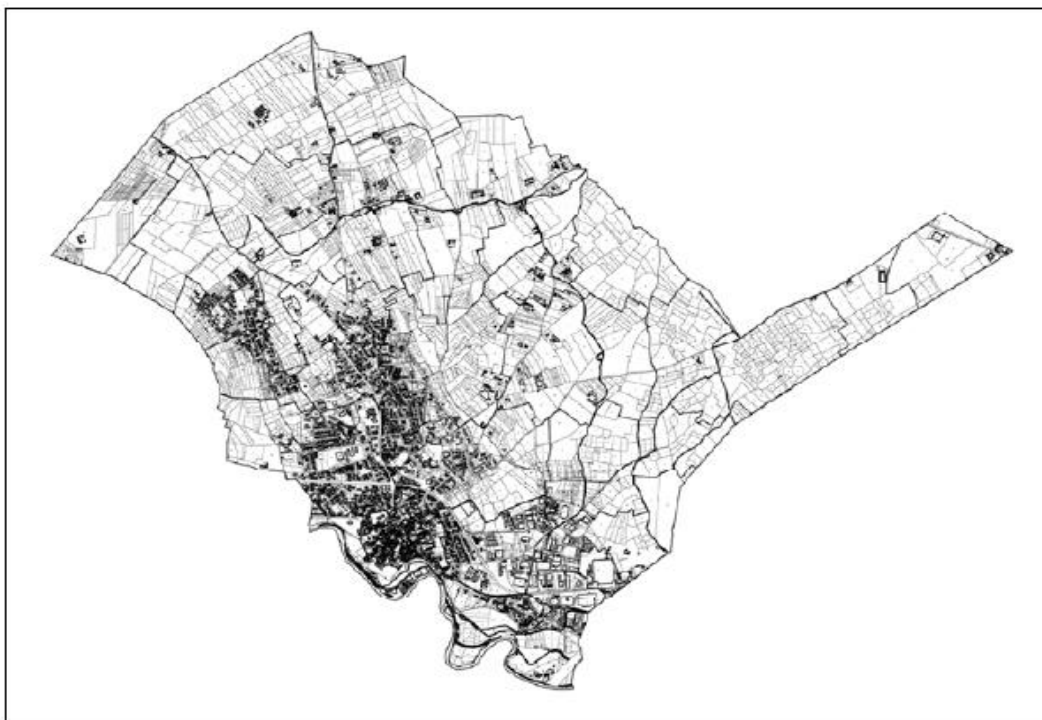


REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO

COMUNE DI PIANEZZA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



Modifica n.3 al vigente P.R.G.C.
Ai sensi dell'art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO: SETTORE TERRITORIO – UFFICIO URBANISTICA
Il Responsabile del Procedimento: Arch. Antonella Mangino
Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica: Arch. Antonella Ardizzone

IL SINDACO
Dott. Antonio Castello

NOVEMBRE 2017



RELAZIONE

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Pianezza è dotato di **PRGC vigente** approvato con **Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016** con l'introduzione "ex officio" di alcune modifiche negli elaborati progettuali e nelle norme tecniche di attuazione, come meglio dettagliate nell'Allegato "A" della stessa deliberazione, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016;

Successivamente, l'Amministrazione comunale ha approvato le seguenti Varianti allo strumento urbanistico, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.:

Variante Parziale n° 1 approvata con **D.C.C. n° 42 del 26/07/2016**, con la quale sono state apportate alcune modifiche cartografiche e normative a seguito di istanze di privati cittadini, di riscontri dell'ufficio competente o di esigenze dell'Amministrazione, in particolare relativamente alle aree TD DP.34 (area IRM), BR 1a.6 (area Cascina Lampo), VP 2.8 (area verde Via La Cassa), al riconoscimento di area produttiva esistente ma non riconosciuta in Via San Gillio con sigla Dee AA3.2 e di due aziende agricole in attività in Via San Gillio (sigla IA 2.5) e in Via Cassagna (sigla IA 5), ad integrazioni normative all'art. 95 delle NTA (oratorio San Luigi), all'art. 47 relativo alla Ristrutturazione edilizia ed all'art. 132 relativo agli insediamenti agricoli in attività IA .

Variante Strutturale n°1 approvata con **D.C.C. n. 21 del 27.07.2017**, pubblicata sul b.u.r. n. 44 del 2 novembre 2017 che ha modificato le previsioni idrogeologiche relative alla Bealera dei Prati di Pianezza, in funzione di una nuova perimetrazione delle aree di esondazione presso l'area P.I.P. di via dei Prati e a monte della variante alla ex S.S. 24.

Modifica n. 1 approvata ai sensi dell'art. 17 co. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., con **D.C.C. n° 16 del 12.05.2017** consistente nella creazione di un PEC ad arcipelago per il trasferimento di S.u.I. dall'area urbanistica Br 1b.4 all'area Be 3.32.

Modifica n. 2 approvata ai sensi dell'art. 17 co. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., con **D.C.C. n° 22 del 27.07.2017** consistente nella modifica del perimetro del Piano Esecutivo Convenzionato C 3.39 unendo l'area urbanistica collocata nel centro storico A 1a.15 e, nella modifica del tipo di Strumento Urbanistico esecutivo da PEC a Piano Particolareggiato.

