

UNIONE MONTANA ALTO CANAVESE

COMUNE DI RIVARA

CITTA' METROPOLITANA di TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(Delib.ne GR n° 7-594 del 31/07/2000)

VARIANTE PARZIALE N° 7

(Art. 17 Comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.)

**adottata con deliberazione del Consiglio dell'Unione Montana Alto Canavese
n° 14 del 23/05/2017**

MAGGIO 2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**IL PRESIDENTE UNIONE MONTANA ALTO CANAVESE
ALESSANDRO GAUDIO**

**IL SINDACO
dott. ing. GIANLUCA QUARELLI**

**PROGETTISTA
dott. arch. DIEGO CHIADO' CUTIN
coll. arch. Piero Massa**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Luca FASCIO**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
geom. Gabriella MOLINAR**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente variante parziale al PRGC ai sensi dell'art 17 Comma 5 della Legge Urbanistica Regionale 3/2013 è volta a rimodulare alcune aree nell'ambito di tre zone produttive che necessitano di adeguamenti funzionali ad attività già insediate. In un caso – riguardante la zona IC7 - la rimodulazione coinvolge parzialmente anche la zona SI1 – area a servizi per gli impianti produttivi; nella stessa zona IC7 inoltre un'altra attività produttiva insediata ha necessità di utilizzare un edificio esistente, già di proprietà, per adibirlo a mensa aziendale ma quest'ultimo si trova in zona non compatibile a tale destinazione. Altra richiesta è volta a ottenere un travaso da una zona di nuovo impianto produttivo – NI1 – all'adiacente zona di riordino produttivo IR5. Vi è ancora una richiesta di ampliamento relativo alla zona IR6 che comporta la riduzione parziale della zona a servizi produttivi - SI2 -, insistente sulla stessa proprietà che necessita di ampliamento dello stabilimento. In fine si rende necessario una modifica normativa relativa alle aree commerciali e direzionali CD e CDN di cui all'art. 39 delle N.T.A. del vigente piano regolatore. Tale modifica non altera i parametri e tutte le disposizioni riportate nelle tabelle di area, ma e teso unicamente ha permettere la costituzione di comparti edificatori per gli interventi a strumento urbanistico esecutivo; ciò al fine di eliminare il vincolo alla realizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi stessi determinato dalla dimensione delle aree complessive e dal frazionamento catastale che obbliga coloro i quali sono intenzionati alla progettazione e realizzazione di Piani Esecutivi a difficili e quasi sempre impossibili creazioni di consorzi di proprietari non immediatamente intenzionati alla realizzazione delle previsioni del P.R.G.C. per tali aree.

La variante parziale consegue pertanto ad esigenze di ampliamento di attività produttive esistenti che, come di seguito più dettagliatamente specificato, sono considerate strategiche dalla Civica Amministrazione al fine di contribuire, per quanto possibile all'Ente istituzionale, al mantenimento dei livelli occupazionali in essere, peraltro già fortemente penalizzati dalla crisi economica in atto, senza che siano modificate le previsioni e/o alterati negativamente gli elementi di base del PRGC vigente in ordine al quadro generale della strumentazione urbanistica in essere.

1 STRUMENTAZIONE URBANISTICA A LIVELLO COMUNALE VIGENTE

2.1 PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune di Rivara è dotato di Piano Regolatore Generale, formato nel rispetto della L.R. 56/77 e s.m.i.

