

1 PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana Alto Canavese, che interessa i Comuni di Canischio, Forno Canavese, Pertusio, Prascorsano Pratiglione, Rivara e San Colombano Belmonte, è stato approvato con deliberazione della G.R. n. 36-8667 in data 02/09/1991

La Variante al P.R.G.I. interessante il Comune di Canischio è stata approvata con deliberazione della G.R. n. 45-19460 in data 26/05/1997.

La Variante parziale n. 2 al P.R.G.I. del Comune di Canischio è stata approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 15/09/2000.

La Variante parziale n. 3 al P.R.G.I. del Comune di Canischio è stata approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/12/2008.

In data 20/01/2011 n. prot. 75 i Sigg.

hanno formulato la richiesta di variazione del PRGC relativamente all'area di loro proprietà ricadente parte in zona RC4 (area residenziale di completamento in località Ca' del Vivi) e parte in zona S9 (area per attrezzature e servizi per insediamenti residenziali), al fine della realizzazione di un basso fabbricato interrato pertinenziale ad uso autorimessa sulla porzione di area vincolata a servizi.

L'Amministrazione Comunale, verificata la pubblica utilità e la convenienza economica per il Comune della proposta avanzata, intende predisporre una quarta variante parziale al P.R.G.I. per la modifica della perimetrazione delle aree RC4 e S9 come richiesto dai suddetti proprietari.

In tal senso è stato affidato allo scrivente, con determina del Responsabile del Servizio n. 68 del 14/06/2011, l'incarico professionale per la redazione della variante n. 4 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56 e s.m.i.

Per quanto riguarda l'aspetto geologico-geotecnico della variante l'incarico è stato affidato al geologo dott. Paolo GELCI.

2 MOTIVAZIONI E OGGETTO DELLA VARIANTE N°4

L'intendimento della Amministrazione Comunale di predisporre una quarta VARIANTE PARZIALE al vigente PRGC è motivata dalla necessità di rispondere ad esigenze di fabbisogni abitativi dei privati, nel quadro della salvaguardia complessiva

dell'insediamento antropico del Comune, e allo scopo di contenere il progressivo fenomeno di spopolamento e del conseguente depauperamento socio-culturale, economico ed ambientale dell'alta valle Gallenca.

In tal senso la richiesta avanzata dai Sigg. _____ consente di sistemare l'area a servizi (parcheggio pubblico) e viabilità in corrispondenza dell'incrocio tra le strade comunali per località Sombeila e per località Case Gianin senza costi aggiuntivi per il Comune.

Con riferimento alla richiesta del 20/01/2011 i Richiedenti si impegnano infatti a:

- sostenere tutte le spese inerenti la variante parziale al PRGC richiesta;
- cedere e dismettere gratuitamente al Comune di Canischio una porzione di terreno di loro proprietà incluso nell'area S9 e nel sedime della strada per Case Gianin (strada ad uso pubblico ma ancora su terreni privati) pari a circa 285 mq;
- eseguire a loro carico le opere necessarie per la sistemazione ed asfaltatura dell'area dismessa, compresa la costruzione di muro di contenimento a confine con la loro proprietà residua, in modo che la stessa risulti destinata in parte ad ampliamento della sede stradale del bivio esistente e in parte a parcheggio pubblico;
- realizzare a proprie spese le opere per la regimazione e lo smaltimento delle acque stradali come illustrato nella planimetria allegata alla proposta.

Le opere proposte sono sicuramente vantaggiose per il miglioramento della viabilità comunale in ambito locale e per l'attuazione della zona di parcheggio pubblico della località Ca' del Vivi in conformità degli obiettivi del Piano Regolatore.

Verificate preliminarmente le condizioni urbanistiche di fattibilità dell'intervento per l'introduzione della variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, le modifiche da apportare allo strumento urbanistico vigente risultano in sintesi le seguenti:

- ripermetrazione dell'area residenziale di completamento RC4 e della relativa area a servizi S9 in funzione delle opere di allargamento stradale e di realizzazione del parcheggio pubblico;
- integrazione delle norme tecniche di attuazione con variazione tabella di zona RC4 e inserimento di prescrizioni particolari per la dismissione e la sistemazione dell'area a servizi S9.

La tabella delle aree a servizi non viene modificata in quanto la dismissione richiesta (285 mq) è superiore alla superficie prevista (280 mq).

Dal punto di vista idrogeologico l'area in questione non presenta ostacoli alla edificabilità e alla sistemazione del suolo entro i limiti e le prescrizioni contenute nella relazione geologico – tecnica allegata.

3 CARATTERI DELLA VARIANTE N. 4

La presente Variante n. 4 al PRGI vigente si configura come Variante parziale al Piano Regolatore Generale ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della Legge Regionale 05/12/1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni, in quanto:

- non presenta i caratteri indicati nel comma 4 (variante strutturale) e nel comma 6 (variante obbligatoria) del suddetto articolo;
- individua previsioni tecniche e normative di rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale e compatibili con il piano sovracomunale;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale del vigente PRGI ma prevede solamente una modesta variazione di un'area residenziale esistente in modo complementare alla relativa area a servizi per la residenza.

L'area oggetto della variante fa parte di un nucleo residenziale urbanizzato e consolidato esistente (borgata Ca' del Vivi).

