



PROVINCIA DI TORINO COMUNE DI VENAUS

VARIANTE PRGC PROGETTO PRELIMINARE

ai sensi L.R. 56/77 (art. 17 - comma 7) e s.m.i.

INDIVIDUAZIONE NUOVA ZONA **rs1**
(area per attività residenziali e di servizio)
con trasferimento indice di edificabilità fondiario dall'area **ac3**
rev. gennaio 2007



		TIMBRO E FIRMA
I PROGETTISTI	Arch. Ing. Livio Dezzani Arch. Edoardo Gianoli	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Geom. Mauro Rossetto	
IL SINDACO	Geom. Nilo Durbiano	
IL SEGRETARIO COMUNALE	Dott. Livio Sigot	

SOMMARIO

01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	2
02. MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE.....	3
02.01. Premessa	
02.02. Motivazione variante normativa	
02.03. Elenco articoli e comma delle norme tecniche soggetti a modifica e testo originario	
02.04. Elenco articoli introdotti ex novo e testo introdotto	
03. TAVOLE GRAFICHE.....	5
03.01. TAVOLA P3a – Estratto P.R.G. vigente – scala 1:2000	
03.02. TAVOLA P3a VAR/1 – Estratto P.R.G. vigente con inserimento variante – scala 1:2000	
03.03. TAVOLA P2b – Estratto P.R.G. vigente – scala 1:5000	
03.04. TAVOLA P2b VAR/1 – Estratto P.R.G. vigente con inserimento variante – scala 1:5000	
03.05. Estratto di mappa catastale con individuazione lotti interessati dalla variante – scala 1:1500	
04. ALLEGATI	
Relazione geologica	
Estratto piano di zonizzazione acustica	

Comune di Venaus

*Variante di inserimento di una nuova area per attività residenziali e di servizi (sr1),
redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i.*

01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Nel presentare le motivazioni che stanno alla base della presente Variante, si ricorda che l'Amministrazione comunale ha identificato, nel programma elettorale e poi nel programma di mandato, fra i principali bisogni del paese l'esigenza di promuovere e incentivare la localizzazione di attività di servizio pubblico e privato, che negli ultimi decenni, per l'effetto attrattivo dei centri più grandi, si sono via andate riducendo. Agendo in questa direzione, l'Amministrazione intende accompagnare una tendenza che già in alcuni casi si è spontaneamente manifestata, come nel caso della nuova farmacia.

Accanto a questo primo obiettivo, considerata la vitalità dell'associazionismo locale, viene reputato necessario migliorare le infrastrutture a servizio di queste importanti realtà locali. Il Comune aveva già avviato in passato, con la precedente Giunta, un progetto di opera pubblica per la costruzione del nuovo Municipio e di spazi sociali, acquisendo una parte di terreni necessari e oggetto della presente variante. Tuttavia la nuova Amministrazione, coerentemente con i programmi votati dagli elettori, non ritiene prioritario lo spostamento del Municipio dalla attuale sede, ma pensa piuttosto alla realizzazione di un Centro Multiservizi, dove sia data la possibilità a privati - alle condizioni stabilite dal Comune - di insediare attività commerciali, di ristorazione e ricettive che attualmente mancano o sono ancora carenti o non hanno una ubicazione del tutto idonea.

Insieme a queste destinazioni terziarie, l'Amministrazione intende realizzare locali per servizi di tipo pubblico (ambulatorio medico, sala prelievi Avis, sedi associazioni) e un locale polivalente per manifestazioni, riunioni, concerti della locale Filarmonica: questa scelta deriva direttamente dalla ridotta capienza dell'attuale salone ubicato sotto le scuole elementari, attualmente dedicato a queste finalità.

Questo insediamento, progettato e realizzato in modo unitario, mira altresì alla costituzione di un "centro" cittadino, con un porticato e una capacità di polarizzazione e aggregazione sociale. In tal modo l'Amministrazione intende "riconvertire" il precedente progetto, con l'acquisizione dei rimanenti terreni e introducendo la necessaria compatibilità urbanistica, sia per le attività pubbliche a servizi, sia per le attività terziarie e la eventuale residenza collegata. Le possibilità concesse per interventi di tipo privato, adeguatamente valutate a livello economico, saranno poi utilizzate dal Comune per andare ad abbattere il costo degli interventi pubblici.

