



COMUNE DI BRANDIZZO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE N° 5 PARZIALE

(AI SENSI DELLA L.R. 56/77 E S.M.I., ART. 17, 5° COMMA)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(CONTENENTE LE MODIFICHE E LE INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE, AI
QUADRI SINOTTICI E ALLE TAVOLE GRAFICHE)

PROGETTO

Ufficio Urbanistica

Responsabile del procedimento

Arch. Laura Panicucci

Febbraio 2019

Sommario

VARIANTE N° 5 PARZIALE.....	1
STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....	3
LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	5
<i>Il P.P.R.</i>	5
<i>Il P.T.R.</i>	7
<i>Il P.T.C.P. 2</i>	7
FINALITÀ' DELLA VARIANTE	8
I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE.....	8
<i>Schede interventi</i>	8
<i>SCHEDA 1</i>	9
<i>SCHEDA 2</i>	13
<i>SCHEDA 3</i>	16
<i>SCHEDA 4</i>	19
<i>SCHEDA 5</i>	23
<i>SCHEDA 6</i>	29
<i>Specificazioni e modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione</i>	34
<i>Art. 4, pt.5 "PARAMETRI QUANTITATIVI DI TRASFORMAZIONE"</i>	34
<i>Art. 47 " MONUMENTI ISOLATI</i>	34
VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA	34
VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA.....	35
L'APPLICAZIONE DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.....	35

STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Brandizzo è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 13-10374 del 08.09.2003.

L'avvicinarsi di differenti Amministrazioni comunali ha fatto sì che per alcune varianti approvate e vigenti il Comune abbia successivamente proceduto alla revoca di alcune di esse, rendendo oggi non più operativi i relativi contenuti.

Si procede pertanto qui di seguito ad elencare per tipologia le varianti apportate al PRGC definendone i principali contenuti e l'eventuale revoca.

Varianti "non varianti", art. 17 comma 12 L.R. 56/77 e s.m.i.

- Con Deliberazione del C. C. n. 10 del 04.03.2005 è stata approvata la Variante "non variante" n. 1 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto la riduzione della fascia di inedificabilità dell'area BI 649 (MARTOR), reputando l'imposizione della fascia di inedificabilità un errore materiale in quanto non coerente con la possibilità edificatoria determinata dagli indici urbanistici. La suddetta variante "non variante" è stata revocata con D.C.C. n.10 del 19/05/2010.
- Con Deliberazione del C. C. n. 24 del 20.07.2005 è stata approvata la Variante "non variante" n. 2 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto. - l'assoggettamento a piano particolareggiato di iniziativa pubblica alcune aree urbanistiche assoggettate a P.E.C. di iniziativa privata, non ancora attuate, - l'eliminazione dell'obbligo di assoggettamento a P.E.C. per l'area urbanistica TP-02 n. 0647 (maneggio cavalli); - la possibilità di attivazione dell'area urbanistica D-03 anche prima di aver attivato almeno il 75% della capacità edificatoria delle aree D-01, D-02 e D-04. La suddetta variante "non variante" n. 2 è stata revocata con Deliberazione del C. C. n. 50 del 26.11.2007.
- Con Deliberazione del C. C. n. 4 del 30.01.2006 è stata approvata la Variante "non variante" n. 3 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto la traslazione più a nord della strada di P.R.G.C. prevista fra la rotonda di via Francone/via Alba e il limite dell'area urbanistica CR III 14 e la trasformazione della strada prevista nell'ambito dell'area urbanistica CR III 14 in pista ciclabile; il nuovo tratto di strada è stato nel frattempo realizzato a scapito degli oneri di urbanizzazione.
- Con Deliberazione del C.C. n. 31 del 30.11.2006 è stata approvata la Variante "non variante" n. 4 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente finalità di meglio definire l'ambito dell'area a servizi pubblici denominata SP.I-01 n° 0909 (area Mulino Re) interessata dalla realizzazione di una nuova scuola materna (mai realizzata). Tale variante "non variante" è stata successivamente revocata con Deliberazione del C.C. n. 22 del 28.05.2007 e i suoi contenuti ripresi con la variante parziale n° 1.
- Con Deliberazione del C. C. n. 32 del 30.11.2006 è stata approvata la Variante "non variante" n. 5 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto l'assoggettamento a P.E.C. di iniziativa privata per alcune aree urbanistiche comprese nelle zone BR.III, CR.I e CR.II. La suddetta variante "non variante" n. 5 è stata revocata con Deliberazione del C. C. n. 52 del 26.11.2007;
- Con Deliberazione del C. C. n. 42 del 22.12.2006 è stata approvata la Variante "non variante" n. 6 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto la possibilità di attuare l'area urbanistica BM-01 (costituita da due sub-ambiti

denominati 0904 A e 0904 B) per singolo sub-ambito senza dover ricorrere al piano guida; tale modificazione è stata recepita nella variante parziale n. 2;

- Con Deliberazione del C.C. n° 08 del 19/04/2010 è stata approvata la Variante "non variante" n. 7 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. avente ad oggetto la modifica del sedime stradale da sola pista ciclabile a viabilità pubblica in corrispondenza del PEC CR.III-14;
- Con Deliberazione del C.C. n° 09 del 19/04/2010 è stata approvata la Variante "non variante" n. 8 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. avente per oggetto l'eliminazione di un errore materiale tra quanto indicato all'art. art 39 zona D e alla rispettiva Tabella Normativa.

Varianti Parziali art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- Con Deliberazione del C.C. n. 51 del 26.11.2007 è stata approvata la Variante parziale n. 1 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. Piemonte n. 56/77 e s.m.i., per una migliore definizione l'ambito dell'area a servizi pubblici denominata SP.I-01 n° 0909 (area Mulino Re) interessata dalla realizzazione di una nuova scuola materna; tale modificazione è stata peraltro recepita nella variante parziale n. 2 che ha prodotto documenti coordinati.
- Con Deliberazione del C.C. n. 2 del 28.02.2008 è stata approvata la Variante parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. Piemonte n. 56/77 e s.m.i.", avente ad oggetto:- il recepimento della variante non variante n. 6 di cui si è detto, con, altresì, la modificazione del mix funzionale delle percentuali artigianato/commercio da 50/50, diversificato per i due sub ambiti di intervento con 75/25 per il sub-ambito A e 25/75 per il sub-ambito B; - la disaggregazione delle 4 aree a PEC CR.III 08, CR.III 09 CR.III 11 e CR.III 12 e riagggregazione in 2 sole aree CR.III 08 CR.III 09, al fine di realizzare un parco urbano; - la previsione di una rotonda sulla S.P. in prossimità dello svincolo della S.R. 11 posto ad ovest dell'abitato. Tale variante è stata redatta su documenti grafici e normativi coordinati con tutte le varianti 7° e 8° comma precedentemente formate ed approvate dal Comune.
- Con Deliberazione del C.C. n. 4 del 23.02.2011 è stata approvata la Variante parziale n. 3 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. Piemonte n. 56/77 e s.m.i." avente ad oggetto: - interventi sulle aree CR.III-08, 09 e 10; - modifica della viabilità di bordo della zona est dell'abitato; modifiche sull'area TP-02; - adeguamenti delle previsioni urbanistiche allo stato di fatto; - modifiche alle disposizioni normative.
- con Deliberazione di C.C. n. 14 del 18.06.2018 è stata approvata definitivamente la Variante Parziale n. 4 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. Piemonte n. 56/77 e s.m.i." avente ad oggetto limitate e puntuali modifiche alle previsioni di piano, zone noramtive: BC 0919, BI 0246, nuova area VP limitrofa all'area area BR.III 0195, area CR.I 0242, oltre a sottopassi ferroviari e allineamento esistente lungo via Torino

Varianti Strutturali art. 17 comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i.

- Con Deliberazione del C.C. n. 55 del 17.12.2007 è stato adottato il Progetto preliminare della Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i..

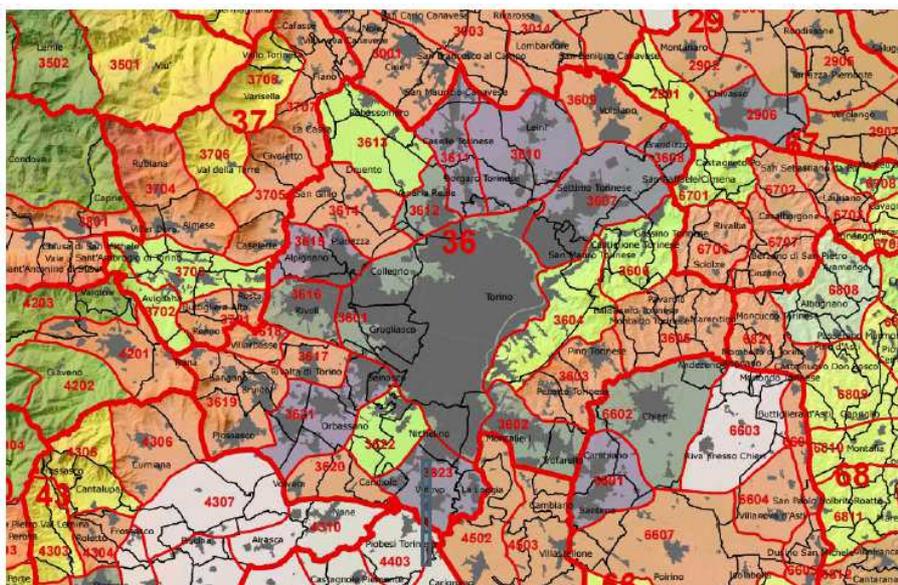
Successivamente alla pubblicazione del Progetto preliminare, con DCC n. 38 del 15.09.2008 è stato adottato il Progetto definitivo della Variante Strutturale n. 1 e trasmesso in Regione per l'istruttoria. A seguito dell'avvenuto avvicendamento dell'Amministrazione comunale di Brandizzo, in conseguenza delle elezioni del 2009, ed in coerenza con le critiche già a suo tempo formulate al progetto preliminare, non condividendo i contenuti del progetto trasmesso in Regione l'Amministrazione Comunale ha proceduto a revocare con Deliberazione del C. C. n. 37 del 07.09.2009 il progetto definitivo della variante strutturale in oggetto.

Inoltre il Comune di Brandizzo risulta adeguato agli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, redatti in attuazione della D.C.R. n.59-10831 del 24/03/06 e approvati con DCC n.2 del 14/03/2012.

LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il P.P.R.

Il Piano Paesaggistico della Regione Piemonte, approvato D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, inserisce il territorio comunale di Brandizzo all'interno dell'Ambito Territoriale 36 "Torinese".