Ad esse si aggiungono i seguenti Strumenti di iniziativa pubblica:

- **Piano di Zonizzazione Acustica** adottato con **D.C.C. n° 20 del 19/04/2007** e modificato nell'ambito della Variante Generale al PRGC, ora vigente;
- **Nuovo Regolamento Edilizio** approvato con **D.C.C. n. 55 del 23.09.2010** e modificato con **D.C.C. n. 23 del 05.07.2013**.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE – MODIFICA N. 3**

Nel corso dell'applicazione della Modifica n. 2 al vigente PRGC è stata presentata da parte di una proprietà dell'area del centro storico la rinuncia a partecipare alla realizzazione del Piano Particolareggiato, determinando la necessità di rettificare il perimetro del Piano Esecutivo.

Considerato che il dettato normativo di cui all'art 17, 12° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. dispone:

12. Non costituiscono varianti del PRG:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;*
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;*
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;*
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;*
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;*
- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;*
- h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.*

13. Le modificazioni del PRG di cui al comma 12 sono assunte dal comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRG comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 12, lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della normativa sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica al PRG.

Si rende necessario pertanto procedere con la presente alla Modifica n. 3 al vigente PRGC allo scopo di apportare:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*
- c) gli adeguamenti di limitata entità ai perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo.*

come dettagliatamente di seguito illustrato.

CHIAVE DI LETTURA MODIFICHE NORMATIVE

INTEGRAZIONI DI TESTO: carattere **rosso grassetto sottolineato**

CANCELLATURE DI TESTO: carattere ~~nero barrato~~



L.R. 56/77 e s.mi. - Art. 17 - Comma 12
lett. a) *CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI, ATTI CHE ELIMINANO*
CONTRASTI FRA ENUNCIAZIONI DELLO STESSO STRUMENTO E PER I
QUALI SIA EVIDENTE E UNIVOCO IL RIMEDIO

**MODIFICA a) – TAVOLE P1 e P2b****Motivazioni**

Nel corso dell'attuazione del PRGC è stato rilevato dall'ufficio urbanistica comunale un refuso avvenuto in occasione della redazione della Variante Parziale n. 1 al PRGC nell'ambito dell'area di Cascina Lampo denominata "BR 1a.6". Con tale variante urbanistica al fine di legare l'intervento alla sola volontà pubblica, è stata stralciata, dalla superficie territoriale di competenza, la porzione di area di proprietà privata, costituita da due proprietà di cui una con destinazione d'uso a parcheggio del Sig. Serra Ugo, inserita al Catasto Terreni al Foglio n. 28 particella n 460 (parte); tuttavia, a tale area, nonostante sia stata eliminata dalla scheda di Cascina Lampo (art. 110.1) e dall'elenco delle aree a parcheggio (art. 123) nell'ambito della citata Variante Parziale, cartograficamente non è stata assegnata la specifica destinazione d'uso "Be-Aree residenziali con capacità insediativa esaurita" ma è rimasta l'errata destinazione a parcheggio pubblico "BR 1a.6-p 1a.4.3".

Risulta necessario procedere con la rettifica dell'errore materiale del terreno di proprietà del Sig. Serra Ugo inserito al Catasto Terreni al Foglio n. 28 particella n 460 (parte) quale refuso lasciato nell'ambito della Variante Parziale n. 1 al vigente PRGC in occasione della modifica della scheda dell'immobile denominato Cascina Lampo, al fine di eliminare l'incongruenza tra la tavola cartografica P1 e P2b con l'art. 110.1 e l'art. 123