L'introduzione di più varianti parziali (Varianti n. 2 e n. 3 in vigore e variante n. 4 in progetto) non costituisce complessivamente un superamento dei limiti del comma 4 di cui sopra.

3.1 Modifica cartografica

La modifica riguarda la ripermetrazione delle aree RC4 (area destinata ad usi residenziali) e S9 (area per servizi insediamenti residenziali).

Come già detto tale modifica non comporta aumento della capacità edificatoria residenziale del vigente Piano Regolatore in quanto verrà mantenuta la volumetria massima prevista attualmente per l'area residenziale RC4 introducendo solo la possibilità di realizzare un basso fabbricato interrato ad uso autorimessa privata a servizio della residenza esistente posto a confine con l'area a servizio pubblico.

L'acclività del terreno, che consente l'interramento su 3 lati del basso fabbricato, richiede tuttavia la realizzazione di un muro di sostegno del terrapieno a ridosso del parcheggio pubblico.

Dal punto di vista idrogeologico non sussistono elementi ostativi ai fini edificatori entro i limiti e le condizioni evidenziate nella Relazione geologica specifica dell'area. Non sono presenti inoltre vincoli di inedificabilità del suolo o fasce di rispetto particolari salvo quella stradale.

3.2 Modifica normativa

La modifica normativa consiste semplicemente nella variazione della tabella di area RC4 mediante:

- mantenimento della capacità edificatoria attuale a destinazione residenziale;
- introduzione di prescrizioni specifiche di area relative alla possibilità di realizzare il basso fabbricato interrato ad uso autorimessa a condizione che venga dismessa e realizzata l'area a parcheggio e viabilità pubblica in base alla planimetria di massima allegata.

Il progetto esecutivo di sistemazione dell'area a servizi dovrà essere approvato dal Comune previa verifica dell'Ufficio Tecnico.

Tale progetto comprenderà tutti gli elementi tecnici necessari per definire in modo esaustivo l'ampliamento stradale, il parcheggio pubblico, le opere di sostegno e la regimazione delle acque di scolo.

I termini e le modalità di attuazione delle opere di sistemazione dell'area dismessa a servizi saranno definite in apposita convenzione approvata dal Comune.

In ogni caso i lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del permesso di costruire convenzionato rilasciato per la costruzione del basso fabbricato ad uso autorimessa privata.

Gli oneri per la dismissione e la realizzazione dell'area a servizi di cui sopra, comprese tutte le spese tecniche e le spese per la stipula degli atti, saranno a totale carico dei richiedenti privati.

Per quanto riguarda gli arretramenti da strade valgono le disposizioni dell'art. 43 della N.T.A come modificate dalla Variante parziale n. 2 salvo quanto previsto nelle prescrizioni specifiche di area.

In ogni caso il Comune potrà eventualmente introdurre ulteriori prescrizioni particolari in fase di rilascio del permesso di costruire convenzionato e di approvazione del progetto esecutivo di sistemazione dell'area pubblica a carico dei privati.

4 VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Il Piano di Classificazione Acustica prevede per il centro abitato (crf. Tav. 2 fase IV scala 1:5000) la classe II per le zone a maggiore densità abitativa e la classe III per tutte le altre parti del territorio ad eccezione dell'area cimiteriale che è posta in classe I.

La borgata di Cà del Vivi, dove è prevista l'area RC4, è inserita in classe II come il centro abitato.

Per quanto verificato risulta evidente che la modifica urbanistica prevista nella Variante Parziale n. 4 al PRGC non comporta nessuna variazione alla classificazione acustica attuale.

Pertanto il sottoscritto arch. Vincenzo Filippo BRUNO, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 3519, dichiara che le modifiche apportate agli strumenti urbanistici vigenti con l'introduzione della Variante Parziale n. 4 sono compatibili con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Canischio redatto ai sensi della L.R. n. 52/2000 e, di conseguenza, non ne richiedono variazioni e/o aggiornamenti.

5 PROCEDURA DI APPROVAZIONE

L'approvazione della presente Variante Parziale n. 4 al P.R.G.I. avviene, ai sensi del comma 7 art. 17 L.R. 56/77, secondo il seguente iter:

- adozione con deliberazione del Consiglio Comunale;
- deposito in visione presso la Segreteria Comunale e pubblicazione per estratto presso l'Albo Pretorio del Comune;
- possibili osservazioni e proposte di chiunque ne abbia interesse dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione;
- invio alla Provincia di Torino che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncia con delibera di Giunta sulla compatibilità della variante con il piano

territoriale provinciale e i progetti sovracomunali approvati (il pronunciamento si intende positivo se la Provincia non delibera entro il termine sopra indicato);

- deliberazione sulle eventuali osservazioni e proposte e approvazione definitiva entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione;
- trasmissione della delibera di approvazione unitamente agli elaborati di Variante alla Provincia e alla Regione.

6 ELABORATI VARIANTE N. 4

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. N. 14 – assetto generale del piano – scala 1:5000
- TAV. N. 15 - destinazione aree – scala 1:2000
- NORME DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

7 ALLEGATI RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- A. Richiesta di variante del 20/01/2011 n. prot. 75
- B. Modifiche cartografiche
- C. Modifiche normative