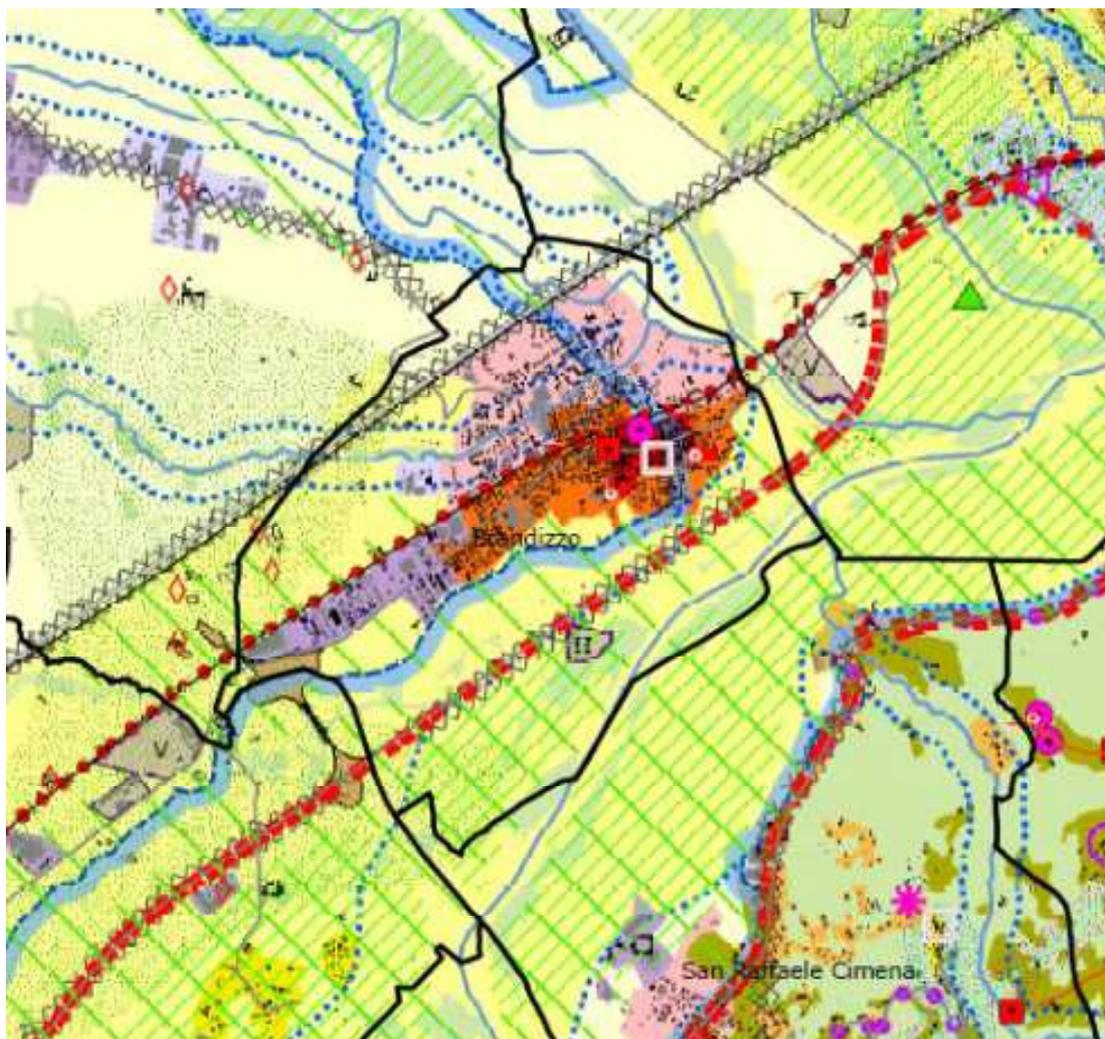
Individuazione dell'ambito 36 del PPR

L'ambito interessa l'area metropolitana torinese; eterogeneo per morfologia, da pianeggiante a collinare e montana, e soprattutto per i risultati delle dinamiche trasformative.

L'ampia area include una pluralità di paesaggi che si sono stratificati su matrici storiche diverse, talora contraddittorie, la cui individuazione non è sempre agevole a causa dell'effetto omologante dell'edificazione dell'ultimo mezzo secolo.

Parte del territorio di Brandizzo intercetta la riserva naturale "Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto torinese" (lettera f, art.142 D.lgs. n.42/2004, art. 18 Nda) per la quale il PPR prevede la conservazione, il mantenimento e il recupero degli habitat.

Parte del territorio comunale è inoltre caratterizzato dalla presenza di una zona gravata da usi civici (lettera h, art.142 D.lgs. n.42/2004, art. 33 Nda) che il PPR intende salvaguardare e tutelare.



Estratto tavola P4.10 Componenti paesaggistiche PPR

L'analisi del PPR fa emergere che il Comune di Brandizzo è caratterizzato dagli elementi paesaggistici e storico-culturale e ambientale di seguito elencati:

- | | |
|--|---|
|  Zona Fluviale Allargata (art.14) |  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) |
|  Aree di elevato interesse agronomico (art.20) |  Aree rurali di pianura o di collina (art.40) |
|  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (artt.24, 33) |  "Insule" specializzate (art.39, c.1, lett.a, punti I – II – III – IV – V) |
|  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25) | Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22): |
|  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art.30) |  Rete viaria di età romana e medievale |
|  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (art. 31) |  Rete viaria di età moderna e contemporanea |
|  Elementi di criticità lineari (art.41) |  Rete ferroviaria storica |
|  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) | |
|  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) | |

II P.T.R.

Il Piano Territoriale Regionale inserisce il territorio comunale di Brandizzo all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 11, afferente al territorio che gravita intorno a Chivasso.

All'interno dell'AIT 11 le "tematiche settoriali" maggiormente rilevanti definite dal P.T.R. sono: la "Ricerca, tecnologia e produzioni industriali", la "Valorizzazione del territorio" e i "Trasporti e logistica di livello sovralocale".

Brandizzo, in quanto Comune ricompreso all'interno dell'AIT 11, si inserisce nelle componenti strutturali, nelle dinamiche evolutive e nelle interazioni del territorio periferico che circonda il nucleo metropolitano e che sono integrati con esso da flussi di pendolarità per servizi e per lavoro e da legami di filiera., la capacità di attrarre gli sviluppi metropolitani è anche la principale fonte di criticità, a causa del carico e dello sprawl edilizio, del corrispondente consumo di suolo, del rischio di compromissioni paesaggistiche, specie nelle parti più sensibili (fasce fluviali e colline).

II P.T.C.P. 2

Il Piano Territoriale Coordinamento Provinciale 2 di Torino è in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. n. 32 del 11 Agosto 2011, data l'approvazione con D.C.R. n. 121-29759 del 21 Luglio 2011.

Il PTC2 si prefigge di concorrere allo sviluppo ambientalmente sostenibile del territorio della odierna Città Metropolitana di Torino, attraverso la messa in atto di strategie e di azioni settoriali e/o trasversali, coordinate e da declinare e sviluppare per ciascuna delle componenti dei diversi sottosistemi funzionali che lo stesso PTC2 individua.

L'interpretazione cartografica delle disposizioni del PTC2 viene suddivisa in temi che possono essere ricondotti ai seguenti:

Sistema insediativo.

Brandizzo è compresa, attraverso gli studi della domanda di mobilità e di attrazione, all'interno dell'ambito di approfondimento sovracomunale n. 1, ovvero quello dell'Area Metropolitana di Torino Nord. Tale ambito ha come polarità il territorio comunale di Settimo Torinese, lungo la direttrice verso Torino, in quanto "Polo medio", all'interno della gerarchia territoriale provinciale.

Sistema del verde e delle aree libere.

All'interno del territorio comunale viene individuato un Sito di Interesse Comunitario di Rete "Natura 2000" (Core Areas – artt. 35-36 Nda) con codice IT1110018 – CONFLUENZA PO - ORCO – MALONE.

Il PTC2, in tale ambito, individua percorsi ciclabili "dorsali provinciali in progetto" (art.42) di collegamento intercomunale. Le modifiche oggetto della presente variante non intercettano le aree naturali descritte.

Sistema dei Beni Culturali.

Brandizzo, ai sensi dell'art. 20 delle Nda del PTC2, rientra nell'Area storico-culturale del Torinese e della Piana del Po. Risulta essere un centro storico di interesse provinciale, si individuano inoltre "Poli della religiosità" (Cappella della Madonnina, San Giacomo Maggiore) e "Ville, parchi, giardini" (Villa settecentesca detta "Castello" e parco circostante) (art. 31).

FINALITÀ' DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto, redatta ai sensi dell'art. 17 c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i., ha l'obiettivo di dare soluzione a temi emersi durante la gestione del Piano relativi principalmente a minimi adattamenti di aree urbanistiche sulla base dello stato dei luoghi e modifica delle modalità di attuazione al fine di semplificarne l'attuazione.

Nello specifico le modifiche possono essere così sintetizzate:

1. l'individuazione di limitate aree da destinare a verde privato (già così nello stato dei luoghi);
2. riconoscimento di nuove aree a servizi a seguito di realizzazione già avvenuta di interventi legati alla linea T.A.V. con demolizione fabbricati ricadenti in zone normativa BR.I e BR.II;
3. Trasformazione zona normativa BR.I in CR.I soggetta a permesso di costruire convenzionato con obbligo realizzazione viabilità e sua dismissione al patrimonio comunale;
4. Modifica dello strumento di attuazione dell'intervento TP.03 attraverso la suddivisione dell'area complessiva oggi ricadente in SUE in due permessi di costruire convenzionati soggetti a preventiva approvazione di progetto guida unitario.

Si precisa che la Variante non contiene interventi soggetti a procedure di VIA, né realizzazioni di nuovi volumi non ricadenti in contesti già edificati, ovvero non si configurano come interventi di nuovo impianto insediativo.

Non sono inoltre previste modifiche comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente.

La variante non interessa immobili soggetti alle tutele del D.Lgs.42 del 2004 e s.m.i.

I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE

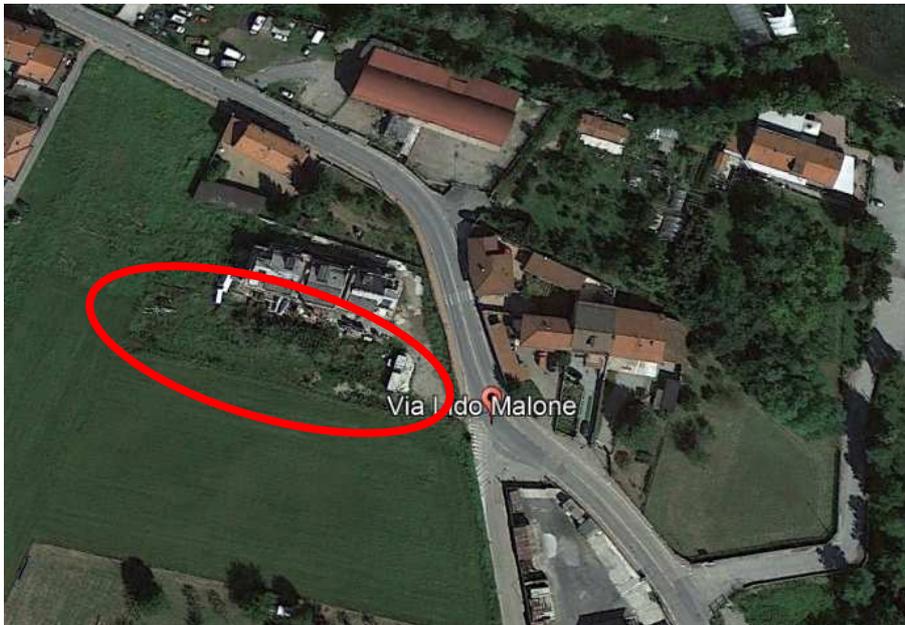
Schede interventi

Richiamate le finalità espresse nel precedente paragrafo le modifiche introdotte dalla presente Variante vengono di seguito illustrate in apposite schede.

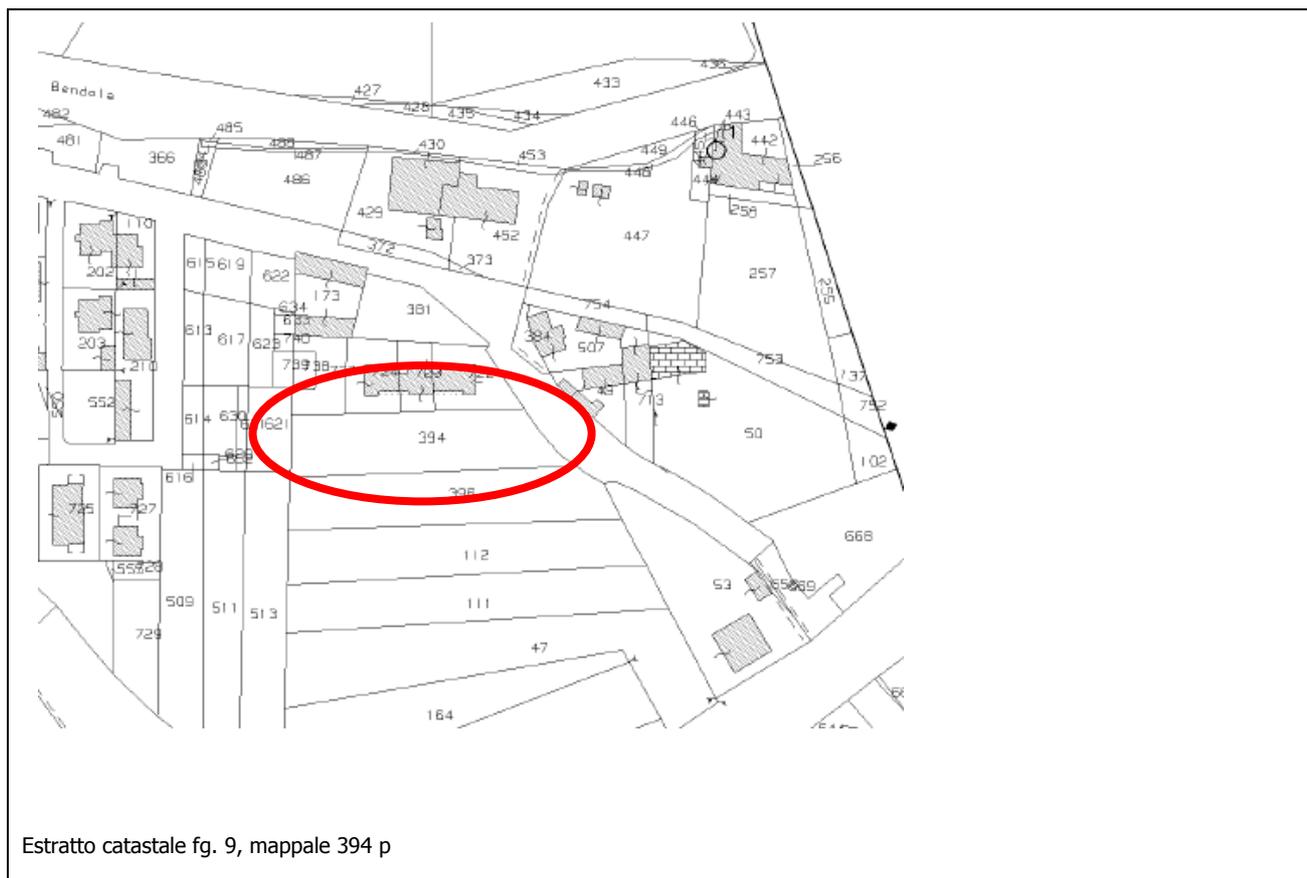
SCHEDA 1	Via Lido Malone – zona normativa EE-sa - cambio di destinazione d'uso in verde privato VP
SCHEDA 2	Via F.lli Sussetto – zona normativa EE - cambio di destinazione d'uso in verde privato VP
SCHEDA 3	Via Di Nanni – zona normativa SP/v - cambio di destinazione d'uso in verde privato VP
SCHEDA 4	Via Prati Neivati – zona normativa BR.I – cambio in zona normativa CR.I
SCHEDA 5	Via Peppino Impastato - Riconoscimento aree a servizi a seguito di interventi già conclusi con realizzazione linea TAV - modifica zona normativa
SCHEDA 6	Via Lido Malone – Modifica modalità di attuazione

