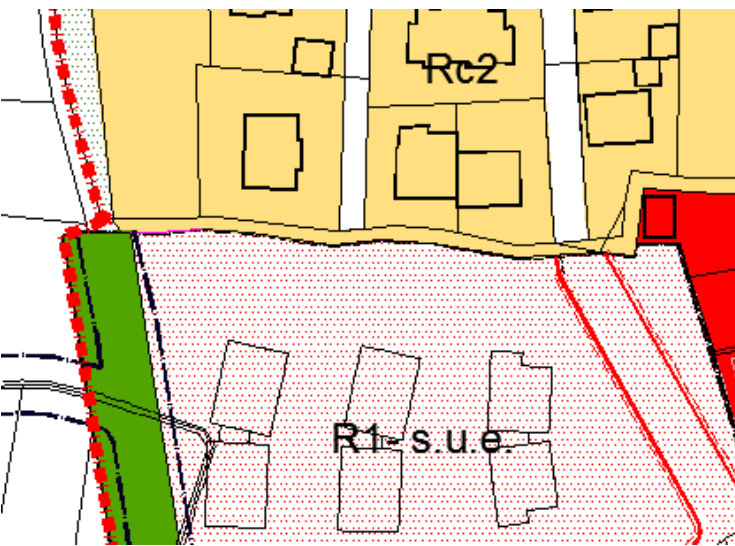
Estratto dal PRGC con evidenziazione delle modifiche (superficie mq
 $179+198+89 = \text{mq } 466$)



Immagine satellitare

Si stralcia dall'area Rc2 il sedime della Gora (canale irriguo) che corre sul confine tra l'area Rc2 e l'area R1-s.u.e.

Stralcio di area Rc2 in via Truccone – via Civra



Estratto dal PRGC vigente
(superficie mq 275)



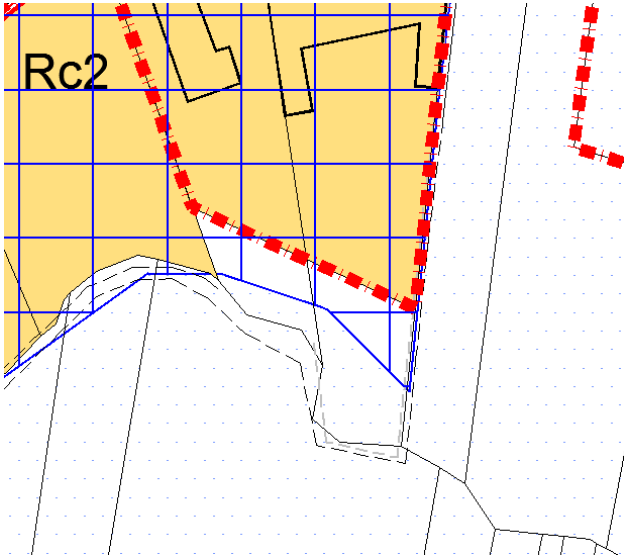
Estratto dal PRGC con evidenziazione della modifica



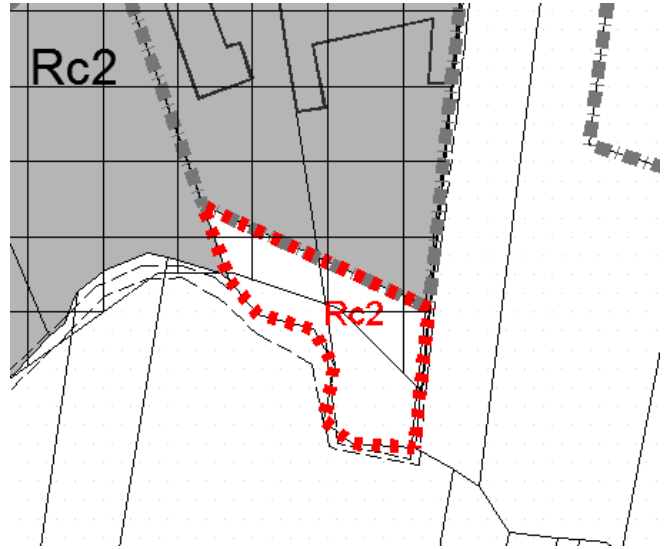
Immagine satellitare

In accoglimento di osservazione dell'istruttore tecnico del Comune di Cercenasco, si comprende in area Rc2 la porzione, ora in area agricola, di superficie 645 mq, costituente parte integrante del lotto identificato catastalmente al Foglio 10 particelle n. 196, 208.