Sotto il profilo della tecnica urbanistica, l'operazione di Variante rispetto al vigente PRGC (Piano che fu approvato dalla Regione Piemonte con DGR 139-16201 del 13/10/1987 e successiva variante approvata con DGR 101-34579 del 09/05/1994), è stata condotta ai sensi dell'art. 17 della vigente Legge Urbanistica Regionale, individuando ed applicando per essa la categoria delle "varianti parziali", demandate all'approvazione da parte del Comune.

Premesso infatti che l'estrema limitazione della rilevanza dimensionale della variante esclude a priori ogni modifica dell'impianto strutturale del Piano, la Variante NON ricade nelle due possibili categorie, che la potrebbero far inserire nella tipologia delle varianti strutturali; essa – infatti – NON presenta le seguenti caratteristiche (dedotte dal testo di legge oggi vigente):

- c) aumentano, per più di 0,5 metri quadrati per abitante, la quantità globale delle aree a servizi, oltre i minimi previsti dalla presente legge;

.....
e) incrementano la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale vigente, fatta eccezione per i Comuni con popolazione fino a diecimila abitanti con capacità residenziale esaurita, per i quali valgono le norme di cui al comma 7;

Si ha esclusione dalla condizione sub c) in quanto l'incremento netto di area a servizi si limita a soli 600 mq, che – rapportati ad una popolazione di Piano pari a 1.977 abitanti teorici insediabili – da un incremento della quantità globale di aree a servizi pari a circa 0,30 mq/ab, dunque INFERIORE ai limiti di legge

Si ha esclusione dalla condizione sub e) in quanto la Variante, nel momento in cui crea una limitata capacità insediativa, ne elimina dalle previsioni di Piano una pari quantità, reperita su porzioni di territorio inserite in classe di rischio idrogeologico IIIb4, lasciando pertanto invariato il dimensionamento globale del Piano, così come a suo tempo approvato dalla Regione Piemonte.

Si è provveduto a verificare la compatibilità della nuova zona con il Piano di zonizzazione acustica del Comune, redatto ai sensi della L. 26/10/95 n° 447 - LR 20/10/2000 n° 52, approvato con delibera CC n° 7/2004 del 17/04/2004, valutando la sua sostanziale coerenza con la classe II attribuita alla porzione di territorio interessata.

La Variante è accompagnata dai necessari allegati tecnici, con particolare riferimento alle verifiche di tipo idrogeologico.

Tali allegati consistono in:

- Relazione geologica
- Estratto piano di zonizzazione acustica

02. MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Piano regolatore vigente – Introduzione nuovo art.36 d – Area per attività residenziali e di servizi (sr1)

02.01. PREMESSA

La modifica alle norme tecniche di attuazione è riferita al testo del piano regolatore vigente; le modifiche cartografiche sono riferite alla cartografia del piano regolatore vigente in scala 1/2000 e 1/5000.

02.02. MOTIVAZIONE VARIANTE NORMATIVA

Le particolari caratteristiche della nuova area, oggetto della presente Variante, hanno consigliato di introdurre nel corpo delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente PRG un nuovo ed apposito articolo (individuato come 36 d) tramite cui assicurare un completo e semplice inquadramento normativo dell'area stessa.

02.03. ELENCO ARTICOLI E COMMA DELLE NORME TECNICHE SOGGETTI A MODIFICA E TESTO ORIGINARIO

Non sono apportate modifiche ad articoli del testo vigente delle NTA.

