

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



COMUNE DI VILLAR PEROSA

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Sub Area Media Val Chisone

VARIANTE AL P.R.G.I.

AI SENSI ART 17 COMMA 12 L. R. 3/2013 e.s.m.i.

Oggetto Elaborato

Modifica della scheda di zona IR4 BOGE

Elaborato n.

1.01

Scala:

VERSIONE

DATA

0

Novembre 2017

1

PROGETTISTI



ROBERTO BERGERETTI ARCHITETTO

STUDIO

10064 PINEROLO / VIA G.B. ROSSI, 7 / TEL. e FAX +39.0121.374.406

CELL. 335.8043.678

e-mail: rbergeretti@gmail.com



Sindaco Comune di Villar Perosa

Marco VENTRE

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI VILLAR PEROSA

Il Comune di Villar Perosa, con una superficie pari a 11,54 Km², è interamente collocato sul versante orografico sinistro della valle. I nuclei di più antica costruzione sono localizzati in modo sparso sul versante, mentre il fondovalle è caratterizzata dall'espansione produttiva e residenziale che ha avuto luogo a partire dai primi anni del '900.

Il comune di Villar Perosa è dotato di PRGC approvato con **D.G.R. n. 76-5272 del 20/05/1986**.

Sullo Strumento Urbanistico Generale sono state apportate le seguenti Varianti Parziali, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.U.R. 56/77:

VARIANTE n. 1/1997, (Parziale n. 1) relativa all'area a destinazione produttiva IN3 , approvata in via definitiva con D.C.C. n. 43 del 17.11.1997;

VARIANTE n. (Parziale), relativa a variante distributori di carburante, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 36 del 29.09.1998;

VARIANTE n. 2/1999 (Parziale n. 2), relativa alle aree ZS4. ZS5 e SPI3, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 43 del 29.09.1999;

VARIANTE n. 4/2003 (Parziale n. 3), relativa alle aree ZC5. ZD2, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 18 del 25.06.2003;

VARIANTE n. 4/2004 (Parziale n. 4), relativa alla Variazione urbanistica ex legge 285/00 (XX Giochi Olimpici Torino 2006) ammodernamento e messa in sicurezza della sede viaria della S.S. 23 del Sestriere da San Germano a Perosa Argentina, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 28 del 30.06.2004;

VARIANTE n. 5/2005 (Parziale n. 5), relativa alle zone IN1,IR2,IR4,ZS12,ZS15, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 8 del 25.03.2005;

VARIANTE n. 6/2008 (Parziale n. 6), alle zone ZS8, ZS9, ZS5, IC2, ZS6, IR2, IR3, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 8 del 26.03.2008;

VARIANTE n. (Parziale), relativa Variante Parziale di adeguamento ai Criteri Comunali di cui all'art.8, comma 3, del D.Lgs 114/1998 ed all'art. 4, comma 1, della Legge Regionale sul commercio, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 9 del 25.03.2009;

VARIANTE n. 7/2011 (Parziale n. 7), adeguamento vincolo cimiteriale, IR3, IN2, SPI4, ZN1, ZC7, IN1, IR1, ZS5, ZS7, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 30 del 28.09.2011;

VARIANTE n. 8/2013 (Parziale n. 8), relativa all'integrazione delle Norme relative alla zona ZS 17, approvata in via definitiva con D.C.C. n. 26 del 23.10.2013;

VARIANTE n. (Parziale), relativa a Modifica al P.R.G. vigente ai sensi del comma 12 dell'articolo 17, L.R. 56/77 e s.m.e.i. approvata in via definitiva con D.C.C. n. 48 del 26.11.2014

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La Legge Regionale 25 marzo 2013, n° 3 e s.m.e.i. ha modificato la Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56..

Le novità leggibili nell'art. 17 della Legge Regionale 25 marzo 2013, n° 3 e s.m.e.i., consistono: nell'aver individuato in rapporto ai contenuti delle modifiche, nei diversi tipi di Variante al Piano Regolatore, diverse procedure di approvazione, una nuova ripartizione di competenze tra Regione, Provincia/Città Metropolitane e Comuni in materia urbanistica, e nell'aver innovato la natura giuridica del Piano Regolatore : nei casi delle “Varianti parziali” e delle “ Modifiche che non costituiscono variante”.