Nuova Rc2 in via Umberto I



Estratto dal PRGC vigente



Estratto dal PRGC con evidenziazione della modifica (superficie mq 645)



Immagine satellitare

Si stralciano alcune porzioni di aree Rs – residenziali a cubatura saturata, in quanto comprese nelle aree Rs ma di fatto non facenti parte delle aree stesse, bensì attualmente a destinazione agricola, ma inserite nel PRGC con destinazione Rs sia in quanto strisce marginali utilizzabili per eventuali ampliamenti, sia in quanto aree intercluse.

Stralcio di aree Rs in via Carignano ang. via Vigone (Provinciale 139)

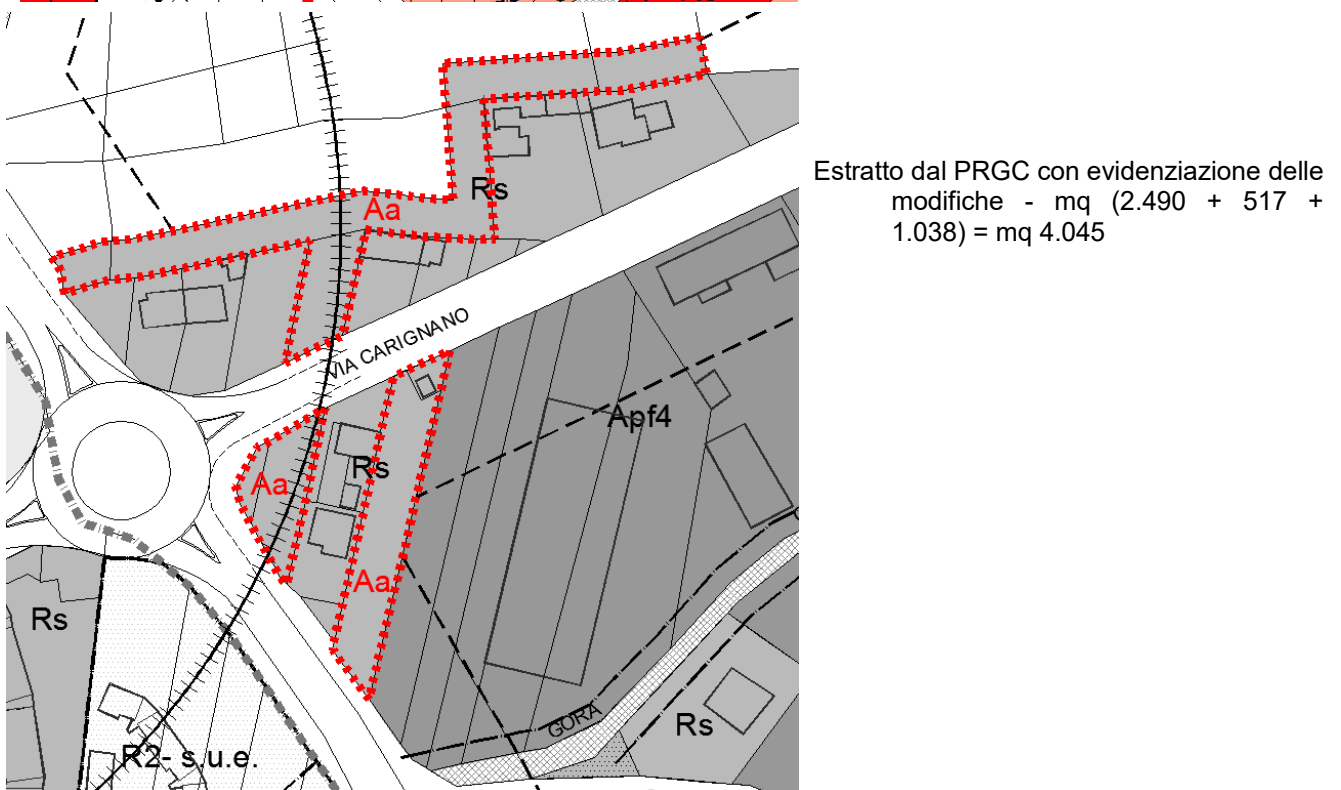
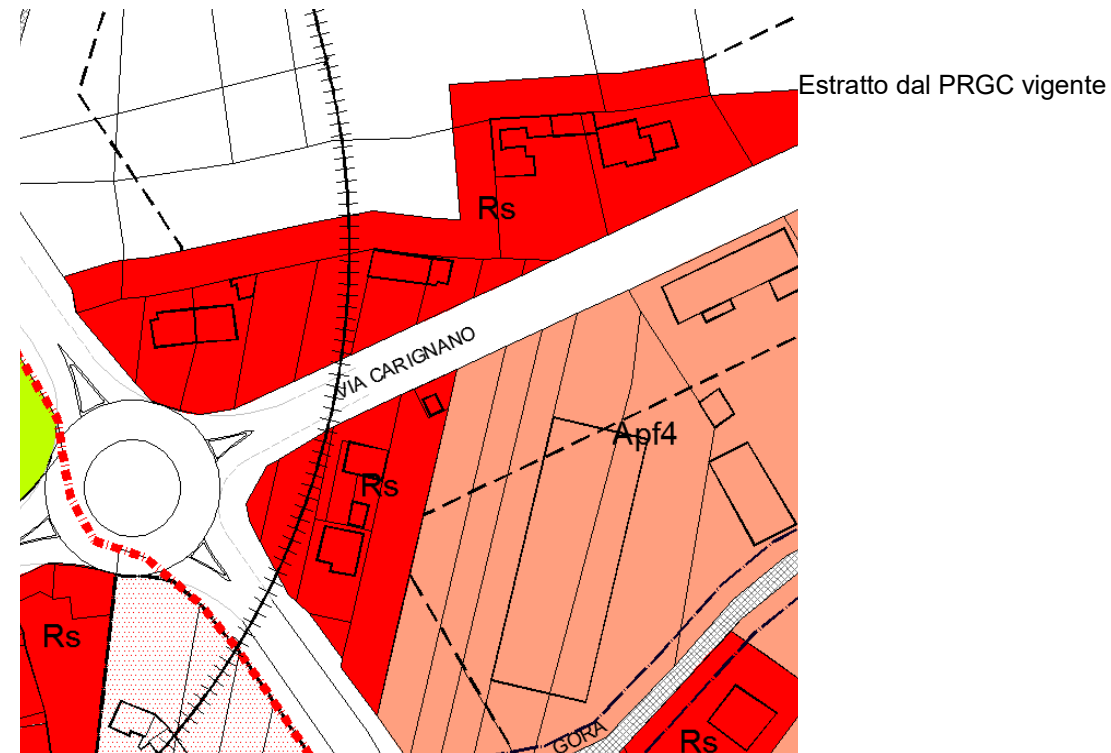
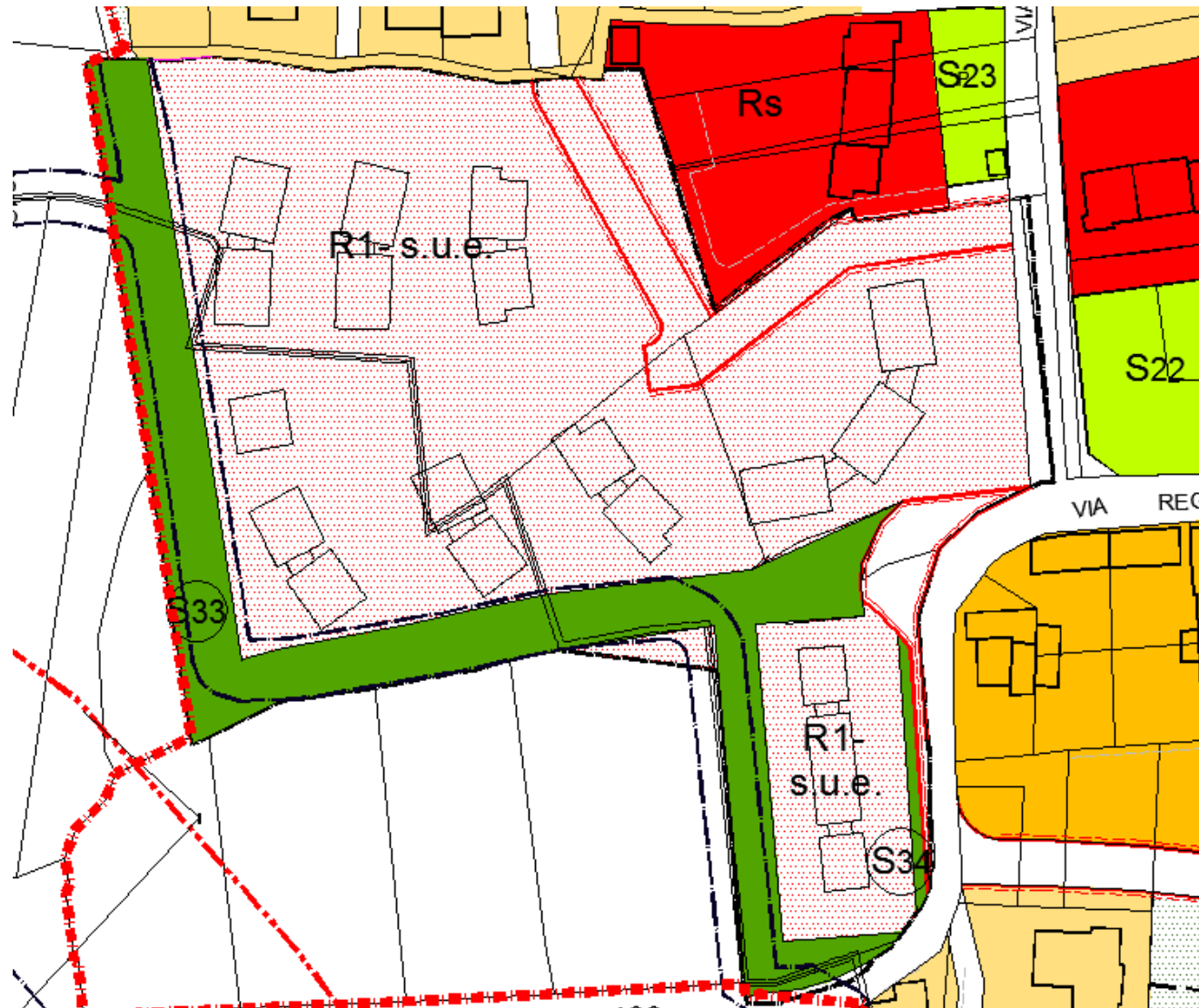