I principali atti amministrativi con i quali il Piano vigente è stato adottato ed approvato sono i seguenti:

- **deliberazioni** C.C. n. 147 del 09/04/1961 **adozione del Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio;**
- **deliberazione** C.C. n.21 del 24/03/1965 **variante al P.F.;**
- **deliberazione** C.C. n. 59 del 05/05/1978 **adozione della perimetrazione del Centro Storico (C.S.);**
- **deliberazione** G.R. n.87/15934 del 22/08/1978 **approvazione della perimetrazione del C.S. controdeduzioni;**
- **deliberazioni** CC n.92-93 del 07/05/1982 **ratifica della variante al Regolamento Edilizio ED ADOZIONE 1° P.P.A.;**

- **deliberazione Giunta Regionale n.102/30822 del 23/12/1983 di approvazione definitiva del Piano Regolatore;**
- **deliberazione CC n.92 del 07/05/1982 ratifica della variante al Regolamento Edilizio;**
- **DPGR n.1493 del 28/02/1984 approvazione 1° P.P.A.**

2.1 PIANO REGOLATORE GENERALE

- **deliberazione Consiglio della Comunità Montana Alto Canadese n.29 del 26/02/1982 adozione della Deliberazione Programmatica per la redazione del PRGI;**
- **deliberazione CC n.77 del 16/04/1982 adozione deliberazione Programmatica PRGI;**
- **deliberazione CC n.31 del 16/05/1984 adozione Progetto preliminare del P.R.G.I.;**
- **deliberazione CC n.107 del 24/07/1987 adozione Progetto definitivo del P.R.G.I.;**
- **deliberazione CC n.108 del 24/07/1987 adozione Progetto preliminare di variante specifica n.1 del P.R.G.C.;**
- **deliberazione GR n.36-8667 del 02/09/1991 approvazione Progetto definitivo del P.R.G.I.;**
- **deliberazione CC n.17 del 29/03/1993 adozione Progetto definitivo di variante specifica n.1 del P.R.G.C.;**
- **deliberazione GR n.48-4827 del 29/12/1995 approvazione Progetto definitivo di variante specifica n.1 del P.R.G.C..**
- **deliberazione GR n.7-594 del 31/07/2000 approvazione Progetto definitivo di variante n.1 del P.R.G.C.**
-

2.1 VARIANTI PARZIALI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha adottato le seguenti varianti parziali:

- **deliberazione CC n.30 del 22/09/2004 approvazione definitiva di variante del P.R.G.I ex art. 17/7° comma L.R. 56/77 .**
- **deliberazione CC n.27 del 14/09/2006 approvazione definitiva di variante del P.R.G.I ex art. 17/7° comma L.R. 56/77 ;.**
- **deliberazione CC n.25 del 21/06/2007 approvazione di variante del P.R.G.I ex art. 17/7° comma L.R. 56/77 ;.**
- **deliberazione CC n.10 del 07/03/2008 approvazione di variante del P.R.G.I ex art. 17/8° comma L.R. 56/77 ;.**
- **deliberazione CC n.15 del 22/04/2009 approvazione di variante del P.R.G.I ex art. 17/8° comma L.R. 56/77 ;.**
- **deliberazione CC n.35 del 27/09/2010 approvazione di variante del P.R.G.I ex art. 17/8° comma L.R. 56/77**

2.1 Il quadro di riferimento territoriale regionale

Il Piano Territoriale Regionale - approvato con DGR n. 122-29783/2011 colloca il Comune di Rivara nell'Ambito di Integrazione Territoriale n.8 (ambito di Rivarolo C.se),

per il quale il PTR riconosce una serie di obiettivi strategici, tra i quali importante quello produttivo caratterizzato dal Sostegno del sistema MPI del settore metalmeccanico e stampaggio a caldo.

Conseguentemente la Civica Amministrazione intende dare il supporto più ampio possibile sia a nuovi insediamenti sia allo sviluppo degli insediamenti produttivi già presenti, operando in linea con le esigenze che gli operatori manifestano pur sempre nell'ambito delle aree produttive esistenti e previste dal vigente PRGC.