Le Varianti Parziali dovranno essere corredate dagli elaborati illustrativi, ovviamente rapportati per numero e contenuto, all'entità delle previsioni formulate. In particolare dovranno essere prodotte le Tavole del Piano Regolatore Vigente che riportino gli ambiti che si intendono modificare; Relazione Illustrativa; perizie o pareri che si rendano necessari.

La deliberazione assunta dal Comune ai sensi del comma 12 del citato art. 17 sarà trasmessa alla Regione, ed alla Città Metropolitana unitamente all'aggiornamento della cartografia del PRG comunale.

La presente Variante s'inquadra nell'ambito normativo della Legge Regionale 25 marzo 2013, n° 3 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare, alla luce dei disposti dell'art. 17, gli interventi di modifica previsti, sono da ricondursi al comma 12 lettera f) **non costituiscono VARIANTE al Piano Regolatore Generale**, la cui adozione spetta al Consiglio Comunale.

MODIFICA AL P.R.G. CHE NON COSTITUISCE VARIANTE

Modifica della scheda di zona IR4 BOGE

Premesso

Che l'area IR4 Boge sin dal suo impianto ha avuto vocazione produttiva, essendo stata a suo tempo sede di uno stabilimento FIAT ed altri che si sono succeduti; nonché commerciale, come evidenziato dalle Norme di Attuazione che prevedono per tale area due distinti articoli l'**Art. 21 - Zone per attività produttive (IR/IN)** e l'**Art. 21bis - Zone per attività commerciali (IC)**.

La crisi che in questi ultimi decenni ha colpito le attività produttive ed industriali dell'intera valle, ed in particolare del Comune di Villar Perosa che negli anni '70 era divenuto un polo produttivo capace di dare lavoro a migliaia di operai, ha fatto sì che si rendesse necessario riorganizzare queste aree in funzione delle attuali esigenze.

Tale riorganizzazione parte nel ridefinire gli spazi che possano attrarre nuove aziende sia di tipo produttivo che commerciale per recuperare ciò che al giorno d'oggi viene definita archeologia industriale.

Nell'ambito di tale riorganizzazione a seguito di un aggiornamento catastale con l'accorpamento di alcuni mappali si sono evidenziate le aree che possono avere maggior vocazione produttiva rispetto a quelle con vocazione commerciale.

Ed è con questa filosofia che tende a recuperare l'esistente che questa variante **propone la modifica della scheda di zona dove vengono identificati i mappali che a seguito del frazionamento saranno ancora inseriti con il disposto dell'Art. 21 - Zone per attività produttive (IR/IN) mentre per i restanti varrà la normativa dell'Art. 21Bis - Zone per attività commerciali (IC)**.

Illustrazione della presente variante

In forza del disposto legislativo previsto dal comma 12 lettera f) dell'art. 17 della L.R. 3/2013 e s.m.e.i. viene richiesta la modifica della scheda di zona **IR4 BOGE** con aggiornamento dei mappali sottoposti al disposto dell'**Art. 21 - Zone per attività produttive (IR/IN)** rispetto a quella che può ai sensi dell'**Art. 21bis** essere soggetta anche ad attività commerciali.

La proposta di modifica della scheda di zona **IR4 BOGE** non prevede nessun intervento sulla cartografia di PRG. Ai soli fini di individuazione delle aree interessate vengono allegate alla presente gli estratti cartografici (catastale, di azionamento e di sintesi).

VERIFICA CONFORMITA' CON I PIANI E PROGETTI DI ENTI SOVRACCOMUNALI

Le ipotesi di variante illustrate nelle pagine precedenti, non interferiscono con i Piani sovra comunali che interessano il territorio del Comune di Villar Perosa, non esistono interferenze con le indicazioni e i vincoli espressi del Piano Territoriale Piemonte Regionale, dal Piano delle Fasce Fluviali, e dal Piano di Assetto Idrogeologico. Inoltre le ipotesi di variante non interferiscono con i progetti degli Enti sovra comunali che, alla data della presente variante, sono a conoscenza dell'Amministrazione.