Immagine satellitare

Inoltre si prevede un diverso assetto per l'area R1-s.u.e., su cui è vigente un PEC con relativa convenzione, e per il quale si prevede una diversa dislocazione della viabilità e delle aree per servizi pubblici, e di conseguenza un diverso assetto dei lotti edificabili, a parità di cubatura realizzabile e di superfici di nuova urbanizzazione. (estratti alle pagine seguenti)

Area R1-s.u.e. (nuovo assetto viabilità e servizi)



Estratto dal PRGC vigente

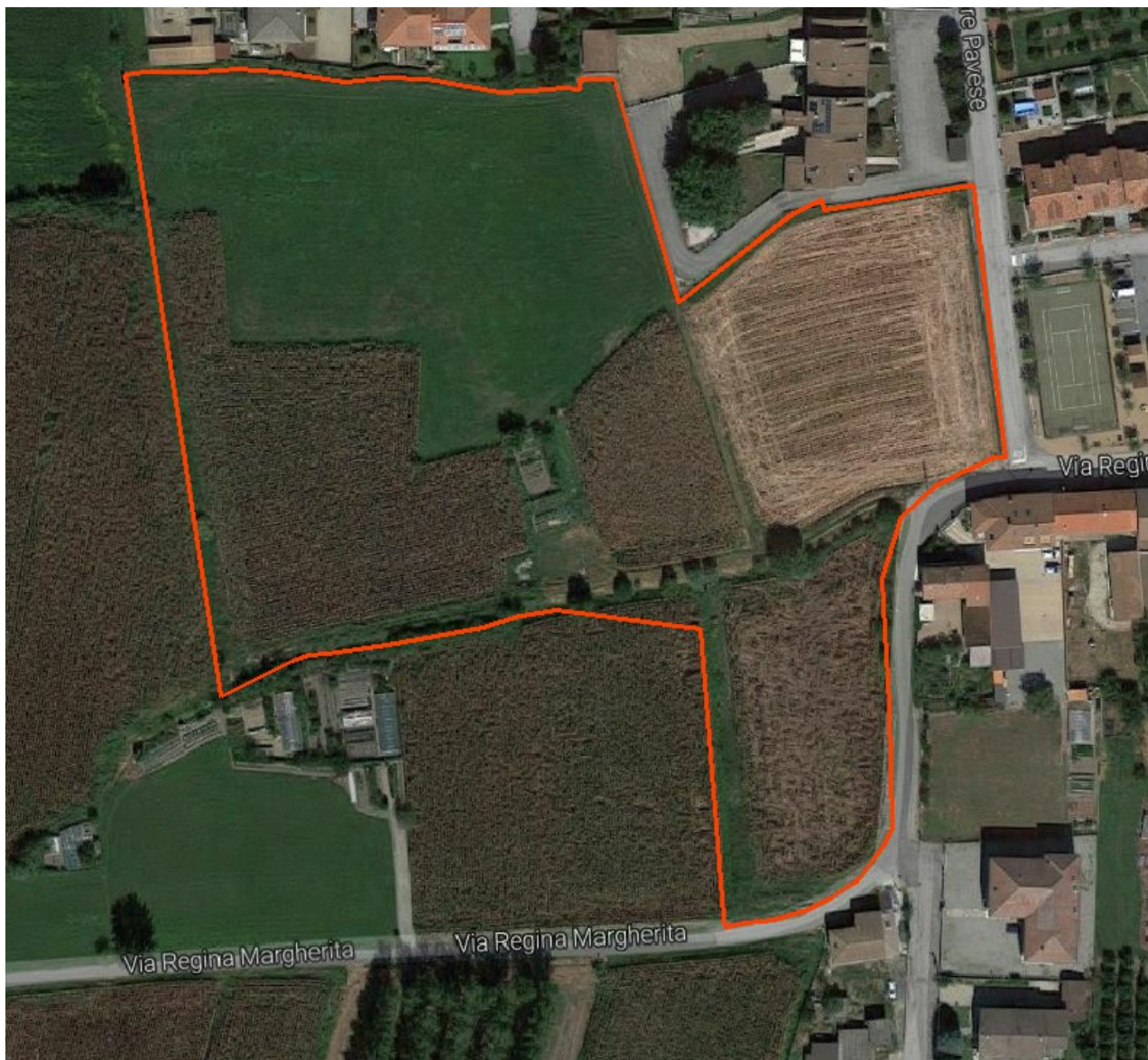


Immagine satellitare



Nuovo assetto di PRGC – evidenziazione delle modifiche

4. L'OTTEMPERANZA AI LIMITI DI LEGGE

4.1 – Le modifiche delle aree residenziali consolidate Rc1, Rc2 ed Rs

Le variazioni di destinazione delle aree non implicano un nuovo consumo di suolo, anzi vi apportano una piccola riduzione.

Le aree Rc1 e Rc2 sono molto simili come densità edilizia e caratteristiche; le aree Rc1 sono state edificate in tempi più remoti, e quindi hanno caratteristiche di impianto più tradizionali, tuttavia alle due tipologie di aree sono stati attribuiti gli stessi indici.

Le superfici di nuovo inserimento sono mq 275 + mq 315 + mq 645, per complessivi mq 1.235, mentre le superfici stralciate sono mq 466 + mq 275 + mq 625, per complessivi mq 1.366. La differenza è quindi di mq 131 di aree che ritornano a destinazione agricola; vi è quindi di conseguenza un decremento di edificabilità residenziale.

A ciò si somma lo stralcio di aree Rs a cubatura esaurita per complessivi 4.045 mq che, sebbene sia ininfluente dal punto di vista delle potenzialità edificatorie, riduce la superficie delle aree urbanizzate (o urbanizzande).

Infine occorre ricordare la riduzione di superficie dell'area R1 – s.u.e., di cui si parla al punto seguente, per la quale il rilievo strumentale, effettuato durante la redazione del PEC relativo, ha evidenziato una superficie di mq. 25.053, rispetto a quella, misurata graficamente, di mq. 25.546, riportata nella Relazione Illustrativa del Piano vigente. Seppure tale riduzione di superficie sia virtuale, essa si traduce comunque in una riduzione di abitanti teorici insediabili, con conseguente riduzione dell'impatto sugli indicatori ambientali.

4.2 – Il diverso assetto dell'area R1 – s.u.e.