2 LA VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

2.1 LE MODIFICHE ALLA ZONA IC7 e RELATIVA MODIFICA ALLA ZONA SI1

2.1.1 - Con riferimento alla richiesta di ampliamento produttivo:

- a. In primo luogo vi è un vincolo edificatorio su una parte dell'area stessa, in quanto sui terreni che ne fanno parte, è esistente un elettrodotto la cui fascia di rispetto coinvolge la totalità dei terreni descritti in catasto con i numeri 264-263-262-261-260-478-479-620-258, che sono parte della zona IC7.
- b. In secondo luogo tali terreni sono fisicamente divisi da una viabilità esistente che, a sua volta, comprometterebbe la edificabilità organica ;
- c. La eventuale edificazione sui terreni i cui numeri sono suindicati, sarebbe al di fuori della funzionalità dei processi produttivi propri dell'azienda insediata, in quanto l'ampliamento necessario deve essere organicamente collegato al complesso esistente secondo progetti industriali specifici, alla base della richiesta dalla proprietà.

2.1.2 – Con riferimento alla richiesta di accorpamento alla zona IC7 dell'adiacente fabbricato esistente per destinarlo a mensa aziendale:

- d. L'attuale destinazione del fabbricato esistente, in questione, non è assimilabile a quella produttiva e neppure a servizi per attività produttive pertanto, pur essendo in proprietà dell'azienda richiedente, non può essere convertito a mensa aziendale. Per assicurare tale destinazione si rende necessario l'inglobamento del fabbricato in questione nella zona IC7 nella quale è collocato l'impianto produttivo richiedente. Pertanto la superficie dell'area IC7 passa da mq. 42.763,90 a mq. 45.104,66 con un incremento di mq. 2340,76

Tutte le considerazioni di cui ai precedenti capoversi hanno portato, nei progetti di Variante Generale di cui alla proposta tecnica di progetto preliminare, ad una rielaborazione complessiva della zona IC7 e della zona SI1 di cui la presente VARIANTE PARZIALE fa proprie alcune parti più limitate, quali:

1. Una limitata riduzione della SI1 - prevista attualmente di mq. 13150 - nella posizione prevista dal PRGC vigente, non confacente per parcheggi in quanto localizzata al centro di una curva a S della provinciale, di mq 3690,03; tale riduzione viene compensata con una cambio di destinazione di parte dell'esistente IC7 che si trasforma nella zona per servizi produttivi SI1B, in adiacenza alla strada di accesso agli impianti produttivi stessi in modo da creare parcheggi funzionali, di mq. 2913,69.

2.2 LE MODIFICHE ALLA ZONA IR5 e RELATIVA MODIFICA ALLA ADIACENTE ZONA IN1

Anche per le due adiacenti zone produttive di questo la Civica Amministrazione Ssi propone di favorire non solo la sopravvivenza ma ogni eventualità di miglioramento dei processi produttivi già in essere, ciò sempre nel totale rispetto delle disposizioni del presente Piano Regolatore .

In particolare si evidenzia che il passaggio di una modesta area (mq. 3683,23 pari al 3,9% dell'area originaria) dalla zona IN1 - Aree produttive attrezzate di nuovo impianto - attualmente di mq. 94458,85 - alla contigua zona IR5 (Aree produttive esistenti di riordino) - attualmente di mq. 77351,88 - non modifica l'equilibrio ambientale in essere, ma va più nello specifico del sistema produttivo in atto, garantendo la possibilità di ampliamento di un complesso produttivo su terreni già di sua proprietà; tale ampliamento si inquadra nell'ambito di un disegno confacente alle sinergie ancora sviluppabili dall'azienda nell'immediato; atteso che, presumibilmente, tale soluzione cartografica e quantitativa sarebbe parte del progetto di Variante Generale in itinere, post approvazione Regionale, ma in tempi più lontani impedendo gli sviluppi industriali che già nell'immediato sono necessari.

2.3 LE MODIFICHE ALLA ZONA SI2 e RELATIVA MODIFICA ALLA ADIACENTE ZONA IR6

Anche questa modifica rientra nella logica di permettere in tempi brevi una richiesta di ampliamento di impianti esistenti con riduzione della SI2 prevista dal vigente PRGC, attualmente di mq. 8214,75, con una riduzione di mq. 2747,67. Le tre aree che costituiscono la zona a servizi produttivi SI2 con la Variante parziale sono quindi graficamente riorganizzate in sottozone SI2A – SI2B – SI2C.