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'oggetto della presente modifica non costituisce variante essendo redatta ai sensi del comma 12 lettera f) dell'art. 17 della L. R. 3/2013 e s.m.e.i.e; pertanto non è soggetta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

VERIFICA DELL'IDONEITA' GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZO URBANISTICO DELLE AREE

Le modifiche proposte sono state valutate anche dal punto di vista dell'idoneità geomorfologia all'utilizzo, come attestano gli estratti allegati. In ogni caso, l'attuazione degli interventi, è subordinata alle prescrizioni dello studio geomorfologico nonché alla carta di Sintesi dell'Idoneità all'utilizzo Urbanistico facente parte della Variante Strutturale di Adeguamento al P.A.I.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' ACUSTICA DELLE OPERE PREVISTE IN VARIANTE

Le ipotesi di modifica delineate dalla variante, sono compatibili e coerenti con le indicazioni del Piano di Zonizzazione acustica, così come approvato con Delibera di Consiglio n. 25 del 29/06/2005 .

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA VARIANTE

- Estratto scheda di zona **IR4 BOGE** del P.R.G. vigente;
- Estratto scheda di zona **IR4 BOGE** del progetto preliminare di adeguamento al P.A.I.;
- Estratto scheda di zona **IR4 BOGE** in variante;
- Estratto cartografico catastale Fg. 16 in zona **IR4 BOGE** Scala 1: 1500;
- Estratto cartografico catastale Aggiornato Fg. 16 in zona **IR4 BOGE** Scala 1: 1500;
- Estratto cartografico di Azionamento del P.R.G. vigente **tav. 75b** in zona **IR4 BOGE** Scala 1 : 2000;
- Estratto cartografico Carta di Sintesi in zona **IR4 BOGE** Scala 1 : 2000;

ESTRATTO SCHEDA DI ZONA PRG VIGENTE

APPROVATO CON D.G.R. N. 8-24085 DEL 10,03,1998 E MODIFICATO IN SEGUITO A VARIANTE PARZIALE ZONA IN3, REDATTA AI SENSI DELL'ART. 17 L.R. 56/77 COME SOSTITUITO DALL'ART. 1 7° COMMA DELLA L.R. 29/07/1997 N. 41, APPROVATA DAL COMUNE DI VILLAR PEROSA CON D.C.C. N. 43 IN DATA 17/11/1997.

comune di VILLAR PEROSA zona IR4 Boge

destinazione produttiva
superficie territoriale mq 91139

indici urbanistici

indice fondiario	0,2 mc/mq	max 500 mc
indice territoriale		

indici edilizi

altezza max /piani fuori terra	8,5 mt, 2 p.f.t.	art. 21 N.di A.
rapporto di copertura	50%	art. 11.5, 21 N. di A.
distanza dai confini	5 mt min	art. 21 N.di A.
distanza dalle strade	10 mt min	art. 21 N.di A.
confrontanza		art. 21 N.di A.

norme generali ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' zona per impianti produttivi, vale la normativa di cui all'art. 21 delle N. di A. e all'art. 26 della L.R. 56/77.

con intervento diretto

Ristrutturazione edilizia, risanamento, restauro, ampliamento, demolizione e ricostruzione (art. 21 N. di A.), nuovo impianto.

con strumento urbanistico esecutivo

Ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione (art. 21 N. di A.).

con piano particolareggiato

norme specifiche

Fatta eccezione per i lotti distinti al fg. 16, particelle n. 14, 24, 25, 32, 526, 528, 593 e 594, sono consentite altre destinazioni proprie delle zone IC. Tali interventi, soggetti a concessione convenzionata, dovranno prevedere il reperimento e l'attuazione delle prescritte aree a servizi ed il rispetto dei parametri regionali di settore.

Per gli interventi edilizi valgono le limitazioni indicate dalla Relazione geologica inerenti le specifiche classi di idoneità determinate ai sensi della Circ. 7/LAP.

ESTRATTO SCHEDE DI ZONA ALLEGATE ALLA VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL P.A.I. redatta ai sensi della L.R. 1/2007- **PROGETTO PRELIMINARE** Approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 17/06/2015 e Decreto del Commissario Straordinario della C.M. del Pinerolese n. 43 del 16/07/2015.

comune di VILLAR PEROSA zona IR4 Boge

	destinazione	produttiva
	superficie territoriale	mq 91139
indici urbanistici	indice fondiario	0,2 mc/mq
		max 500 mc
	indice territoriale	
indici edilizi	altezza max /piani fuori terra	8,5 mt, 2 p.f.t. art. 21 N.di A.
	rapporto di copertura	50% art. 11.5, 21 N. di A.
	distanza dai confini	5 mt min art. 21 N.di A.
	distanza dalle strade	10 mt min art. 21 N.di A.
	confrontanza	art. 21 N.di A.