02.04. ELENCO ARTICOLI INTRODOTTI EX NOVO E TESTO INTRODOTTO

Piano regolatore vigente – Introduzione nuovo art.36 d – Area per attività residenziali e di servizi (sr1)

Il PRG prevede, nel concentrico in località Grangia (lungo Via Antica Reale), l'insediamento di attività residenziali e di servizio, tramite la realizzazione di un complesso edilizio, promosso dal Comune in collaborazione con operatori privati, avente le seguenti caratteristiche:

- ❑ Superficie territoriale: 4.289 mq
- ❑ Superficie destinata ad attività pubbliche e/o di interesse pubblico: 1.307 mq
- ❑ Volumetria massima ammissibile per destinazioni pubbliche : 4.800 mc
- ❑ Superficie fondiaria: 2.982 mq
- ❑ Indice di edificabilità fondiaria: 0,80 mc/mq
- ❑ Volumetria massima ammissibile per destinazioni private : 2.385,6 mc
- ❑ Destinazioni ammesse: residenza e/o servizi privati di vicinato

Le volumetrie a destinazione pubblica e/o di interesse pubblico e private possono essere comprese in un solo complesso edilizio, con le caratteristiche volumetriche di cui sopra e con i seguenti parametri edilizi:

- ❑ H max = 7,50 m
- ❑ N° piani fuori terra = 3
- ❑ RC = 1/3

L'intervento deve avvenire nel pieno rispetto della normativa ai fini della sicurezza idrogeologica; a tal fine l'azzonamento di Piano dovrà essere letto e verificato in coordinamento con la cartografia riportante le classi di idoneità urbanistica redatte ai sensi della circolare P.G.R. n° 7/LAP del 6.5.1996 e della relativa nota tecnica esplicativa del Dicembre 1999.

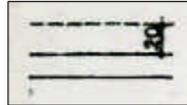
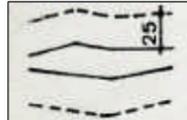
L'attuazione dell'intervento presuppone un progetto edilizio unitario, interessante le destinazioni pubbliche, d'interesse pubblico e private, approvato nelle forme di legge.