SCHEDA 1

Zona normativa di PRGC vigente	EE-sa – zone agricole di salvaguardia ambientale
Zona normativa di Variante parziale 5	VP-verde privato
Ubicazione	Via Lido Malone



Viste satellitari



Motivazione

Il PRG vigente individua cartograficamente un'area posta tra la linea ferroviaria storica e la via Lido Malone, con numero d'area urbanistica "0674", con la zona normativa "EE-sa" – zona agricola di salvaguardia ambientale, riguardante parte del territorio non ancora edificata ed utilizzata per attività agricole, forestali o boscate, normata all'art. 41 delle NTA vigenti.

Il terreno censito al fg 9 mappale n. 394, non utilizzato a fini agricoli, ha ad oggi una valenza di verde privato.

Si propone pertanto di modificare la destinazione urbanistica del mappale in oggetto attribuendogli la nuova destinazione di verde privato "VP", normato all'art. 40 delle NTA.

Modifica normativa e cartografica

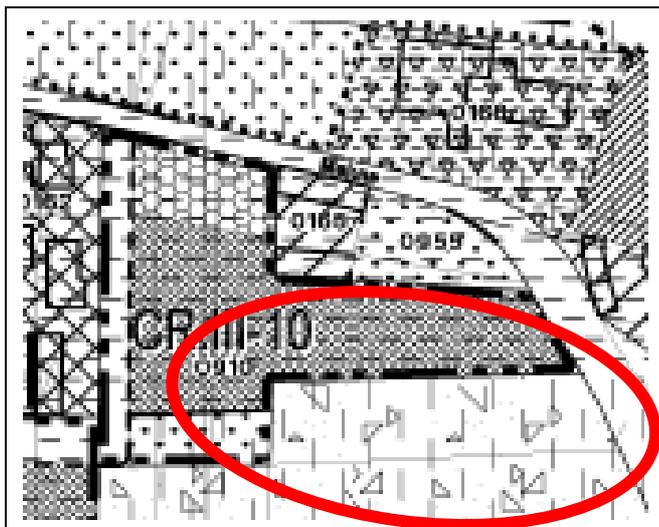
Si detrae dall'area EE-sa la superficie di mq.... riferita al terreno censito al C.T. al fg.9 mappale n. 394 parte.

In luogo di detta area di inserisce l'area urbanistica n. 985 con destinazione verde privato "VP"

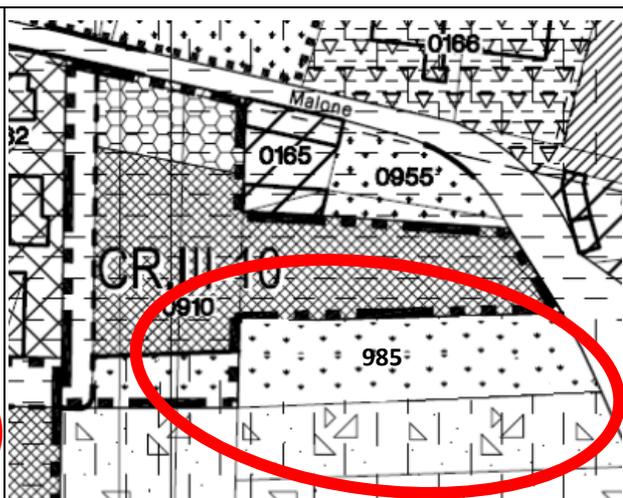
Si aggiornano nel modo seguente le tabelle dei Quadri Sinottici:

- Area urbanistica n. 0674 – zona normativa EE-sa: si detraggono mq.1470
- Si aggiunge la nuova area urbanistica n. 985 – zona normativa VP di mq.1470

In cartografia si modifica la perimetrazione della zona normativa EE-sa inserendo la nuova area urbanistica n. 985 destinazione d'uso verde privato "VP"

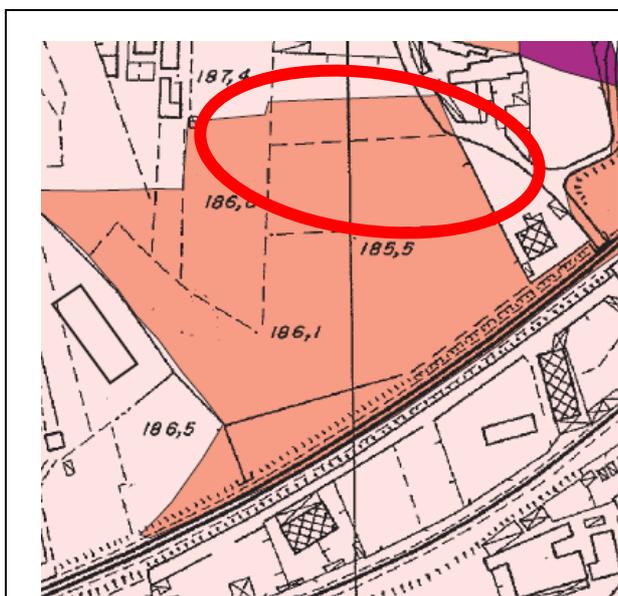


ESTRATTO PRGC VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 5

Compatibilità idrogeologica



ESTRATTO CARTA DI SINTESI

	CLASSE IIIA: Porzioni del territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti
---	---

Compatibilità acustica



ESTRATTO PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

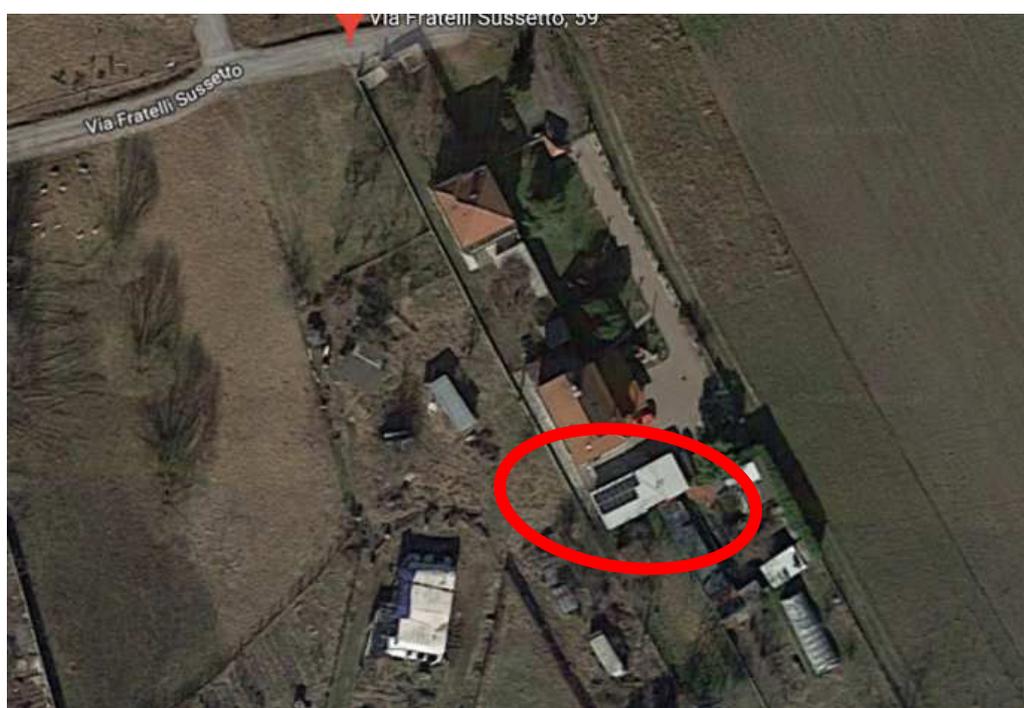


CLASSE III - AREE DI TIPO MISTO

Classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

SCHEDA 2

Zona normativa di PRGC vigente	EE – zone agricole
Zona normativa di Variante parziale 5	VP-verde privato
Ubicazione	Via F.lli Sussetto



Vista satellitare



Estratto catastale Fg.7, mappale n. 946

Motivazione

Il PRG vigente individua cartograficamente il terreno censito al C.T. al fg. 7 mappale n. 946 compreso nella zona normativa "EE" – area agricola .

Tale terreno risulta pertinenziale del fabbricato residenziale con accesso dalla via F.lli Sussetto, inserito nella zona urbanistica n. 628, zona normativa "CR.I" – zone residenziali parzialmente consolidate, e su di esso è stato realizzato box auto pertinenziale condonato in data 18/05/1992

Si propone pertanto di modificare la destinazione urbanistica del mappale in oggetto attribuendogli la nuova destinazione di verde privato "VP" , normato all'art. 40 delle NTA.