Come già esaurientemente illustrato nella relazione illustrativa del Piano vigente, l'area R1 – s.u.e., era già stata approvata come area di nuovo impianto R9 dal Piano precedente, e mai edificata in quanto congelata in regime transitorio necessitante di interventi di riassetto idrogeologico, ora realizzati ed in fase di collaudo definitivo da parte dell'Autorità di Bacino del Po. Non di meno, sulla stessa era stato approvato uno strumento urbanistico esecutivo, tuttora vigente. Le opere di difesa idrogeologica progettate e realizzate risultano avere un assetto un po' diverso da quello riportato negli elaborati del PEC approvato; inoltre il rilievo dell'area ha evidenziato una superficie inferiore, mq. 25.053, rispetto a quella, misurata graficamente, di mq. 25.546, riportata nella Relazione Illustrativa del Piano vigente. Inoltre la consistenza dell'area edificabile risulta necessitare di piccoli aggiustamenti del perimetro dal lato di via Regina Margherita, per renderlo più aderente all'assetto reale della strada.

Per quanto riguarda le aree per servizi pubblici in dismissione, S33 ed S34, il Piano vigente le quantifica in, rispettivamente, mq. 4.717 (verde e spazi pubblici) e mq. 155 (parcheggi). Peraltro tali quantità sono di gran lunga superiori allo standard minimo richiesto per i 110 abitanti insediabili (pag. 39 della Relazione Illustrativa del Piano vigente), calcolati secondo il criterio analitico con l'applicazione del volume pro-capite rilevato di 185,5 mc/ab. (pag. 42 della Relazione Illustrativa del Piano vigente); il fabbisogno minimo per 110 abitanti ammonterebbe infatti a mq. 2.754.

La presente Variante Parziale prevede una diversa articolazione territoriale delle aree in dismissione per servizi pubblici e viabilità; in particolare le aree per servizi pubblici, sono state raggruppate come segue: un'area per spazi pubblici, verde e sport, di mq. 2.659, e varie aree per parcheggi pubblici alberati per complessivi mq. 1.518, per un totale di mq. 4.177, quindi ampiamente superiori al fabbisogno minimo per l'area, calcolato dal PRG vigente in mq. 2.754, come detto sopra.

| SIGLA | Servizi esistenti | Servizi in progetto PRG vigente | Servizi in progetto VP n° 1 | RIPARTIZIONI | | | | | | area di ubicazione |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------|------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------|
| | | | | istruzione | interesse comune | spazi pubblici PRG vigente | spazi pubblici VP n° 1 | parcheggi pubblici PRG vigente | parcheggi pubblici VP n° 1 | |
| S1 | 820 | | | | | 820 | 820 | | | Rc1 |
| S2 | 1.578 | | | 1.578 | | | | | | Rc1 |
| S3 | 5.326 | | | | 1.864 | 600 | 600 | 2862 | 2862 | Cs |
| S4 | 5.060 | | | 1.500 | 2.260 | 500 | 500 | 800 | 800 | Cs |
| S5 | 70 | | | | 70 | | | | | Cs |
| S6 | 43 | | | | 43 | | | | | Cs |
| S7 | 183 | | | | 183 | | | | | Cs |
| S8 | 623 | | | | 623 | | | | | Rc1 |
| S9 | 250 | | | | | 168 | 168 | 82 | 82 | Rs |
| S10 | 17.139 | | | | | 17.139 | 17.139 | | | Rc1 |
| S11 | 105 | | | | | | | 105 | 105 | Rc2 |
| S12 | 711 | | | | | 711 | 711 | | | Rs |
| S13 | 123 | | | | | | | 123 | 123 | Rs |
| S14 | 119 | | | | | | | 119 | 119 | Rs |
| S15 | 1.650 | | | | | 1.490 | 1.490 | 160 | 160 | Rc1 |
| S16 | 1.482 | | | | | 650 | 650 | 832 | 832 | Rc1 |
| S17 | 3.219 | | | | | | | 3.219 | 3.219 | Rs |
| S18 | 1.831 | | | | | | | 1.888 | 1.888 | Aa |
| S19 | 1.888 | | | | 1.075 | | | 756 | 756 | Ars |
| S20 | 246 | | | | | 246 | 246 | | | Ars |
| S21 | 2.470 | | | | | | | 2.470 | 2.470 | Arc1 |
| S22 | 1.595 | | | | | 1.170 | 1.170 | 425 | 425 | Rc2 |
| S23 | 577 | | | | | | | 577 | 577 | Rc2 |
| S24 | 215 | | | | | | | 215 | 215 | Rc2 |
| S25 | 1.823 | | | | | | | 1.823 | 1.823 | Rc2 |
| S26 | 61 | | | | | | | 61 | 61 | Rc2 |
| S27 | 119 | | | | | | | 119 | 119 | Rc2 |
| S28 | 80 | | | | | | | 80 | 80 | Rc2 |
| S29 | 1.057 | | | | | 1.057 | 1.057 | | | Rc2 |
| S30 | 106 | | | | 106 | | | | | Rc1 |
| S31 | 642 | | | | | | | 642 | 642 | Rc1 |
| S32 | 13.137 | | | | 12.400 | 737 | 737 | | | Aa |
| S33 | | 4.717 | 2.659 | | | 4.717 | 2.659 | | | R1-s.u.e. |
| S34 | | 155 | 1.518 | | | | | 155 | 1.518 | R1-s.u.e. |
| S35 | | 2.974 | 2.974 | | | 1.500 | 1.500 | 1.475 | 1.474 | Rc1 |
| S36 | | 1.767 | 1.767 | | | | | 1.767 | 1.767 | Ars |
| S37 | | 3.679 | 3.679 | | 3.179 | 500 | 500 | | | Aa |
| totale esistenti | 64.348 | | | 3.078 | 18.624 | 25.288 | 25.288 | 17.358 | 17.358 | |
| totale in progetto | | 13.292 | 12.597 | 0 | 3.179 | 6.717 | 4.659 | 3.396 | 4.759 | |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| totali parziali | 64.348 | 13.292 | 12.597 | 3.078 | 21.803 | 32.005 | 29.947 | 20.754 | 22.117 | |
| TOTALE PRG vig | | 77.640 | | | | | | | | |
| TOTALE VP n° 1 | | 76.945 | | | | | | | | |