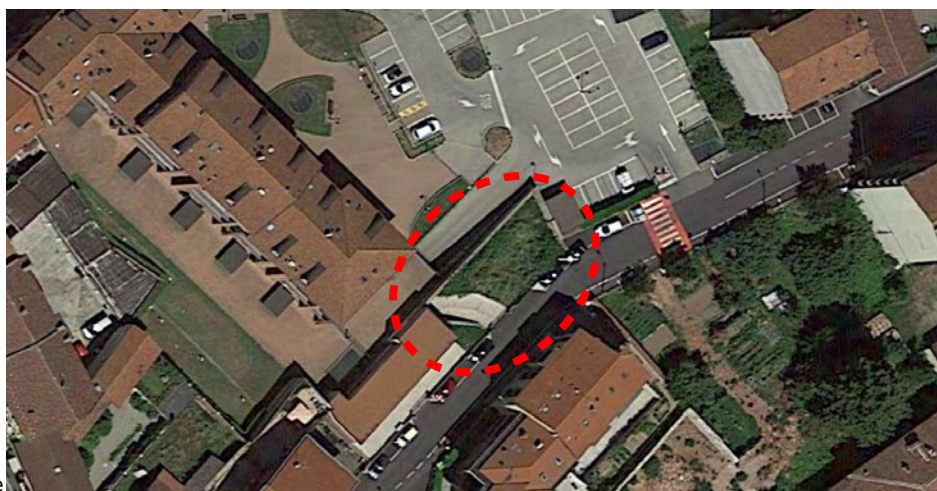


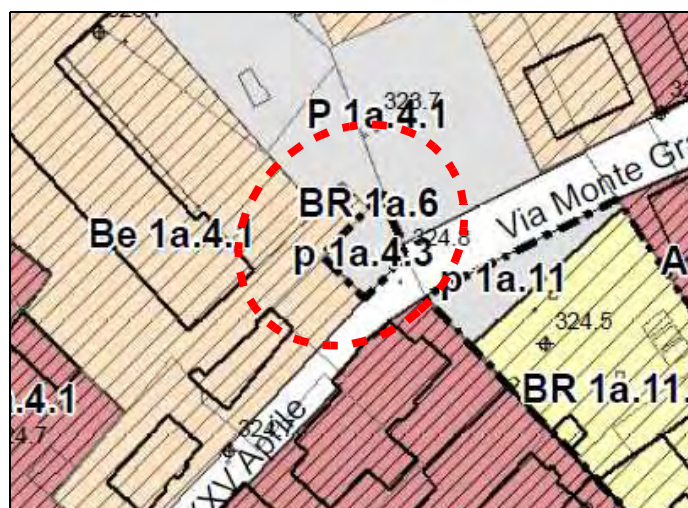
Immagine zenitale

Modifiche normative

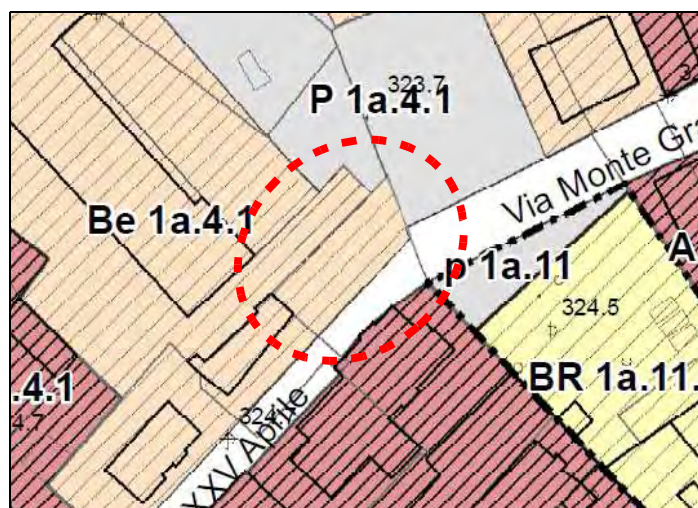
La correzione non comporta modifiche normative

Modifiche cartografiche

Sulla tavola P2b "Aree urbane – Parte Sud" in scala 1:2000 si modifica la campitura relativa all'area in oggetto da "BR 1a.6-p 1a.4.3" a "Be 1a.4.1". Analoga modifica si apporta sulla Tavola P1 "Assetto territoriale generale: Viabilità – Destinazioni e vincoli" in scala 1:6500.



L'area sulla tavola P2b del PRGC vigente



L'area sulla tavola P2b a seguito della presente correzione



**L.R. 56/77 e s.mi. - Art. 17 - Comma 12
lett. c) *ADEGUAMENTI DI LIMITATA ENTITÀ DEI PERIMETRI DELLE
AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO***

**MODIFICA c): Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA****Motivazioni**

Nell'ambito dell'attuazione del vigente PRGC relativamente al Piano Particolareggiato C 3.39 – p 1a.15 (oggetto di modifica n. 2 al PRGC), è pervenuta da parte di privato cittadino proprietario di una particella inserita in tale Piano esecutivo, in data 27.10.2017 con prot. n. 21735 la rinuncia alla partecipazione al Piano Particolareggiato per mancate opportunità di intervento.

L'Amministrazione Comunale, preso atto della rinuncia, mantiene comunque saldo l'obiettivo della riqualificazione e valorizzazione del centro storico di Pianezza tramite la realizzazione nell'area centrale di un parcheggio pubblico sia interrato che in superficie, tale da favorire molteplici azioni sociali ed economiche, prevedendo al contempo il previsto collegamento con il centro commerciale di Via Mazzini.

Attualmente il Piano Particolareggiato in argomento si articola su mq 39.253 di superficie territoriale di cui mq 1.570 provenienti dall'area p 1a.15 del centro storico e su mq 6.124 di cui 1.296 provenienti dall'area p 1a.15 del centro storico. Esso prevede la realizzazione della Sul totale in Via dei Pasturanti a fronte della dismissione in tale ambito di mq 1.618 (parcheggio), mq 19.850 (verde in Via dei Pasturanti), mq 1.570 (parcheggio nell'area del centro storico 1a.15) ed infine la monetizzazione per la parte rimanente degli standard previsti per l'area urbanistica del centro storico.

Preso atto delle nuove esigenze sopraggiunte espresse con rinuncia di una proprietà privata collocata nell'ambito del centro storico, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno separare tale proprietà dal Piano Particolareggiato creando urbanisticamente due aree distinte con modalità di attuazione autonome, secondo quanto di seguito specificato nelle schede tecniche di riferimento.

La modifica consiste nel variare il perimetro dell'area soggetta a P.P. C 3.39 – p1a.15 sottraendo la superficie territoriale del mappale Foglio 28 particella 509 (parte) di mq. 283 che viene individuata separatamente dal Piano Particolareggiato e regolamentata con scheda propria denominata con la sigla **“BR p1a.15.0”**. Quest'ultima area prevederà quale modalità di attuazione uno Strumento Esecutivo Convenzionato nel caso in cui la proprietà vorrà intervenire con demolizione e cessione al Comune dell'intera area fondiaria di mq 283, al fine di ampliare la superficie del parcheggio pubblico confinante di futura realizzazione, prevedendo al contempo un trasferimento della capacità edificatoria in un'area adeguatamente dimensionata, previa variante urbanistica, diversamente saranno consentiti, presso gli edifici esistenti nel mappale, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