Modifica normativa e cartografica

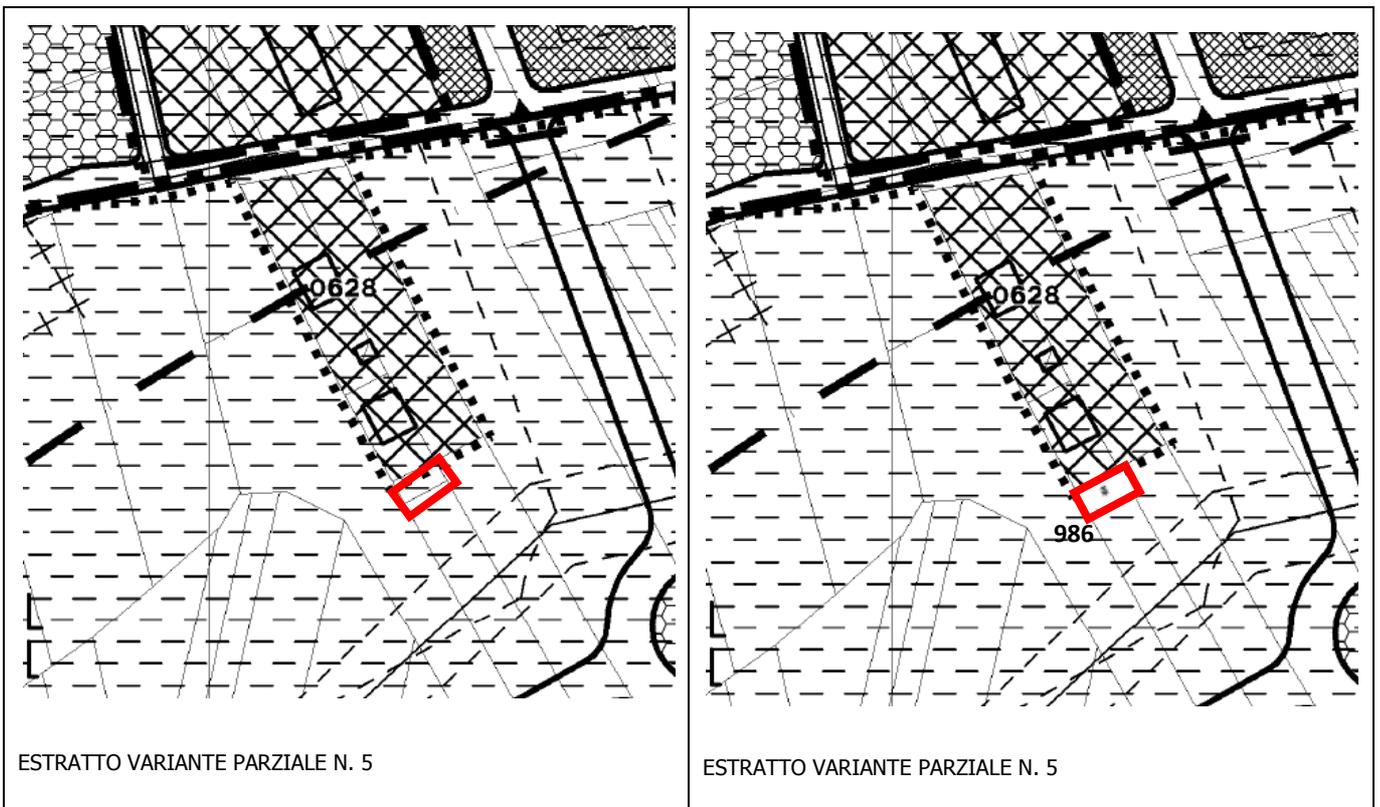
Si detrae dall'area EE la superficie di mq.56 riferita al terreno censito al C.T. al fg.7 mappale n. 946.

In luogo di detta area di inserisce l'area urbanistica n. 986 con destinazione verde privato "VP"

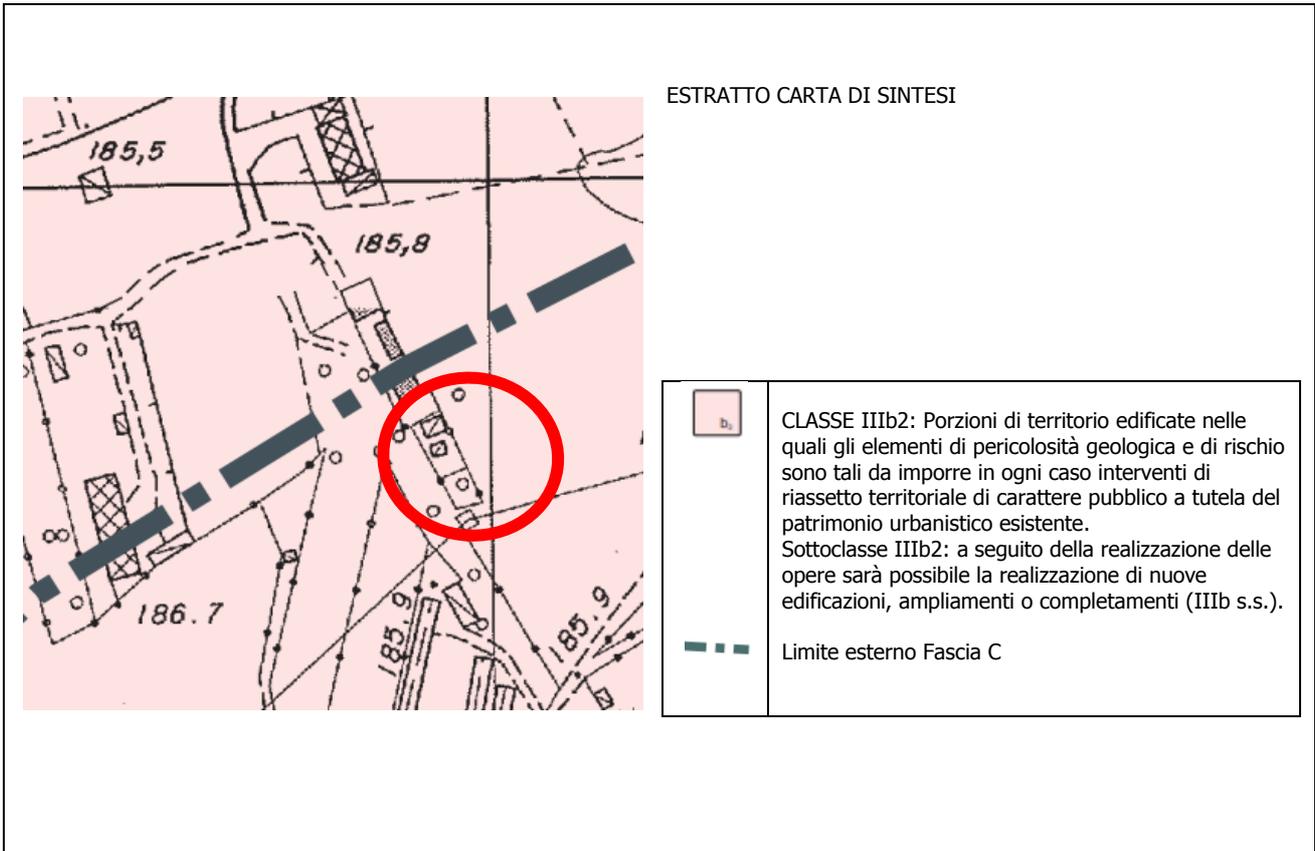
Si aggiornano nel modo seguente le tabelle dei Quadri Sinottici:

- Area urbanistica n. 0674 – zona normativa EE: si detraggono mq. 56
- Si aggiunge la nuova area urbanistica n. – zona normativa VP di mq. 56

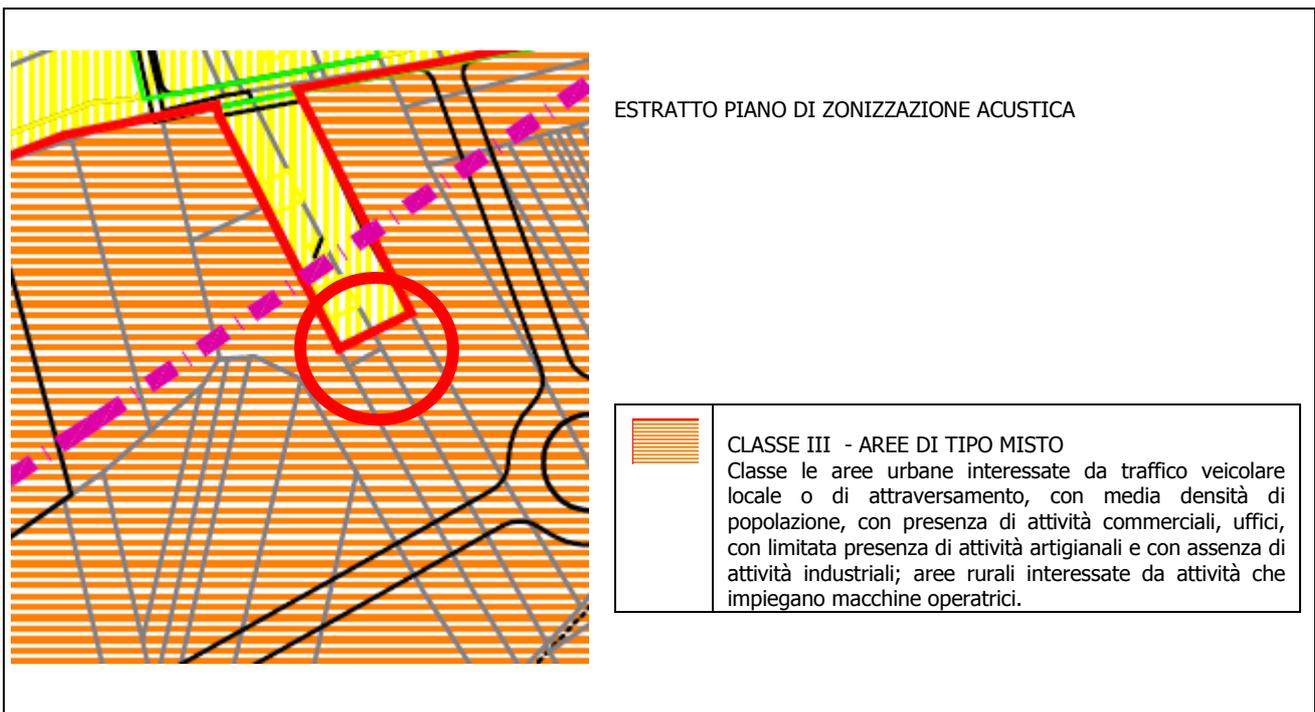
In cartografia si modifica la perimetrazione della zona normativa EE detrando il terreno censito al C.T. al fg n.946 e si inserisce la nuova area urbanistica n. 986 destinazione d'uso verde privato "VP"



Compatibilità idrogeologica



Compatibilità acustica



SCHEDA 3

Zona normativa di PRGC vigente	Sp/v – zone per attività pubbliche, private e di enti di interesse collettivo
Zona normativa di Variante parziale 5	VP - verde privato
Ubicazione	Via Dante di Nanni



Vista satellitare



Estratto catastrale Fg. 8, mappali n. 918, 917, 1137, 1138, 1139, 1141, 1140, 1142

Motivazione

Il PRG vigente individua lungo la via Dante di Nanni un'area destinata ad attività sportiva, che pur ricoprendo un prevalente interesse collettivo non è classificata quale standard ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale area ricade all'interno della zona normativa "Sp/v", (numerazione di area urbanistica 0414) normata ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PRGC vigente.

Una ridotta porzione di tale area, confinante con la zona normativa BR.I (numerazione di area urbanistica 0414) normata ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PRGC vigente, non ha avuto nel tempo sistemazione ai fini della fruizione pubblica.

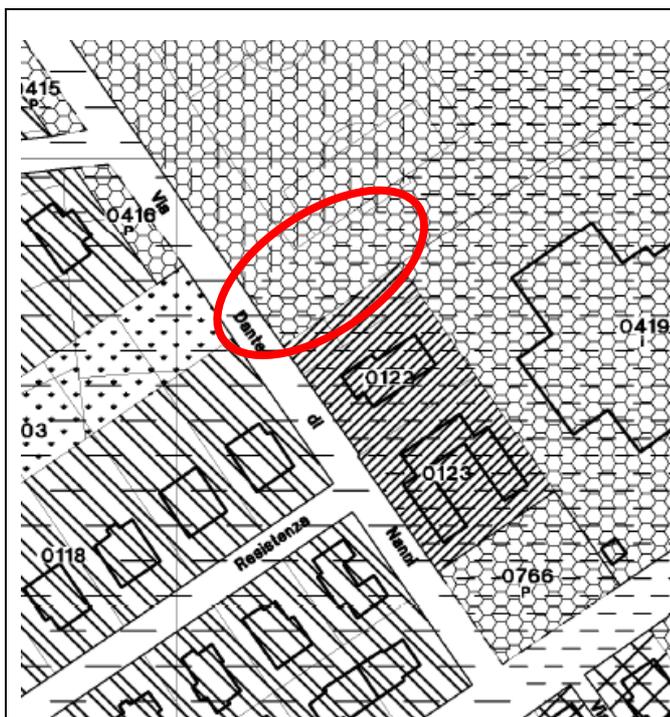
Considerato che il campo sportivo ricadente nella zona normativa Sp/v è ormai consolidato da anni, si propone di modificare la destinazione d'uso di parte del terreno censito al C.T. al fg 8, mappali n. 987 a Verde Privato "VP", normato all'art. 40 delle NTA.