norme generali ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' zona per impianti produttivi, vale la normativa di cui all'art. 21 delle N. di A. e all'art. 26 della L.R. 56/77.

con intervento diretto

Ristrutturazione edilizia, risanamento, restauro, ampliamento, demolizione e ricostruzione (art. 21 N. di A.), nuovo impianto.

con strumento urbanistico esecutivo

Ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione (art. 21 N. di A.).

con piano particolareggiato

norme specifiche

Fatta eccezione per i lotti distinti al fg. 16, particelle n. ~~14, 24, 25, 32, 526, 528, 593 e 594~~, sono consentite altre destinazioni proprie delle zone IC. Tali interventi, soggetti a concessione convenzionata, dovranno prevedere il reperimento e l'attuazione delle prescritte aree a servizi ed il rispetto dei parametri regionali di settore.

Per gli interventi edilizi valgono le limitazioni indicate dalla Relazione geologica inerenti le specifiche classi di idoneità determinate ai sensi della Circ. 7/LAP.

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: I, II, IIIb2, IIIb4.

Cronoprogramma degli interventi per le aree in Classe IIIb : i lavori di messa in sicurezza già effettuati in corrispondenza del Rio Comba di Artero costituiscono interventi parziali per una significativa riduzione del rischio. I lavori di riassetto per la sicurezza del sito per le aree inserite in Classe IIIb2 e IIIb4 (in corrispondenza delle aste del Rio Comba degli Azzari e del Rio Comba di Artero) consistono nella realizzazione di ulteriori opere idrauliche per eliminare l'attuale situazione di potenziale rischio (es. adeguamento delle sezioni di deflusso soprattutto e non solo lungo i tratti intubati) e dovranno inoltre essere effettuati periodici lavori di controllo delle sezioni di deflusso con particolare attenzione all'apice del conoide del Rio Comba Artero, per mantenere una completa ufficiosità idraulica delle opere realizzate e da realizzare. Per la Classe IIIb2 lungo il Rio Comba degli Azzari occorre effettuare un controllo periodico (almeno biennale) delle condizioni di imbocco dei due tratti intubati e realizzazione di quanto risultasse necessario per garantire una buona e costante ufficiosità idraulica.

ESTRATTO SCHEDA DI ZONA OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE.

comune di VILLAR PEROSA

zona IR4 Boge

destinazione produttiva
superficie territoriale mq 91139

indici urbanistici

indice fondiario	0,2 mc/mq	max 500 mc
indice territoriale		

indici edilizi

altezza max /piani fuori terra	8,5 mt, 2 p.f.t.	art. 21 N.di A.
rapporto di copertura	50%	art. 11.5, 21 N. di A.
distanza dai confini	5 mt min	art. 21 N.di A.
distanza dalle strade	10 mt min	art. 21 N.di A.
confrontanza		art. 21 N.di A.

norme generali ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' zona per impianti produttivi, vale la normativa di cui all'art. 21 delle N. di A. e all'art. 26 della L.R. 56/77.

con intervento diretto

Ristrutturazione edilizia, risanamento, restauro, ampliamento, demolizione e ricostruzione (art. 21 N. di A.), nuovo impianto.

con strumento urbanistico esecutivo

Ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione (art. 21 N. di A.).