In questa operazione è importante dare atto delle necessarie verifiche che consentono il ricorso all'articolo 17 comma 12 della legge regionale, e precisamente: la superficie totale della cessione delle aree per standard di entrambe le aree e la relativa S.u.I. non vengono modificate dalla variante ma consistono nella stessa quantità, come dimostrato nella seguente tabella:

Denominazione area in dismissione	Superficie da PRGC vigente (Modifica n. 2)	Superficie a seguito della presente modifica	Differenza
p 3.39.1	186	186	0
p 3.39.2	185	185	0
p 3.39.3	770	807	37
p 3.39.4	118	0	-118
p 3.39.5 p 3.39.4	359	316	-43
v 3.39.1	19850	19586	-264
p 1a.15	1570	1287	-283
TOTALI area C 3.39 + area p 1a.15	23038	22367	-671
p 1a.15.0	0	283	283
V 3.39.3 (area già di proprietà comunale variata con Modifica n. 2)	1972	2360	388
TOTALE dismissione	25010	25010	0

Inoltre con la presente modifica si garantisce il mantenimento delle caratteristiche tipologiche di realizzazione sia del PEC, prevedendo le medesime tipologie edilizie per gli edifici residenziali e i medesimi interventi edilizi di demolizione sugli edifici esistenti nonché la medesima S.u.I. nella totalità di mq. 6.124,00 ripartita in mq. 5.794 in Via dei Pasturanti e mq. 330 quale capacità edificatoria della nuova area denominata **“BR p1a.15.0”**.

Viene mantenuto, infine, il procedimento attuativo del Piano Particolareggiato che così come previsto dall'art 40 comma 10 della legge regionale 56/77, trattandosi di un insediamento storico di cui all'art. 24 comma 1 punto 1) della medesima legge, lo stesso Piano Esecutivo sarà trasmesso, subito dopo l'adozione, alla Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico paesaggistico o documentario per il parere di competenza vincolante.

Tutto ciò descritto viene dettagliatamente riportato nelle nuove schede urbanistiche **“C 3.39-p1a.15”** e **“BR p1a.15.0”**.