Modifica cartografica e normativa

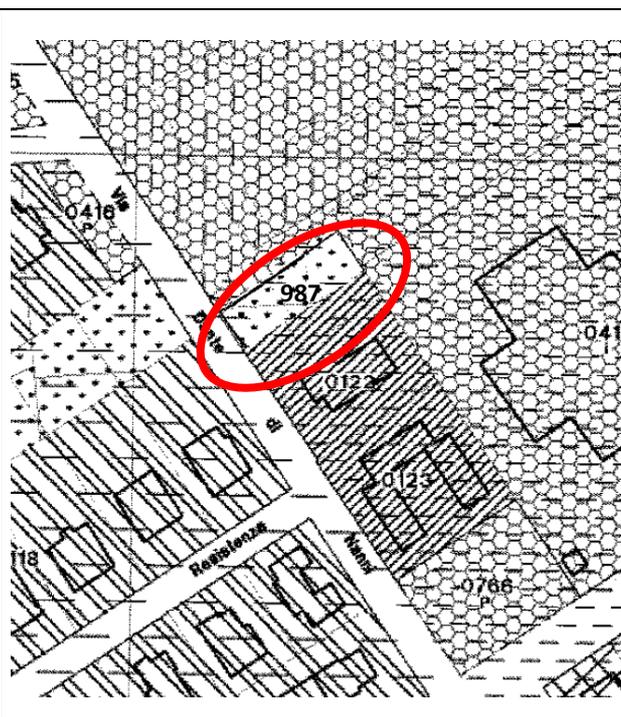
In cartografia si modifica la perimetrazione della zona normativa TP/s (numerazione di area urbanistica 0414) detraendo il terreno censito al C.T. al fg. 8 mappali n. 918, 917, 1137, 1138, 1139, 1141, 1140, 1142 e si inserisce la nuova area urbanistica n. 987 destinazione d'uso verde privato "VP".

Si aggiornano nel modo seguente le tabelle dei Quadri Sinottici:

- Area urbanistica n. 0414 – zona normativa Sp/v: si detraggono mq. 845
- Si aggiunge la nuova area urbanistica n.987– zona normativa VP di mq 845



ESTRATTO PRGC VIGENTE



ESTRATTO PRGC VARIANTE N. 5

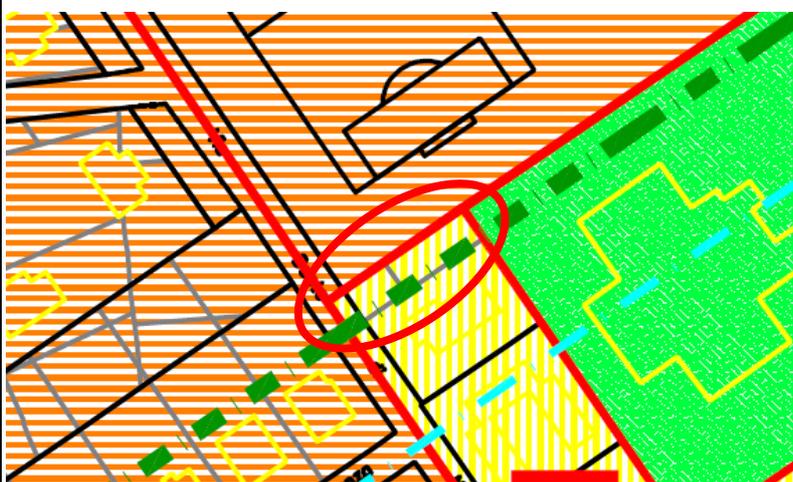
Compatibilità idrogeologica



	<p>CLASSE IIIb2: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.</p> <p>Sottoclasse IIIb2: a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (IIIb s.s.).</p>
---	--

ESTRATTO CARTA DI SINTESI

Compatibilità acustica

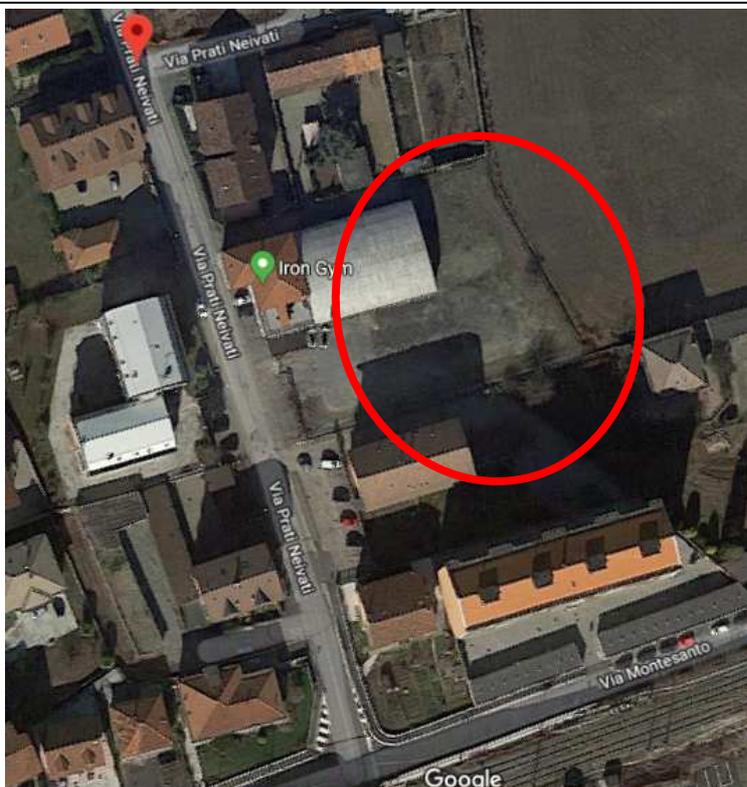


ESTRATTO PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

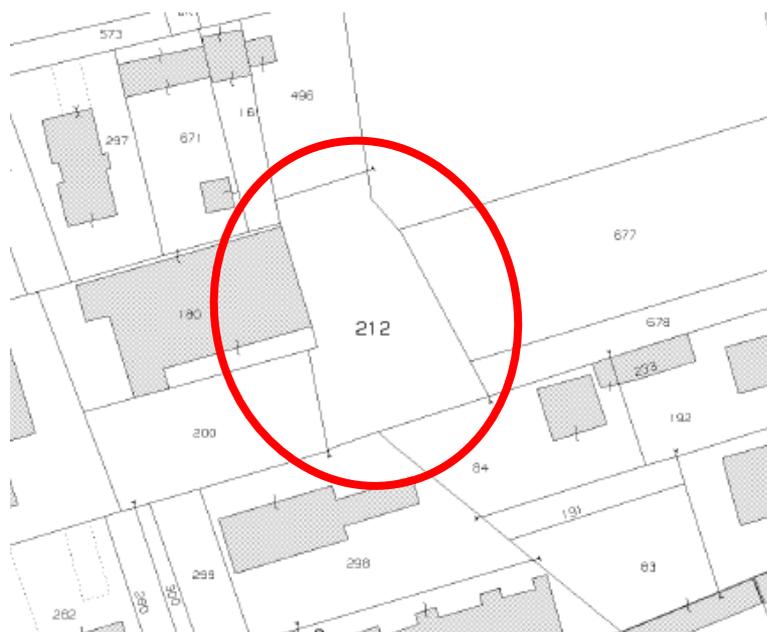
	<p>CLASSE III - AREE DI TIPO MISTO Classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.</p>
	<p>Fascia di pertinenza acustica infrastruttura linea ferroviaria AV</p>
	<p>Fascia di pertinenza acustica infrastruttura autostradale A4</p>

SCHEDA 4

Zona normativa di PRGC vigente	BR.I – zone consolidate di recente edificazione
Zona normativa di Variante parziale 5	CR.I - zone residenziali parzialmente consolidate
Ubicazione	Via Prati Neivati



Vista satellitare



Estratto di mappa catastale Fg. 9, mappale 212

Motivazione

La variante parziale n. 3 al PRGC ha riperimetrato i limiti dei PEC ricadenti in zona normativa "CR.III-08 e CR.III-09" del PRGC, tenendo conto dello stato di fatto delle viabilità esistenti e delle pertinenze di fabbricati esistenti.

Con questa modifica è stato dedotto dalla zona normativa "CR.III-08" il terreno censito al C.T. fg. 9, mappale 212, con destinazione specifica area a servizi, e integrato nella zona normativa "BR.I", area urbanistica n. 603, zone consolidate di recente edificazione e in parte destinato a strada in progetto, di collegamento tra la nuova via prevista nel PEC e la via Prati Neivati.

Considerato che nelle zone urbanistiche "BR.I" sono comprese aree consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico e riguardano, di norma, tessuti edilizi multipiano ove il P.R.G.C. non ritiene concretamente proponibile alcuna operazione di trasformazione urbana programmata, al fine di poter attuare la previsione di viabilità già prevista dal PRGC si ritiene più coerente assegnare al terreno in oggetto la destinazione "CR.I", zone residenziali parzialmente consolidate, con l'obbligo di realizzazione strada sopra descritta di collegamento ricadente all'interno della proprietà e di dismissione della stessa, attraverso permesso di costruire convenzionato.

Al fine di non determinare incremento di capacità edificatoria si mantengono gli stessi indici dell'area urbanistica n. 603, zona normativa "BR.I", in cui ricade il mappale in oggetto e si esclude per la nuova area ricadente in zona normativa "CR.I" la possibilità di applicare gli incrementi previsti all'art. 36 pt. 3 lett. b) (...al fine di migliorare la rete viaria e di realizzare aree a parcheggi lungo le suddette viabilità, sono individuate da specifica simbologia le aree urbanistiche interessate dalle citate previsioni di Piano.

In queste aree l'indice fondiario di superficie è incrementato di una percentuale del 20% o del 40% come meglio chiarito nel seguito. Gli interventi di completamento (ampliamento, sopraelevazione), di nuova costruzione, di demolizione/ricostruzione, che intendono usufruire di tale incremento, sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del 5° comma art. 49, L.R. 56/77) finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto. Per raggiungere gli obiettivi prefissati dal Piano, l'indice fondiario è incrementabile in relazione agli effetti raggiunti dalla cessione gratuita dei sedimi stradali in progetto.

Qualora l'intervento proposto consenta: - l'apertura contestuale di un tratto di strada compreso fra due strade esistenti ad asse parallelo, evitando così tratti stradali a fondo cieco, gli interventi potranno usufruire di indici fondiari incrementabili fino ad un massimo del 40%; - la cessione di un tratto di strada senza conseguire l'apertura contestuale, gli interventi potranno usufruire di indici fondiari incrementabili fino ad un massimo del 20%....).

Modifica cartografica e normativa

In cartografia si modifica la perimetrazione della zona normativa BR-I (numerazione di area urbanistica 0603) detraendo il terreno censito al C.T. al fg.9 mappali n. 212 e si inserisce la nuova area urbanistica n. 0988 destinazione d'uso "CR-I" mantenendo la previsione della viabilità da realizzare come indicata in cartografia.

Si aggiornano nel modo seguente le tabelle dei Quadri Sinottici:

- Area urbanistica n. 0603 – zona normativa BR.I: si detraggono mq. 1000
- Si aggiunge la nuova area urbanistica n.0988–zona normativa CR.I di mq. 1000

All'art. 36 delle NTA del PRGC " *Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate - CR.I* " si inserisce al pt. 3) il seguente comma:

e) area urbanistica 0988: per tale area si applicano esclusivamente gli indici edificatori contenuti nei quadri sinottici, escludendo la possibilità dell'applicazione degli incrementi edificatori previsti al precedente pt.3) lett.b) del presente articolo.

L'intervento è subordinato alla realizzazione e dismissione del tratto di strada indicato cartograficamente in progetto nel PRGC, ricadente nel terreno censito al C.T. al fg. 9, mappale 212 ,attraverso permesso di costruire convenzionato.