con piano particolareggiato

norme specifiche

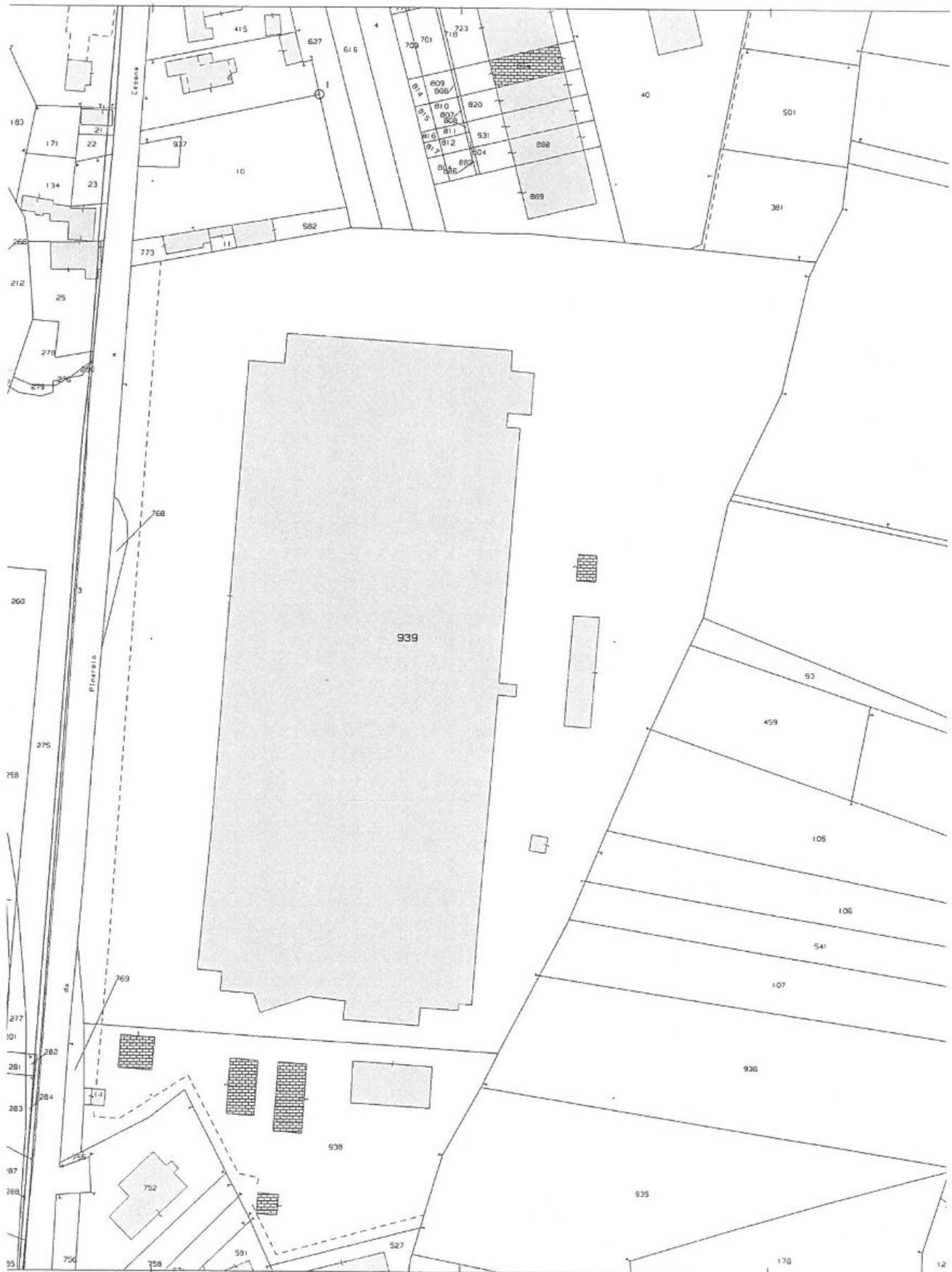
Fatta eccezione per i lotti distinti al fg. 16, particelle n. 939 sono consentite altre destinazioni proprie delle zone IC. Tali interventi, soggetti a concessione convenzionata, dovranno prevedere il reperimento e l'attuazione delle prescritte aree a servizi ed il rispetto dei parametri regionali di settore.