MODIFICA c): Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA

Documenta
zione
fotografica



Area Via Pasturanti/Via san Bernardo - Immagine zenitale

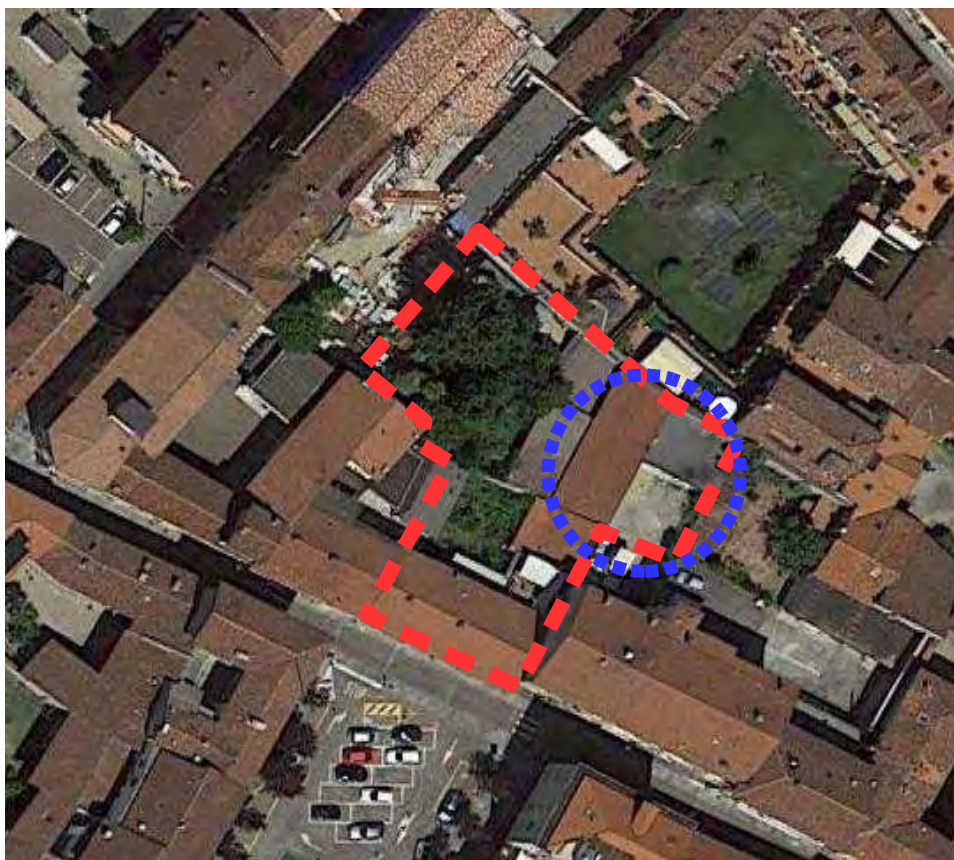


Area Via Pasturanti/Via san Bernardo



MODIFICA c): Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA

Documenta
zione
fotografica



Area Via Caduti per la Libertà - Immagine zenitale

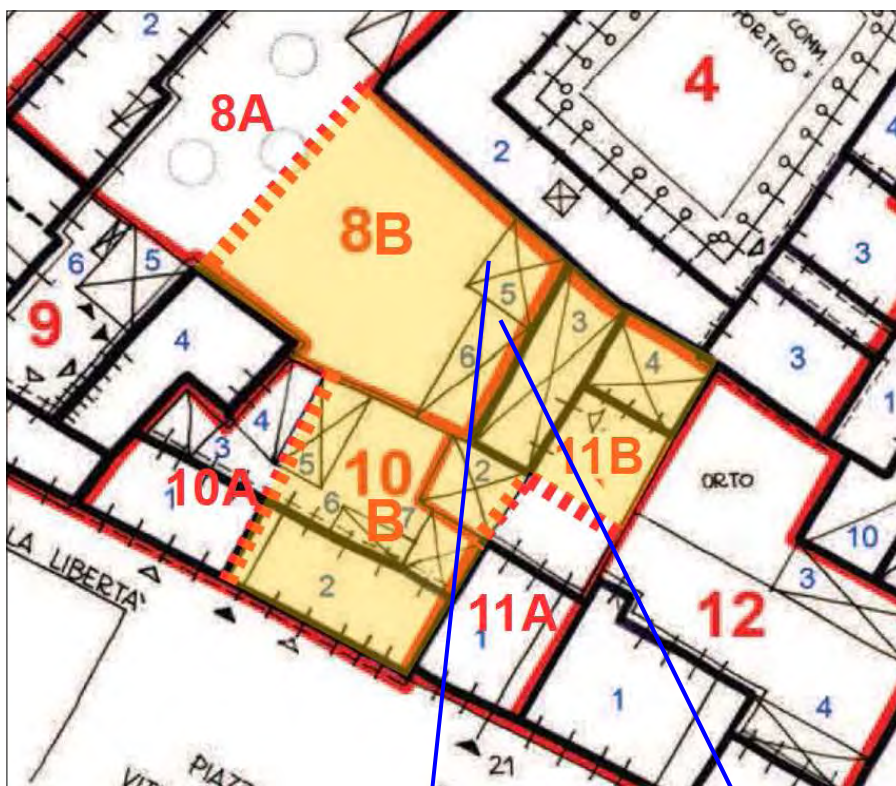


Area Via Caduti per la Libertà - Immagine assonometrica



MODIFICA c): Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA

Centro storico—Ambito 15.1
Immagini illustrative



Documenta
zione
fotografica

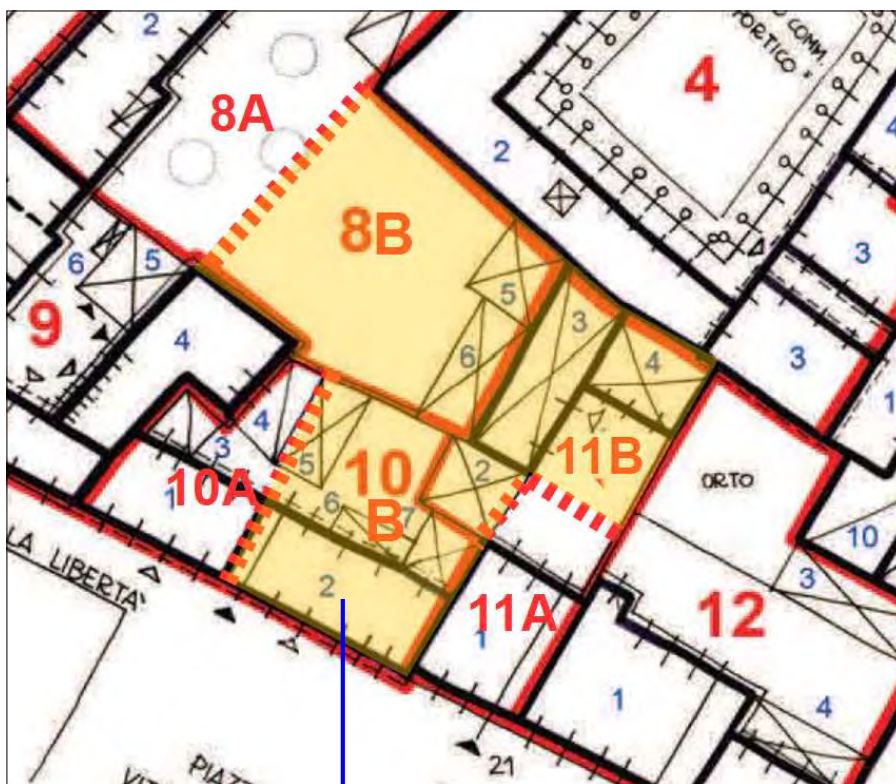


Unità 8B, fabbricati 5 e 6

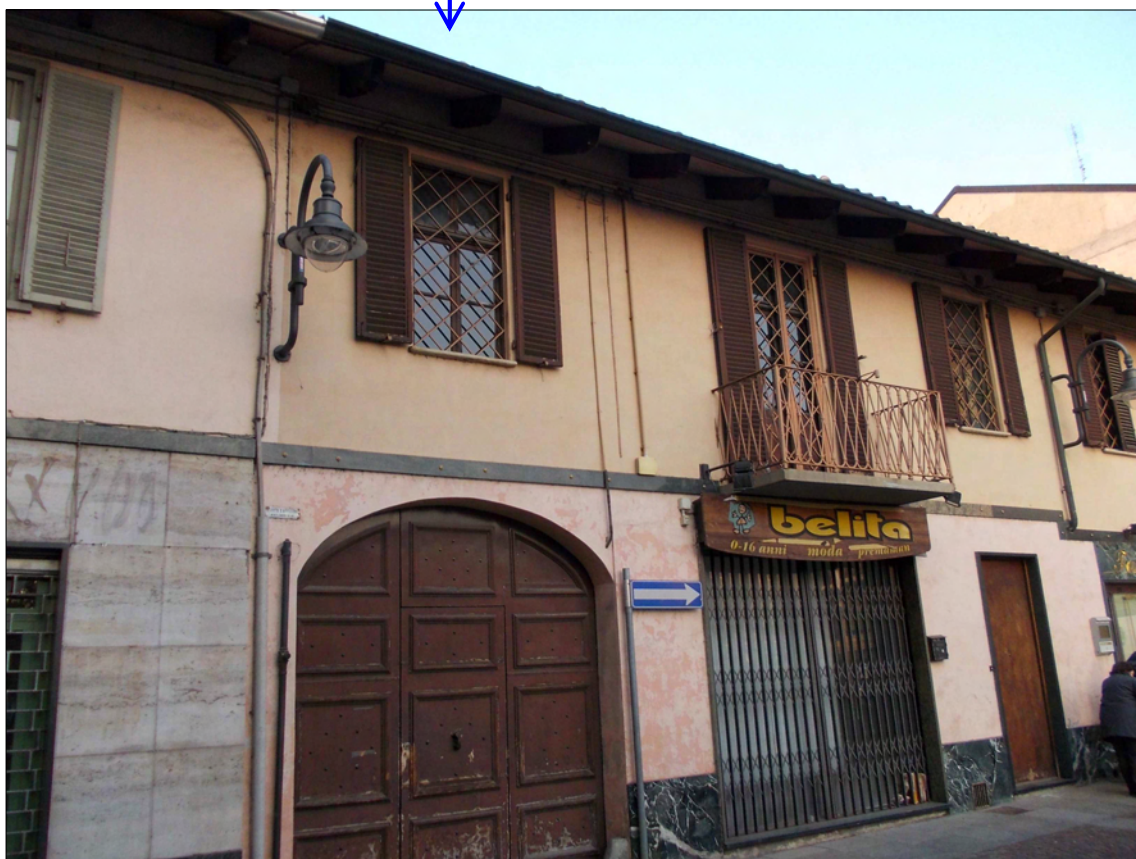


MODIFICA c): Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA

Centro storico—Ambito 15.1
Immagini illustrative



Documenta
zione
fotografica

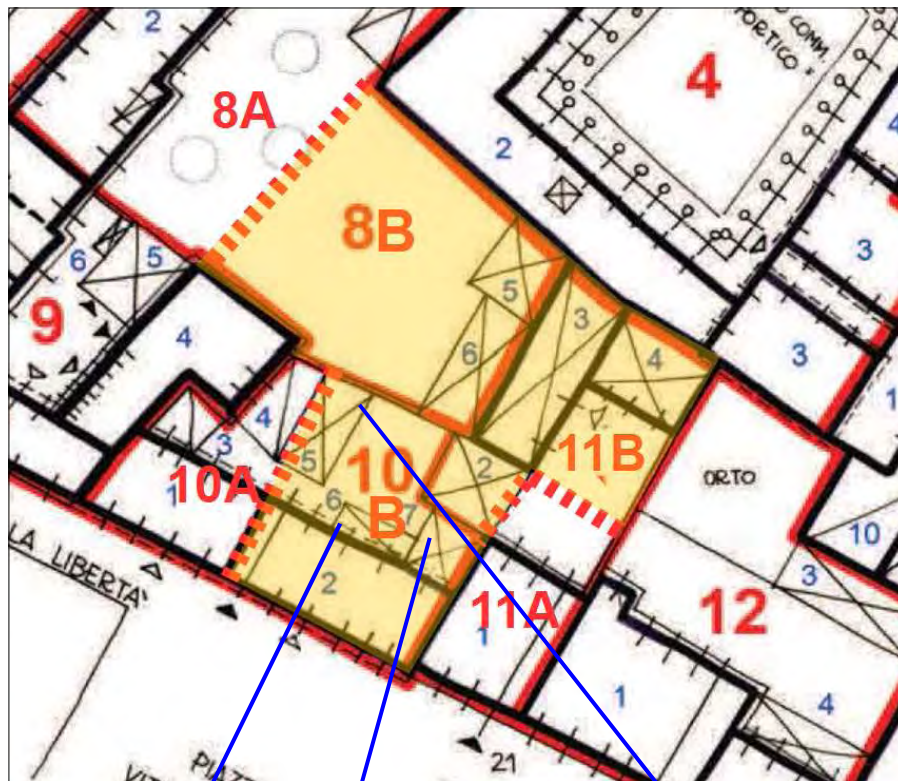


Unità 10B, fabbricato 2



MODIFICA c): Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA

Centro storico—Ambito 15.1
Immagini illustrative



Documenta
zione
fotografica



Unità 10B, fabbricati 5 e 6

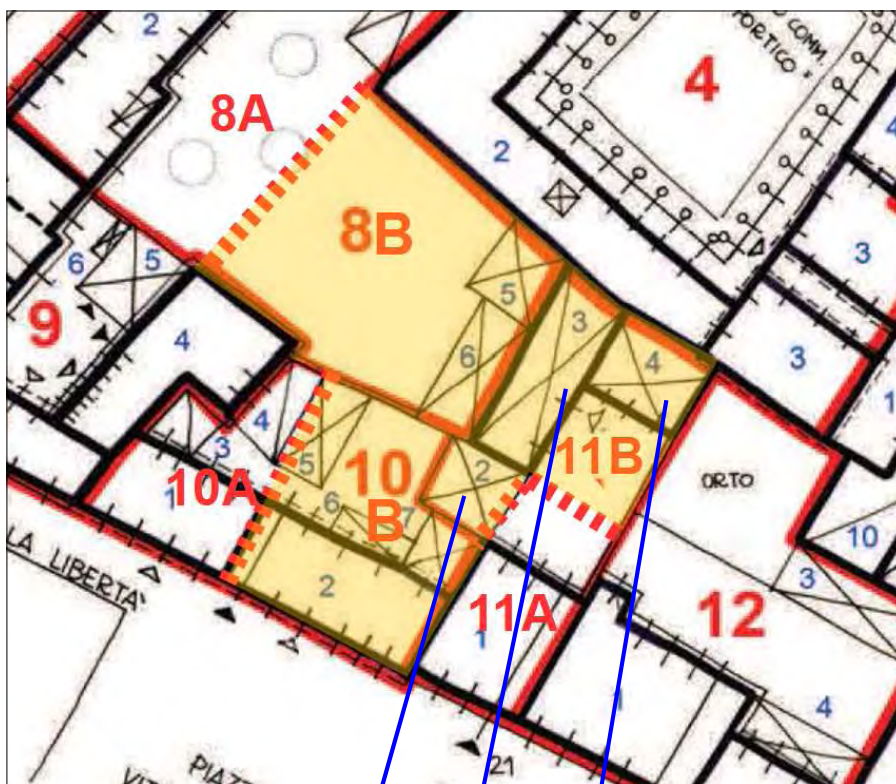


Unità 10B, fabbricato 7



MODIFICA c): Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA

Centro storico—Ambito 15.1
Immagini illustrative



Documenta
zione
fotografica



Unità 11B, fabbricati 2 e 3