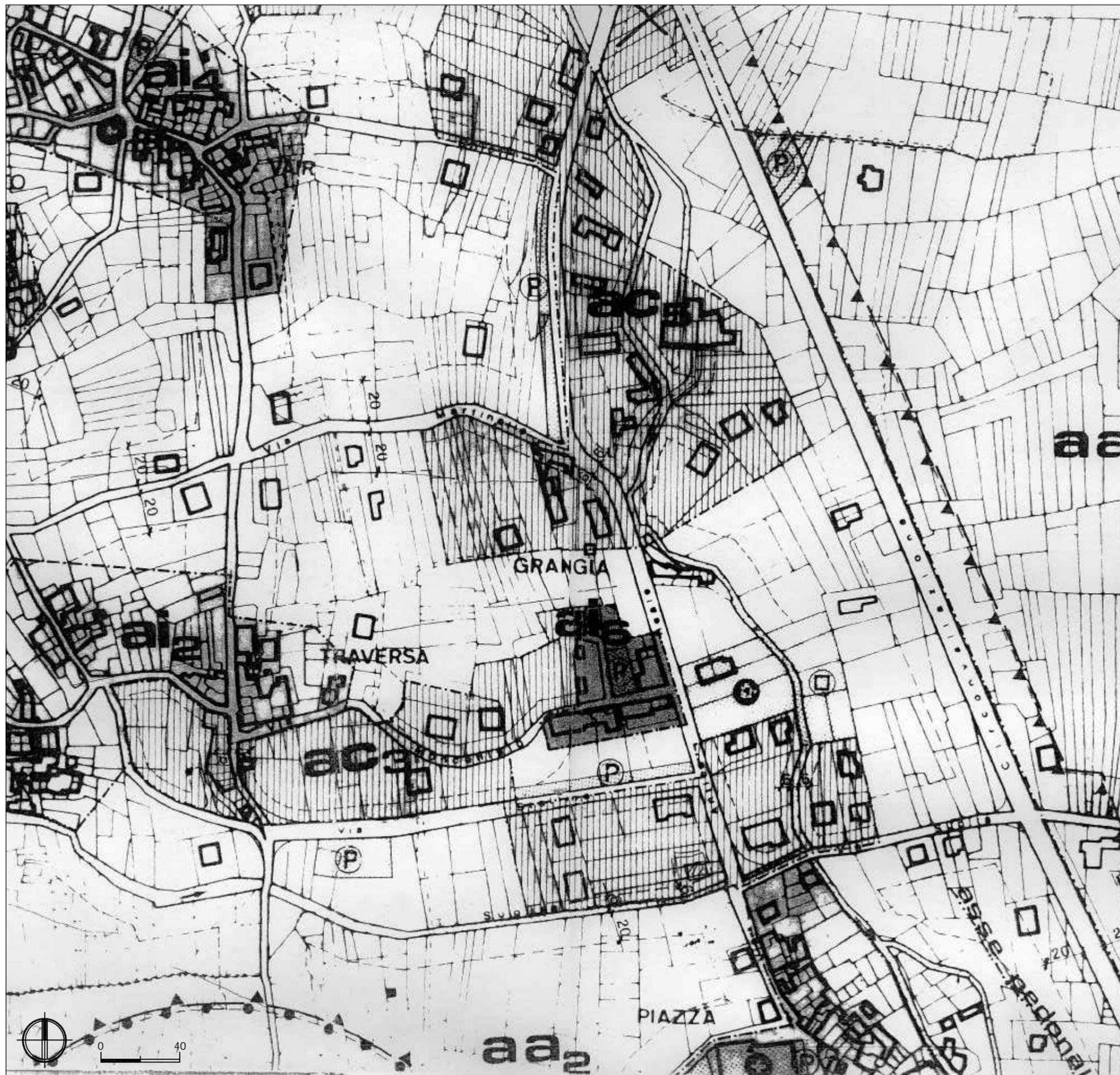
TAVOLA P3a

Estratto P.R.G. vigente

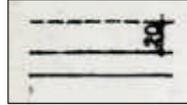
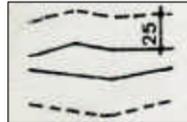
scala 1:2000

ESTRATTO LEGENDA

-  Fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana e relative quote
-  Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e relative quote
-  Aree pubbliche a servizi ed infrastrutture sociali
-  (1..11) Area di completamento
-  (5..9) Nuclei frazionali senza interesse storico-ambientale
-  (1..4) Nuclei frazionali di interesse ambientale
-  Aree per parcheggi pubblici (in progetto)



ESTRATTO LEGENDA

-  Fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana e relative quote
-  Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e relative quote
-  Aree pubbliche a servizi ed infrastrutture sociali
-  (1..11) Area di completamento
-  (5..9) Nuclei frazionali senza interesse storico-ambientale
-  (1..4) Nuclei frazionali di interesse ambientale
-  Aree per parcheggi pubblici (in progetto)

LEGENDA VARIANTE

-  Area per attività residenziali e di servizio
-  Mappali in ac3 il cui indice di fabbricabilità viene trasferito sull'area sr1



TAVOLA P2b

Estratto P.R.G. vigente

scala 1:5000

ESTRATTO LEGENDA



Fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana e relative quote



Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e relative quote



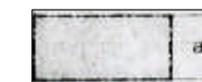
Aree pubbliche a servizi ed infrastrutture sociali



(1..11) Area di completamento



(5..9) Nuclei frazionali senza interesse storico-ambientale



(1..4) Nuclei frazionali di interesse ambientale



(1) Area per attività produttive esistenti



Aree per parcheggi pubblici (in progetto)