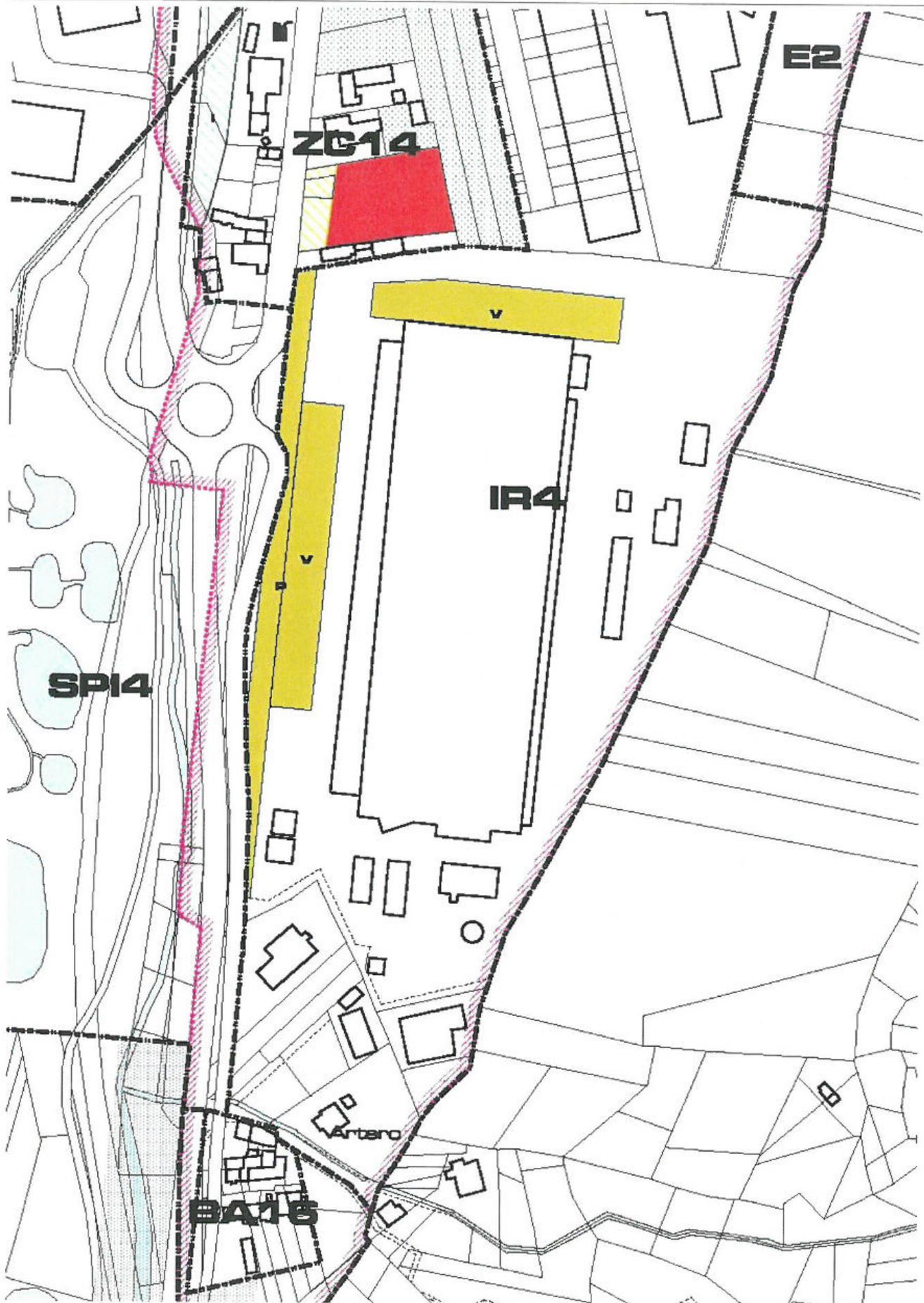
Per gli interventi edilizi valgono le limitazioni indicate dalla Relazione geologica inerenti le specifiche classi di idoneità determinate ai sensi della Circ. 7/LAP.

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: I, II, IIIb2, IIIb4.

Cronoprogramma degli interventi per le aree in Classe IIIb : i lavori di messa in sicurezza già effettuati in corrispondenza del Rio Comba di Artero costituiscono interventi parziali per una significativa riduzione del rischio. I lavori di riassetto per la sicurezza del sito per le aree inserite in Classe IIIb2 e IIIb4 (in corrispondenza delle aste del Rio Comba degli Azzari e del Rio Comba di Artero) consistono nella realizzazione di ulteriori opere idrauliche per eliminare l'attuale situazione di potenziale rischio (es. adeguamento delle sezioni di deflusso soprattutto e non solo lungo i tratti intubati) e dovranno inoltre essere effettuati periodici lavori di controllo delle sezioni di deflusso con particolare attenzione all'apice del conoide del Rio Comba Artero, per mantenere una completa ufficiosità idraulica delle opere realizzate e da realizzare. Per la Classe IIIb2 lungo il Rio Comba degli Azzari occorre effettuare un controllo periodico (almeno biennale) delle condizioni di imbocco dei due tratti intubati e realizzazione di quanto risultasse necessario per garantire una buona e costante ufficiosità idraulica.





ESTRATTO CARTA DI SINTESI ALLEGATA ALLA VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL P.A.I. redatta ai sensi della L.R. 1/2007- PROGETTO PRELIMINARE Approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 17/06/2015 e Decreto del Commissario Straordinario della C.M. del Pinerolese n. 43 del 16/07/2015. scala 1:2000