Unità 11B, fabbricati 3 e 4

**MODIFICA c): Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA****Modifiche
normative**Elaborato P4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione – Calcolo della capacità insediativa e del fabbisogno di servizi

Nella tabella, nella parte relativa all'isolato 1a.15, si inserisce ulteriore riga relativa all'area "BR p 1a.15.0" comprendente la superficie prevista in dismissione a parcheggio pari a 283 mq; nella riga relativa all'area p 1a.15 si ridefinisce la superficie prevista in dismissione da 1570 mq a 1287 mq.

Alle righe relative all'area "C 3.39 – p 1a.15" si provvede a ridefinire le superfici previste in dismissione in tal modo:

p 3.39.1 mq 186

p 3.39.2 mq 185

p 3.39.3 ~~mq 770~~ mq 807

p 3.39.4 ~~mq 118~~ mq 316

~~p 3.39.5 mq 359~~

v 3.39.1 ~~mq 19.850~~ mq 19.586

Alla riga relativa all'area V 3.39.3 si provvede a sostituire la superficie di mq 1.972 con l'originaria superficie di mq 2.360

Elaborato P5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione**Art. 95 – Scheda a 1a.15, Unità 8b, 10b, 11b – Ambito 15.1**

Nella colonna delle prescrizioni vengono stralciati da quanto previsto per l'Ambito 15.1 gli interventi previsti per gli edifici 3 e 4 dell'Unità 11b e, parallelamente, si individua un nuovo Ambito con sigla 15.1.0 comprendente i due edifici citati dell'Unità 11b con le seguenti prescrizioni:

AMBITO 15.1.0: E' prevista la demolizione dei fabbricati 3 e 4 dell'unità 11b, per la realizzazione di un parcheggio pubblico/area polivalente. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un S.U.E. che preveda il trasferimento della S.U.L. di competenza pari a mq 330 in area da individuarsi con apposita variante urbanistica e la cessione e predisposizione dell'area da adibire a parcheggio come individuata nelle tavole P2b e P3.

come meglio dettagliato nella nuova scheda allegata qui di seguito.

Art. 110 – Ambiti di ristrutturazione urbanistica: viene reintrodotta l'art. 110.5 – Area da sottoporre a ristrutturazione urbanistica con nuova sigla "BR p 1a.15.0", come meglio dettagliato nella nuova scheda allegata qui di seguito.

Art. 114 - Aree di nuovo impianto residenziale: all'art. 114.14 la scheda relativa all'area "C 3.39 – p 1a.15" viene variata sostituendo l'estratto cartografico, diminuendo superficie territoriale, SUL, nr. abitanti e ridefinendo le superfici in dismissione, come meglio dettagliato nella nuova scheda allegata qui di seguito.

Elaborato P5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione

Art. 123 – Parcheggi pubblici: viene integrato aggiungendo al comma b – parcheggi in progetto - il parcheggio previsto in centro storico suddiviso in due sub ambiti con la presente modifica, con sigle p 1a.15 e p 1a.15.0 e stralciando il parcheggio previsto sulla nuova viabilità nell'area C 3.39 con sigla p 3.39.5.