2.4 LE MODIFICHE ALLE ZONE RC4 e S9

La zona S9 del Piano Regolatore vigente è un'area a servizi scolastici e servizi di pubblica sicurezza poiché ingloba in sé il plesso scolastico della scuola dell'obbligo nonché la caserma dei Carabinieri; tutta l'area è di proprietà comunale. In adiacenza vi è la zona RC4 che lo stesso vigente PRGC ha a suo tempo destinato ad edilizia privata di completamento. Nel corso del tempo lo stesso Comune ha acquisito alcuni fabbricati, in zona RC4, destinandoli ad attività socio-assistenziali. Con la presente Variante Parziale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale l'Amministrazione comunale intende assoggettare tali fabbricati e le relative aree di pertinenza alla disciplina urbanistica delle aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2.5 MODIFICA ALLA NORMATIVA

Con riferimento alla esigenza di modifica della normativa per le aree Commerciali e Direzionali CD – CDN illustrata nelle premesse si riporterà a successivo punto 2.7 l'articolo 39 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente con la regolamentazione della attuazione mediante comparti edificatori.

2.6 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 17

Si è altresì provveduto ad eseguire le opportune verifiche, al fine di determinare la compatibilità delle modifiche oggetto della presente Variante con le disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma lettera c) – d) – f) della L.R. 56/77 e s.m.i. per poterla classificare Variante Parziale.

Da esse risulta quanto segue:

2.6.1 CIRCA IL RISPETTO DEI PARAMETRI LIMITE DI INCREMENTO DELLE AREE PRODUTTIVE

- a. Il Comune di Rivara ha una popolazione inferiore a 10.000 abitanti;
- b. Le zone a destinazione produttiva ammontano complessivamente a mq. 484.158 (superfici calcolate sulla carta informatizzata del PRGC. Vigente);
- c. Nel periodo di validità del vigente PRGC tali zone **non** sono state incrementate, pertanto secondo le disposizioni di cui al punto f) del comma 5 che permettono un incremento massimo del 6% sulle aree produttive in essere di mq. 29.048.
- d. L'incremento della superficie delle aree produttive previsto dalla presente variante parziale è pari a mq. 5.914,15 così ripartite Zona IC7 incremento di mq. 2.340,76; zona IR6 incremento mq. 3.573,39. **l'incremento percentuale complessivo pertanto risulta pari a 1,22% minore del 6% di riferimento.**

2.6.2 CIRCA IL RISPETTO DEI PARAMETRI LIMITE DI INCREMENTO/DECREMENTO DELLE AREE A SERVIZI

La modifica dei perimetri delle aree a servizi interessate dalla presente variante parziale non comporta modifiche che possano contrastare con le disposizioni del comma 5 lettere c) e d). Si procede ad una doppia verifica d'obbligo in riferimento alla generica formulazione della norma di cui ai succitati commi:

1. VERIFICA SU INCREMENTO/DECREMENTO SUL COMPLESSIVO DELLE AREE A SERVIZI.
 - a. Il numero degli abitanti del Comune di Rivara su cui il Piano Regolatore Comunale parametrizza le aree per servizi è di n° 4214. Ai fini del rispetto dell'art. 17 - 5° comma, lettera c), la superficie massima in diminuzione o incremento delle aree a servizi è pari a n° abitanti x 0,5 mq./abitante; pertanto $4214 \times 0,5 =$ mq 2107.
 - b. La diminuzione di aree per servizi produttivi prevista dal presente progetto di Variante Parziale è determinata:
 1. dalla riduzione della superficie della zona a servizi produttivi **SI1 (punto 2.1)**; diminuzione di mq. 3690,03
 2. dal contemporaneo aumento della superficie di aree per servizi di mq. 2913,69 della nuova SI1B per le motivazioni addotte al punto 2.1 – capoverso d) - con lo sdoppiamento dell'originaria SI1 in SI1A e SI1B;

3. dall'aumento determinato dalla previsione di incremento della zona **S9** per servizi scolastici - istituzionali – socio-assistenziali: incremento pari a mq. 3590,51 ;
4. infine dalla diminuzione della superficie della zona **SI2**, destinata a servizi produttivi e suo sdoppiamento nelle zone SI2A / SI2B / SI2C; riduzione di superficie pari a mq. 2747,67.