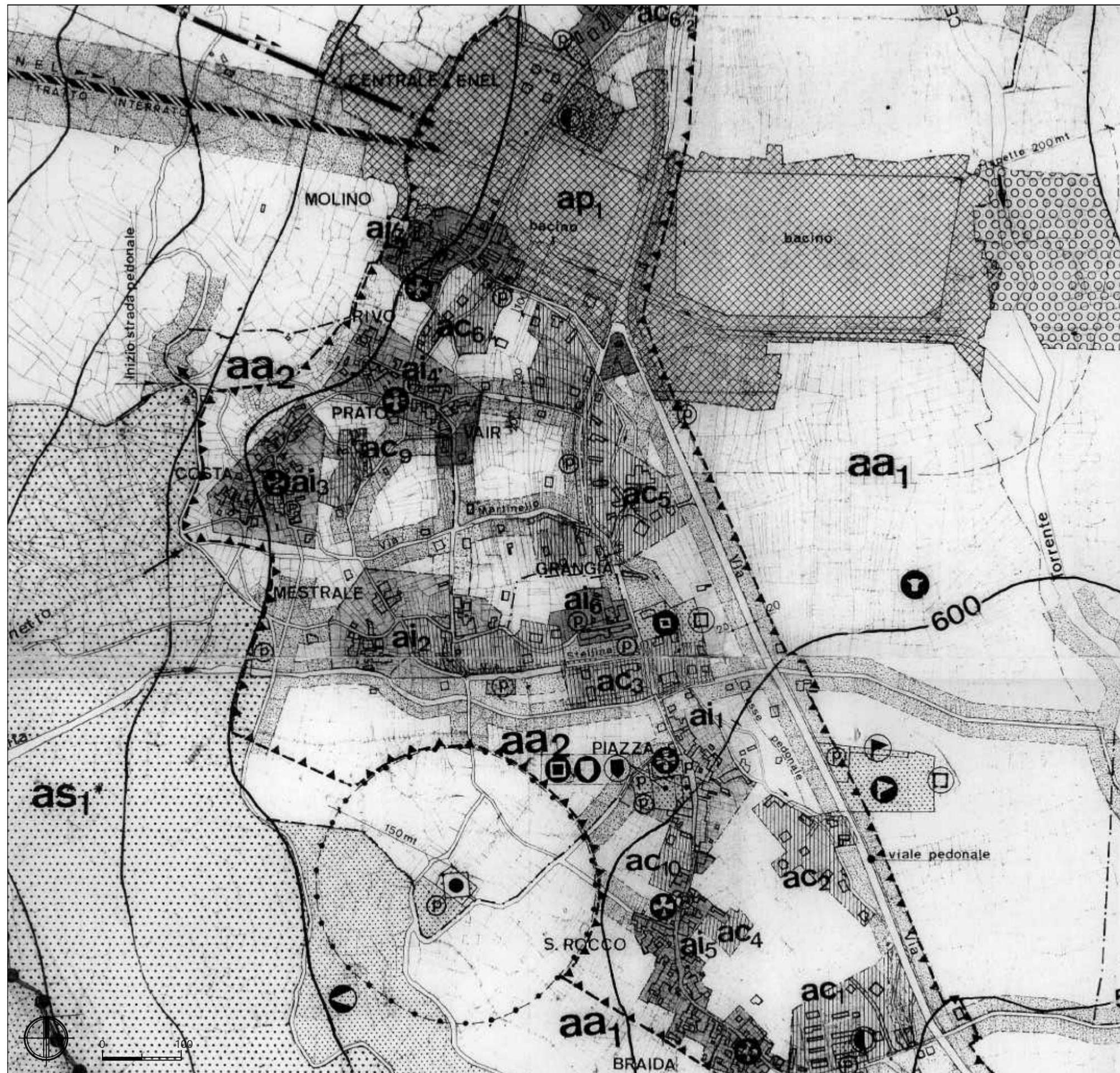
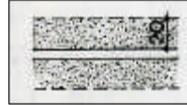
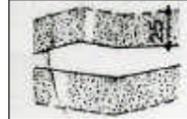
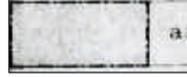


TAVOLA P2b VAR/1
 Estratto P.R.G. vigente con
 inserimento variante - scala 1:5000
 Rev. gennaio 2007