Nei Quadri Sinottici si inserisce la nuova area urbanistica n. 0988, zona normativa "CR.I" con i medesimi parametri edificatori dell'area urbanistica 0603 destinazione d'uso "BR.I":

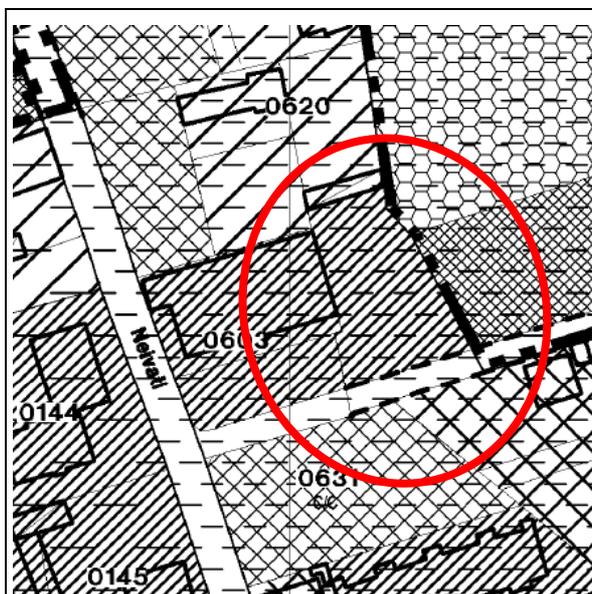
N. area: 0988

Zona urbanistica: CR.I

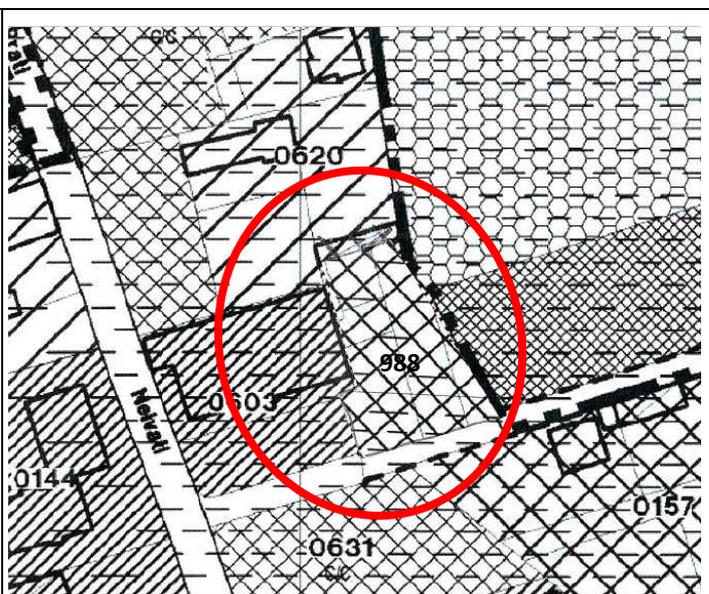
Indice territoriale: 0
Indice fondiario: 0,33 mq/mq
Rapp. Copertura 50%
Destinazione d'uso 100% residenziale

Ai fini del calcolo della capacità insediativa prevista dal PRGC si precisa che per la zona urbanistica "BR.I", area n. 0603, nella relazione illustrativa del PRGC approvato con D.G.R. n. 13-10374 del 08.09.2003 venivano confermate le s.u.l. esistenti e i relativi abitanti insediati, determinando un indice fondiario pari a 0,33 mq/mq.

Considerato che alla nuova area urbanistica "CR.I" viene assegnata la medesima capacità edificatoria, la capacità insediativa residenziale non varia.



ESTRATTO PRGC VIGENTE

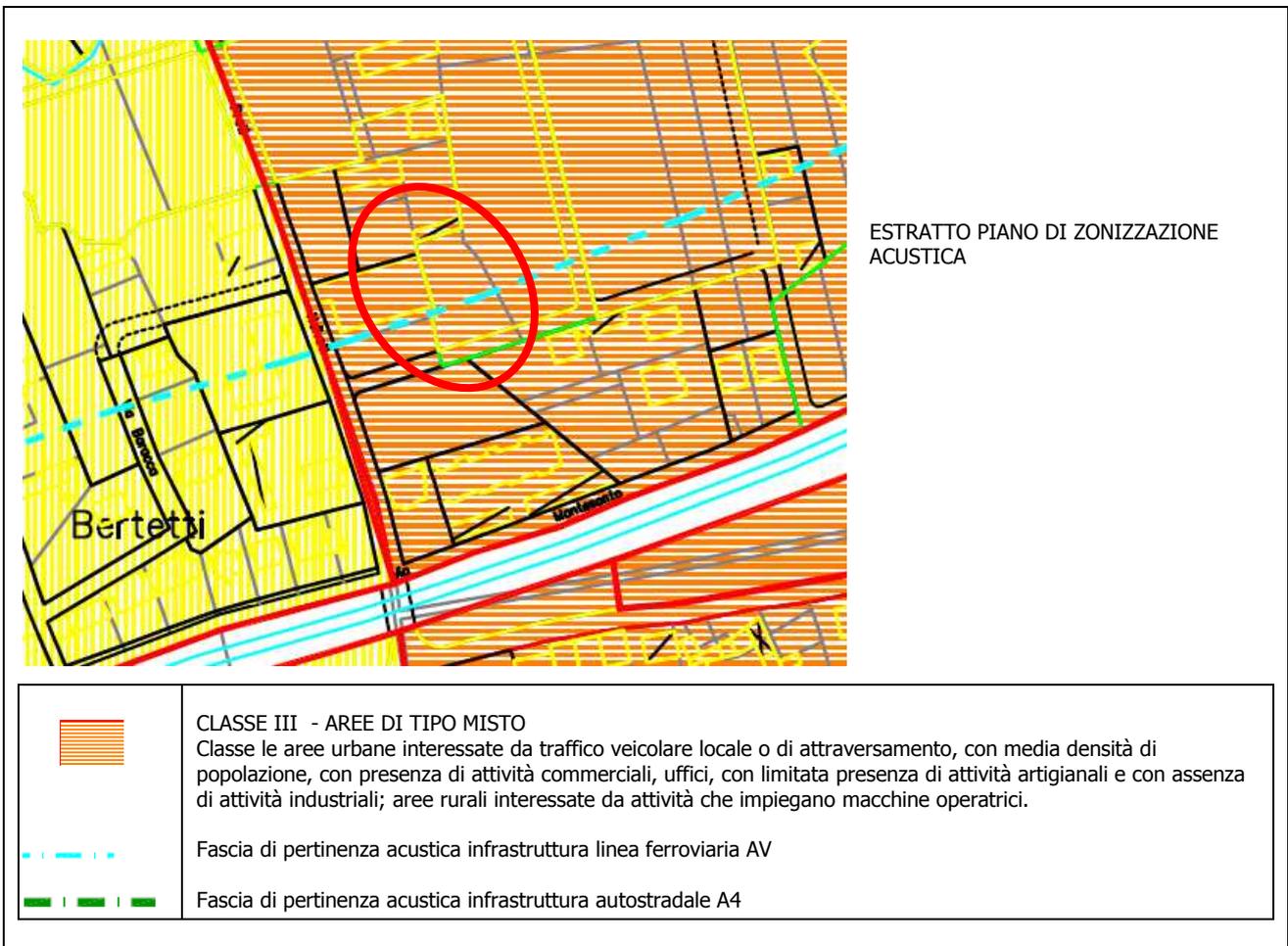


ESTRATTO PRGC VARIANTE 5

Compatibilità idrogeologica

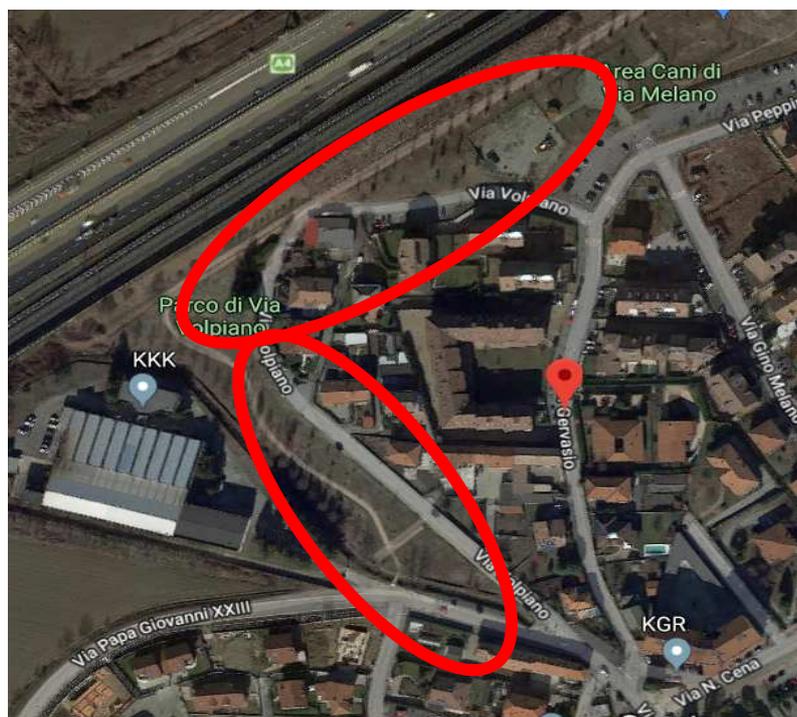


Compatibilità acustica

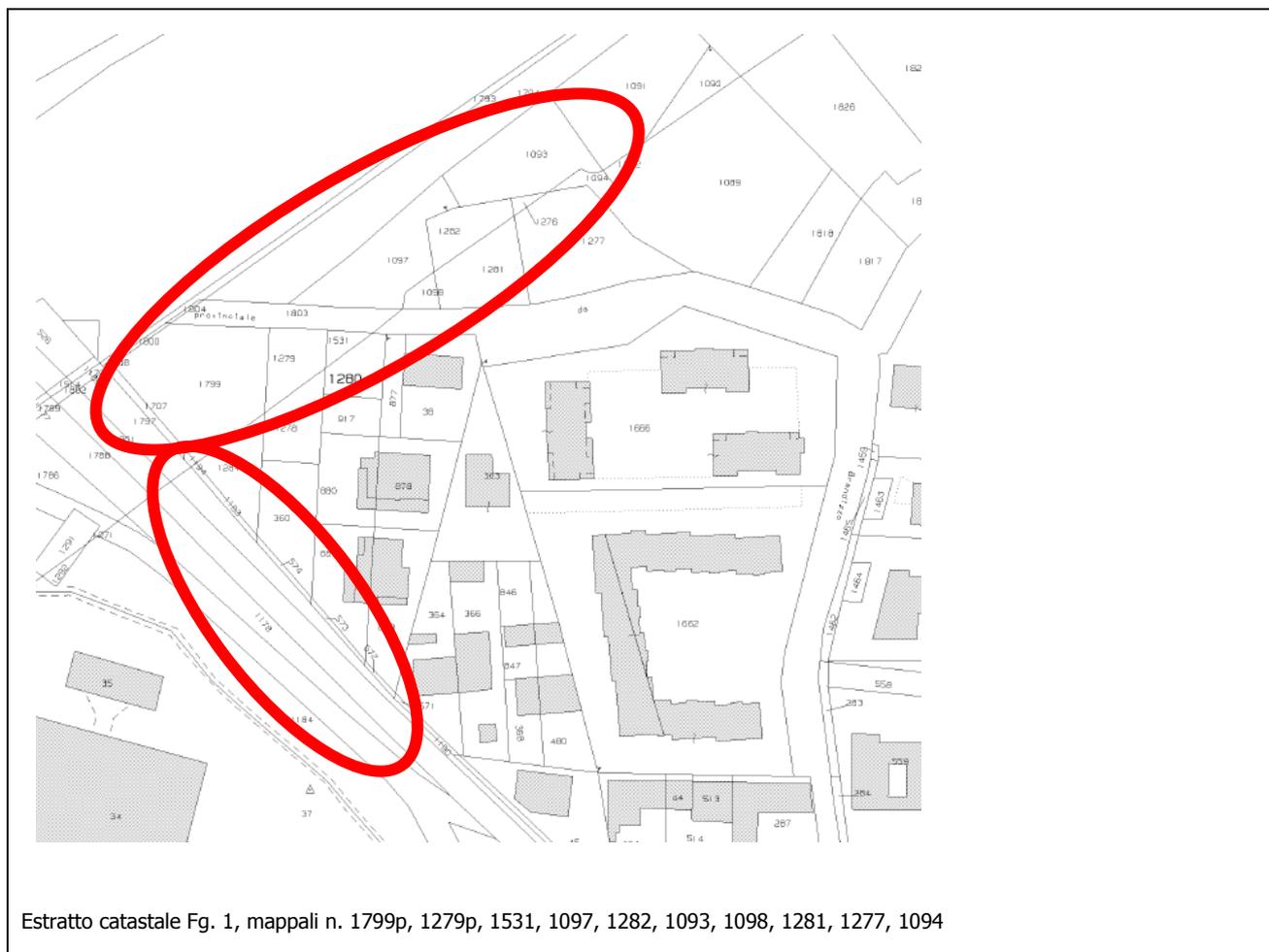


SCHEDA 5

<u>Zona normativa di PRGC vigente</u>	BR-III "zone consolidate residenziali"; BR-II "zone consolidate residenziali di impianto unitario"
<u>Zona normativa di Variante parziale 5</u>	SP.I/v "aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport"
<u>Ubicazione</u>	Via Volpiano



Viste satellitari



Motivazione

Con la realizzazione della linea ferroviaria ad Alta Velocità sono state realizzate da parte di R.F.I. aree verdi e parcheggi pubblici lungo la via Volpiano, quali interventi di mitigazione ambientale. Tali interventi sono stati realizzati, previo esproprio, con la demolizione preventiva di alcuni edifici residenziali esistenti, interessando le zone normative "BR-III" n. 006, "BR-III" n. 617 e area agricola "EE".