Riepilogando si evidenzia che la somma delle diminuzioni e degli incrementi di Zona a servizi è la seguente : mq. 3591,51+ mq.2913,69 - mq. 3690,03 – mq. 2747,67=+mq. 67,5 .

La verifica di compatibilità con le disposizioni di cui al comma 5 lettere c) e d) dell'art. 17 risulta pertanto soddisfatta poiché l'incremento di mq. 67,50 è minore dei consentiti mq. 2107, pertanto la Variante in oggetto presenta le caratteristiche richieste per le Varianti Parziali.

2.7 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE

Le modifiche introdotte con la presente Variante Parziale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale sono relative a zone urbanistiche già normate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione si può quindi osservare che:

- 1) Le zone SI1A e SI1B mantengono i parametri edilizi ed urbanistici della zona SI1;
- 2) La Zona IC7 è già normata in ordine a parametri edilizi ed urbanistici che non variano;
- 3) Le superfici della zona RC4 che vengono inglobate nella zona S9 acquisiscono i parametri edilizi ed urbanistici della zona S9;
- 4) Le superfici della zona produttiva IN1 che si trasferiscono nella zona produttiva IR5 assumono i parametri edilizi ed urbanistici della zona IR;
- 5) Le superfici della zona SI2 che si inglobano nella zona produttiva IR6 assumono i parametri edilizi ed urbanistici della zona IR.
- 6) Integrazione all'articolo 39 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente con aggiunta della seguente specificazione relativa ai comparti edificatori:

Il succitato SUE potrà essere limitato ad un comparto di superficie minima di intervento di mq. 5.000. Sarà possibile modificare la viabilità di accesso, anche tramite valide soluzioni alternative presentate nei S.U.E. dai privati senza che ciò comporti una variante al PRGC stesso.

Il vigente articolo 39 che così recita:

Art. 39 - Aree per attività commerciali e direzionali (CD e CDN)

Nelle aree destinate ad attività commerciali e direzionali sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamento degli edifici esistenti a destinazione commerciale e il nuovo impianto di attività a destinazione commerciale e direzionale.

I parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

Gli standards minimi per spazi pubblici sono quelli indicati in tabella di area.

E' ammessa, nel rispetto dei parametri di cui sopra, l'abitazione del titolare dell'azienda o del direttore o del custode fino ad un massimo di mc. 600, semprechè la stessa costituisca un'unica unità immobiliare con l'attività.

Nelle aree per attività commerciali e direzionali di nuovo impianto gli interventi sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo, la cui dimensione minima è stabilita nelle tabelle di area.

con la presente variante parziale si integra come segue:

Art. 39 - Aree per attività commerciali e direzionali (CD e CDN)

Nelle aree destinate ad attività commerciali e direzionali sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamento degli edifici esistenti a destinazione commerciale e il nuovo impianto di attività a destinazione commerciale e direzionale.

I parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

Gli standards minimi per spazi pubblici sono quelli indicati in tabella di area.

E' ammessa, nel rispetto dei parametri di cui sopra, l'abitazione del titolare dell'azienda o del direttore o del custode fino ad un massimo di mc. 600, semprechè la stessa costituisca un'unica unità immobiliare con l'attività.

Nelle aree per attività commerciali e direzionali di nuovo impianto gli interventi sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo, la cui dimensione minima è stabilita nelle tabelle di area.

Il succitato SUE potrà essere limitato ad un comparto di superficie minima di intervento di mq. 5.000. Sarà possibile modificare la viabilità di accesso, anche tramite valide soluzioni alternative presentate nei S.U.E. dai privati senza che ciò comporti una variante al PRGC stesso