ESTRATTO LEGENDA

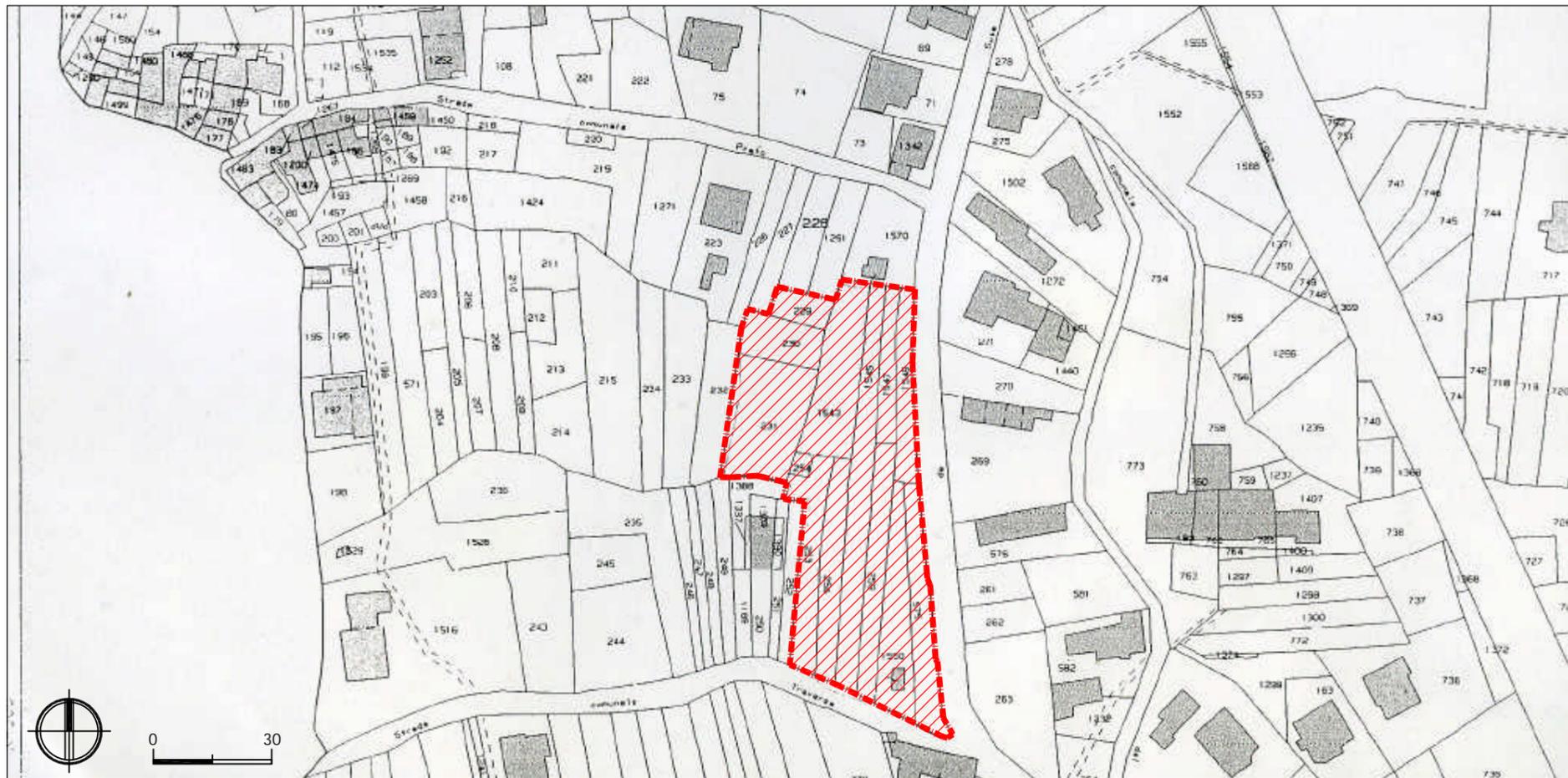
-  Fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana e relative quote
-  Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e relative quote
-  Aree pubbliche a servizi ed infrastrutture sociali
-  (1..11) Area di completamento
-  (5..9) Nuclei frazionali senza interesse storico-ambientale
-  (1..4) Nuclei frazionali di interesse ambientale
-  (1) Area per attività produttive esistenti
-  Aree per parcheggi pubblici (in progetto)

LEGENDA VARIANTE

-  **sr₁** Area per attività residenziali e di servizio
-  Mappali in **ac3** il cui indice di fabbricabilità viene trasferito sull'area **sr₁**



Estratto di mappa catastale
(foglio XVI) con individuazione
lotti interessati dalla variante
scala 1:1500
Rev. gennaio 2007



LEGENDA



Mappali inseriti nella nuova area
per attività residenziali e di servizio



Mappali il cui indice di fabbricabilità
viene trasferito sull'area **sr1**