La presente Variante Parziale prevede quindi una leggera riduzione delle aree per servizi pubblici, pari a mq. 695, corrispondenti ad una riduzione di 0,31 mq/ab.

Di seguito il calcolo: servizi nel PRG vigente (S33 mq. 4.717 + S34 mq. 155) = mq. 4.872

servizi nella Variante Parziale (S33 mq. 2.659 + S34 mq. 1.518) = mq. 4.177

mq. 4.872 – mq. 4.177 = mq. 695; mq. 695/2.220 abitanti in progetto nel PRG vigente = 0,31 mq/ab.

La presente Variante Parziale è la prima alla Revisione del PRGC, quindi non è necessario verificare gli effetti cumulativi delle modifiche rispetto ad altre Varianti Parziali.

La presente Variante Parziale non comporta modifiche di quantità delle altre destinazioni oggetto di verifica per le Varianti Parziali. Si dà qui di seguito il riepilogo delle modifiche introdotte rispetto ai limiti stabiliti dall'art. 17 5° comma L.R. 56/77 s.m.i.

| REQUISITI DI NON STRUTTURALITA' | Variante Parziale n. 1 |
|--|------------------------|
| modifiche all'impianto strutturale ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale | no |
| riduzione delle aree per servizi pubblici - mq/ab | 0,31 mq/ab |
| incremento delle aree per servizi pubblici - mq/ab | no |
| modifiche a vincoli nazionali e regionali storici, architettonici, paesistici ecc. | no |
| incremento delle superfici per attività produttive, direzionali, turistico-ricettive su aree contigue a quelle urbanizzate | no |
| incremento della capacità insediativa residenziale | no |

INDICE

| | | |
|----|--|----|
| 1. | | |
| 1. | STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE..... | 1 |
| 2. | DOCUMENTI ED ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE N. 1 PARZIALE AL P.R.G.C..... | 1 |
| 3. | MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE N. 1 PARZIALE AL P.R.G.C. | 2 |
| | 3.1 - Modifiche normative..... | 2 |
| | 3.2. - Modifiche cartografiche..... | 4 |
| 4. | L'OTTEMPERANZA AI LIMITI DI LEGGE..... | 16 |
| | 4.1 – Le modifiche delle aree residenziali consolidate Rc1, Rc2 ed Rs..... | 16 |
| | 4.2 – Il diverso assetto dell'area R1 – s.u.e..... | 16 |