Si rende pertanto necessario aggiornare la cartografia di piano riportando correttamente la situazione dello stato di fatto.

Modifica normativa e cartografica

In cartografia:

- si sopprime la zona normativa "BR-III" (numerazione di area urbanistica 006);
- si riduce la zona normativa "BR-III" (numerazione di area urbanistica 617);
- si elimina l'area occupata dal cavalcavia/cavalca ferrovia di Via Volpiano relativa scarpata, eliminati con intervento di realizzazione linea ferroviaria Alta Velocità;
- si aggiorna la viabilità eliminando il sovrappasso ferroviario e autostradale della via Volpiano e inserendo la viabilità realizzata;
- si introduce la nuova area a servizi "SP.I/v";

Si aggiornano nel modo seguente le tabelle dei Quadri Sinottici:

- Area urbanistica n. 006 – zona normativa "BR.III": soppressa
- Area urbanistica n. 617 – zona normativa "BR.III": si riduce di mq 2.730

- Si aggiunge la nuova area urbanistica "SP.I/v" n. 989 di mq. 10.460.

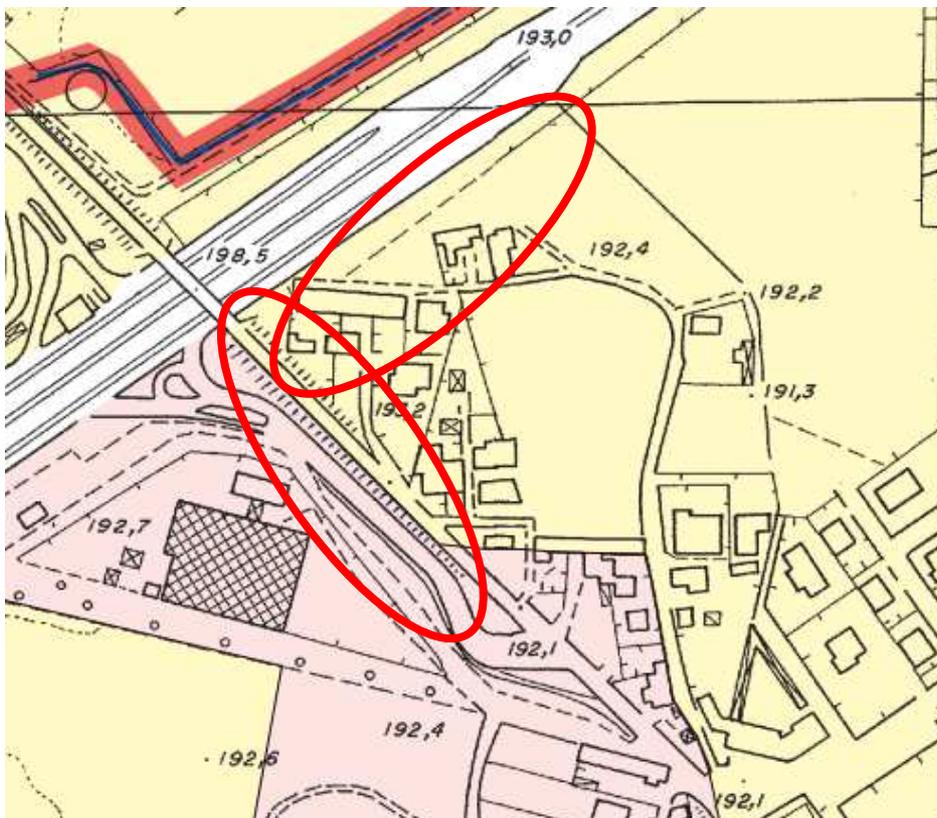
Ai fini del calcolo della variazione di aree a standard previste dal PRGC:

- si incrementa il valore totale di aree a servizi di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. di mq.10.460 pari alla nuova area urbanistica "SP.I/v" n. 989 di mq. 10.460.



ESTRATTO PRGC VIGENTE

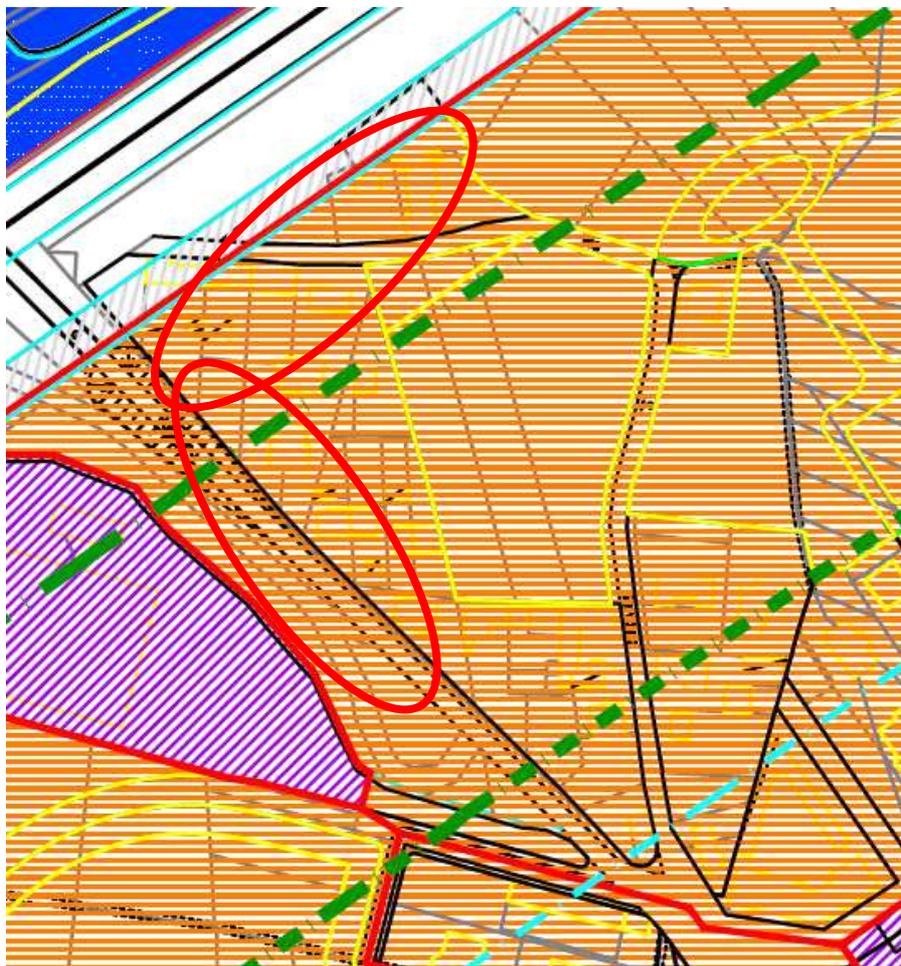
Compatibilità idrogeologica



ESTRATTO CARTA DI SINTESI

	CLASSE II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici
	CLASSE IIIb2: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Sottoclasse IIIb2: a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (IIIb s.s.).

Compatibilità acustica



ESTRATTO PIANO DI
ZONIZZAZIONE ACUSTICA

	CLASSE III - AREE DI TIPO MISTO Classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
	Fasce di pertinenza acustica infrastruttura autostrada A4

SCHEDA 6

Zona normativa di PRGC vigente: "TP-03"	zone per attività pubbliche, private e di enti di interesse collettivo.
Zona normativa di variante parziale 5: "TP-03"	zone per attività pubbliche, private e di enti di interesse collettivo
Ubicazione	Via Lido Malone



Viste satellitari

Motivazione

Il PRG vigente individua un'area destinata ad attività pubbliche, private e di enti di interesse collettivo, non classificabili come standard ai sensi dell'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. .

In tali aree sono ammesse attrezzature per la collettività, l'istruzione, attrezzature sportive per il tempo libero, gioco al coperto, gioco all'aperto, ecc. (come indicato all'art. 43 delle NTA del PRGc vigente).

La zona normativa "TP-03", area urbanistica n. 648, ha una destinazione specifica "TP/s": attrezzature sportive per il tempo libero e il gioco al coperto e all'aperto comprensive di piazzole, parcheggi, strutture per la residenza di servizio e per la ristorazione.

L'intervento è soggetto a S.U.E. di iniziativa privata.

Considerata l'estensione dell'area, pari a 24.351 mq, e i numerosi soggetti proprietari, la zona normativa in oggetto non ha mai trovato attuazione.

Al fine di semplificarne appunto l'attuazione si propone di suddividere l'area in due aree soggette a permesso di costruire convenzionato, coordinate da un "Progetto Guida" di cui all'art. 3, comma 23 delle NTA.

Inoltre si aggiorna la cartografia con l'inserimento della nuova viabilità realizzata con il PEC "CRIII-06".

Modifica normativa e cartografica

In cartografia:

- si suddivide la zona normativa "TP/03" nelle due zone normative "TP/03-a" e "TP/03-b", mantenendo un'unica area urbanistica (n.648).

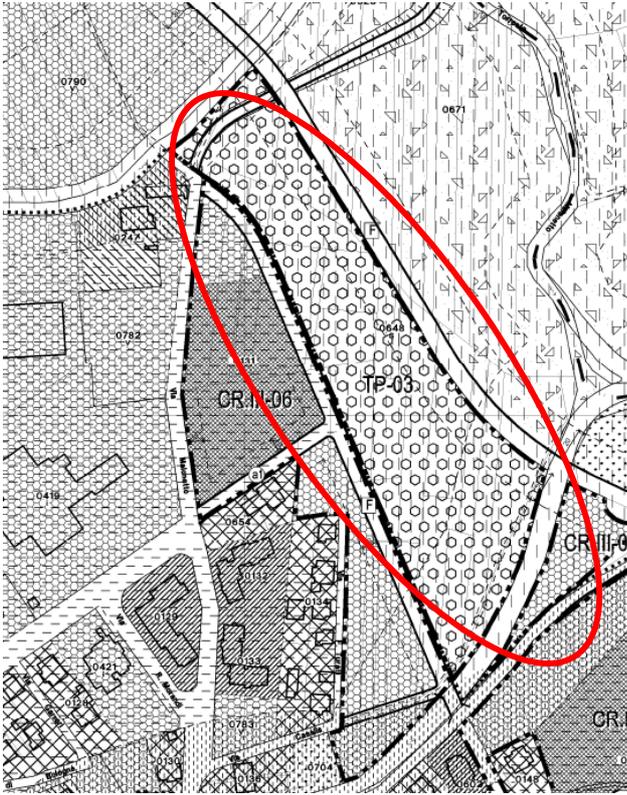
Si aggiornano nel modo seguente le tabelle dei Quadri Sinottici:

- area urbanistica 648 – zona normativa "TP/03": si modifica la modalità di intervento inserendo la dicitura "PdC conv."

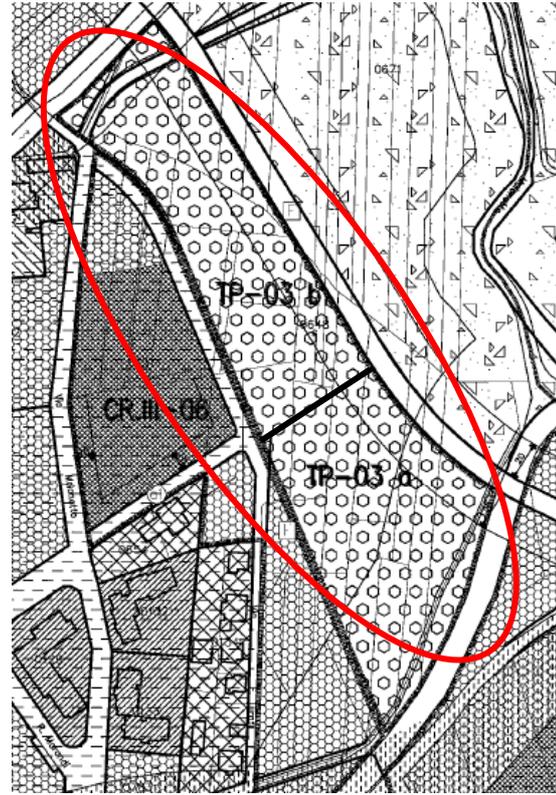
Si sostituisce al paragrafo 2 dell'art. 43 il comma riferito all'area n. 648 con il seguente, modificando, in sintesi, esclusivamente la modalità di attuazione:

- *area 648: sulla presente area, da destinare ad attrezzature sportive, è consentita la realizzazione di strutture pressostatiche per la copertura di campi sportivi e la realizzazione di piccole strutture (massimo 200 mq) di servizio alle coperture dovrà essere del 5%. La realizzazione di impianti sportivi verrà attuata attraverso due permessi di costruire convenzionati riferiti alle due zone normativa "TP/03-a" e "TP/03-b", coordinate da un "Progetto Guida" di cui all'art. 3, comma 23.*

Il progetto guida dovrà definire le sistemazioni generali dell'area anche in rapporto ai vincoli geologici ed al recepimento di standard ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 da destinarsi a parcheggio;

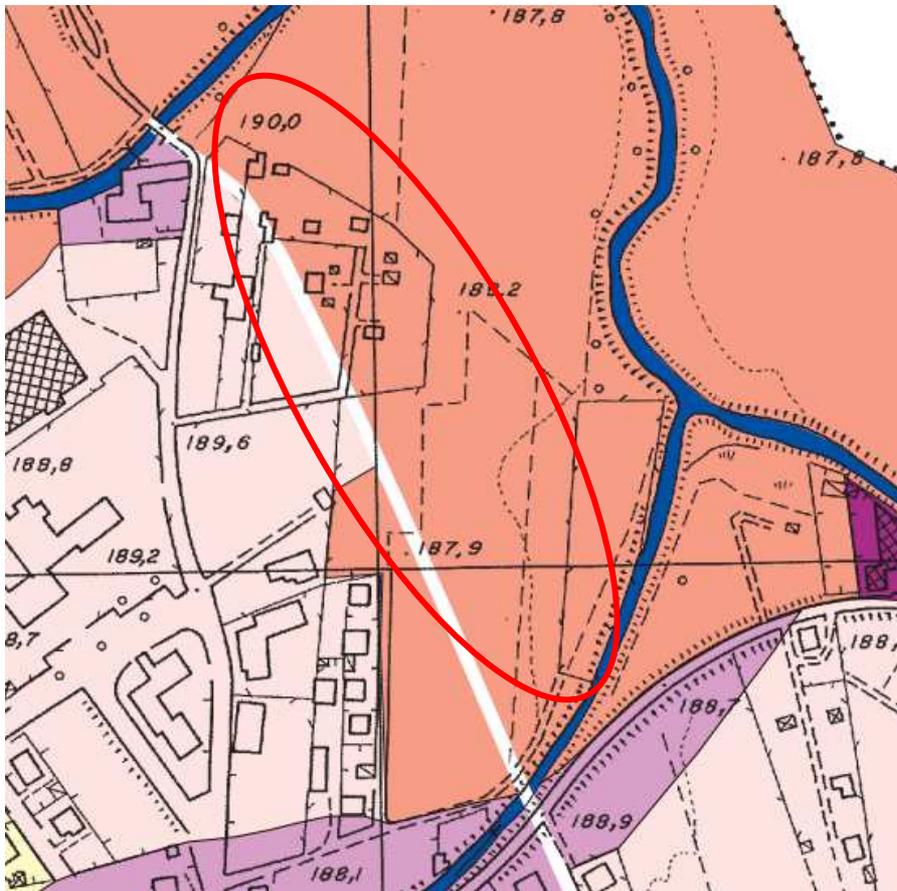


ESTRATTO PRGC VIGENTE



ESTRATTO PRGC VARIANTE 5

Compatibilità idrogeologica

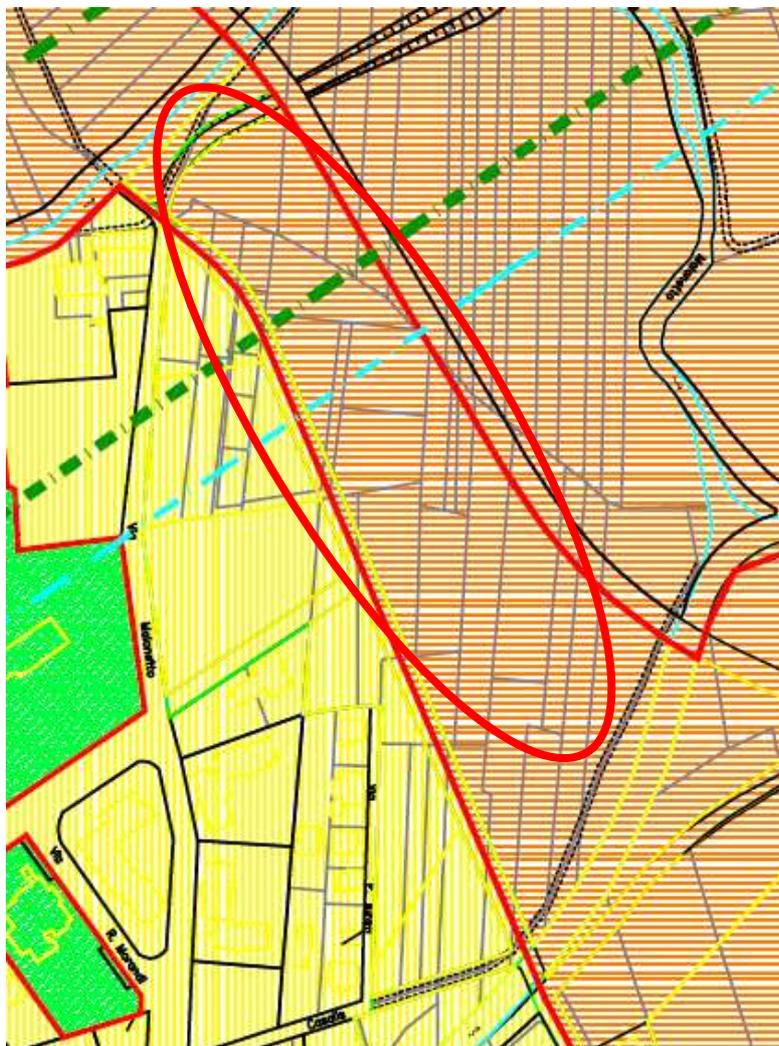


ESTRATTO CARTA DI SINTESI



CLASSE IIIA: Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti

Compatibilità acustica



ESTRATTO PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

	CLASSE III - AREE DI TIPO MISTO Classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
	Fascia di pertinenza acustica linea ferroviaria AV

Specificazioni e modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Art. 4, pt.5 "PARAMETRI QUANTITATIVI DI TRASFORMAZIONE"

Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle risorse edificatorie previste dal PRGC vigente, si sostituisce il pt. 5 dell'art. 4 delle NTA con il seguente:

"E' possibile trasferire diritti edificatori tra lotti fondiari contigui e appartenenti a medesime zone urbanistiche con le seguenti modalità:

- *fatti salvi i casi in cui il PRG prescrive il ricorso a SUE, il trasferimento di capacità edificatorie tra lotti fondiari contigui è ammesso tramite procedura diretta o convenzionata (Permesso di costruire semplice o convenzionato);*
- *nel caso in cui il lotto/i non siano contiguo/i, ivi compreso il caso di appezzamento diviso da una strada o da uno spazio pubblico, il trasferimento di capacità edificatoria è ammesso tramite ricorso a SUE.*

In entrambi i casi il trasferimento di capacità edificatoria è ammesso a condizione che sul lotto cedente la capacità edificatoria venga costituito vincolo edilizio di inutilizzabilità per la quota ceduta."

Art. 47 " MONUMENTI ISOLATI

Al fine di consentire una corretta identificazione dell'immobile tutelato ai sensi del D.lgs 42/2004, villa detta "Il Castello", si riporta all'art. 47 delle NTA del PRGC quanto contenuto nei Decreti della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, DDR 252 del 26/07/2011 e DDR 253 del 16/07/2011, "Decreto di rinnovo della dichiarazione d'interesse culturale particolarmente importante artt. 13-14-128 e relativo Decreto di tutela indiretta artt. 46 del D.Lgs 42/2004 " :

"Villa detta "Il Castello":

- *l'immobile distinto al N.C.E.U al fg. 11, part. 3 conserva l'interesse culturale particolarmente importante e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.lgs 42/2004, così come stabilito con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte n. 252 del 26/0/2011*
- *il terreno censito al C.T. al fg. 11, mappale n. 4 parte è soggetto a vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art.45 del D.lgs 42/2004 e per lo stesso valgono le prescrizioni contenute nel Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte n. 253 del 26/0/2011."*

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

Il Comune di Brandizzo, ai sensi dell'art. 6, comma 1 della Legge n. 447 del 26/10/1995 "Legge Quadro sull'inquinamento acustico" e s.m.i., si è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica approvato con Delibera del consiglio Comunale n. 35 del 24/09/2004.

La L.R. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell' ambiente in materia di inquinamento acustico" dispone che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporti la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.

Le modifiche apportate con la presente variante, come si evince dalla documentazione estratta dal Piano di Zonizzazione acustica comunale per ogni area oggetto di variante contenuta nella presente relazione, sono coerenti con quanto contenuto nel suddetto Piano di Classificazione Acustica e non generano nuovi accostamenti critici.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA

Il territorio comunale è suddiviso in classi e sottoclassi di pericolosità geomorfologica, come indicato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" del Piano Regolatore Generale.

Le modifiche apportate con la presente variante, come si evince dalla documentazione estratta dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" per ogni area oggetto di variante contenuta nella presente relazione, sono coerenti con quanto in essa contenuto.

L'APPLICAZIONE DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Al fine di verificare la possibilità di classificare la presente Variante come Parziale, di seguito si procede ad analizzare, in relazione alle modifiche apportate dalla Variante stessa, i requisiti richiesti dall'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- a) L'impianto strutturale del PRGC vigente non viene modificato.
- b) La funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale non sono state modificate, né si creano statuizioni normative o tecniche di rilevanza sovracomunale.
- c) Non vengono ridotte le quantità di servizi in numero superiore di 0,5 mq/ab.
- d) Non vengono aumentate le quantità di servizi in numero superiore di 0,5 mq/ab.
- e) La CIRT complessiva del Piano non viene modificata
- f) La Variante è stata realizzata senza intervenire sugli indici di edificabilità del PRGC.
- g) Le modifiche non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente.
- h) La variante non modifica gli ambiti identificati dall'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i., le previsioni della Variante sono interne al centro abitato e dotate delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

Si precisa che la presente variante adegua, tra le altre cose, la cartografia e conseguenti elaborati tecnici agli interventi di competenza sovracomunale legati alla realizzazione della linea ferroviaria ad Alta Velocità da parte di RFI, inserendo l'area del parco realizzato lungo la via Volpiano, a ridosso della linea ferroviaria, la cui superficie determina un incremento delle aree a servizi superiore a quanto prescritto all'art. 17 comma 5, lettera d) della LR 56/77 e smi e che essendo tale incremento imputabile ad un intervento realizzato con autorizzazione ministeriale in deroga al PRGC non viene computato quale incremento ai sensi dell'articolo 17, comma 5, lettera d) della LR 56/77 e smi

Di seguito tabella riassuntiva dei dati afferenti il complessivo delle Varianti Parziali

Varianti Parziali	CIRT		Attività economiche			Standard urbanistici		
	limiti L.R. 56/77 art. 17 comma 5 lettera e)	in Variante	limiti L.R. 56/77 art. 17 comma 5 lettera f)		S.T. in Variante	limiti L.R. 56/77 art. 17 comma 5 lettere c) e d)		superficie in Variante mq.
			%	mq. max		var. % mq./ab. ammessa	superficie corrisp.	
Variante 1	non ammessa	---	6	39.190	---	+/- 0,5	+/- 4.443	+1.703
Variante 2	non ammessa	- 3 abit	6	39.190	---	+/- 0,5	+/- 4.443	+1.715
Variante 3	non ammessa	- 1 abit	6	---	---	+/- 0,5	+/- 4.443	-3.507
Variante 4	non ammessa	---	6	---	+153	+/- 0,5	+/- 4.443	---
Variante 5	non ammessa	---	6	---	---	+/- 0,5	+/- 4.443	---
Totale	non ammessa	- 4 abit	6	39.190	+153	+/- 0,5	+/- 4.443	-89