Art. 138 – Aree a verde privato ed orti urbani: al comma 6 - Casi particolari – viene stralciata la seguente frase:

- Sull'area VP 3.39 sarà possibile l'impermeabilizzazione del suolo fino al raggiungimento del 50% dell'area VP, eventualmente verificabile sul lotto fondiario collegato, per la realizzazione di pertinenze delle abitazioni quali box interrati e superfici connesse; le soluzioni progettuali relative alla totalità del lotto fondiario saranno comunque da valutare nell'ambito della presentazione del Piano Paricolareggiato.



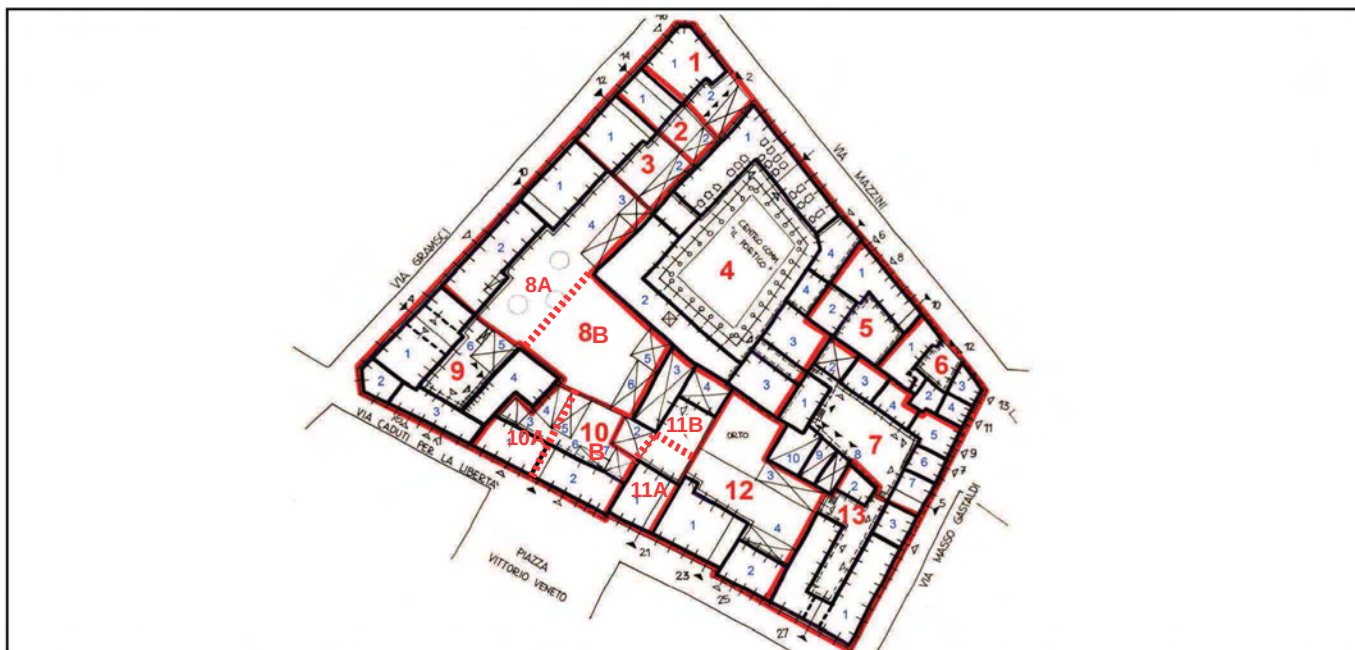
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.15

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNI-TA'	N. EDIF	FOTO N.	CLASSE	DESTIN. PRO-PRIA	TIPO DI INTER-VENTO	
8A	1	1	D	Residenza /terziario	RsB	Elementi incongrui: rivestimen- to in pietra al p.t.
	2	2	D	Residenza /terziario	RsB	Elementi incongrui: rivestimen- to in intonaco cementizio al p.t.
	3	3	H	Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente
	4	3	H	Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente
10A	1	1-2	D	Residenza/ terziario	RsB	Elementi incongrui: rivestimen- to in pietra al p.t.
	3	4	H	Deposito/ Autorimessa	MN	Basso fabbricato con sopra- stante terrazzo
	4	5	H	Deposito/ Autorimessa	MN	Basso fabbricato con sopra- stante terrazzo
11A	1	1	G	Residenza/ terziario	RsA	Edificio recente
8B	5	4	H	Autorimessa	D	Basso fabbricato recente
	6	4	H	Autorimessa	D	Basso fabbricato recente
10B	2	3	D	Residenza/ terziario	Rs	Elementi incongrui: rivestimen- to in marmo al p.t.
	5	6	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente
	6	7	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente
	7	8	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente
	2	2	H	Deposito	D	Basso fabbricato con sopra- stante terrazzo
11B	3	3	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente
	4	4	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente

Contestualmente agli interventi manutentivi e di ristrutturazione di tipo A e di tipo B è prescritta la sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Sui fabbricati 3 e 4 sono previsti unicamente interventi senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'attività principale.

AMBITO 15.1: E' prevista la demolizione dei fabbricati 5 e 6 dell'unità 8b, 5, 6 e 7 dell'unità 10b, 2, 3 e 4 dell'unità 11b, nonché la ristrutturazione edilizia del fabbricato 2 dell'unità 10b, da valutarsi nell'ambito dello Strumento Attuativo, per la realizzazione di un parcheggio pubblico/area polivalente. Si potrà valutare di trasformare l'edificio con trasferimento di cubatura considerando anche le risultanze del progetto di valorizzazione del Centro Storico. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda il trasferimento della S.U.L. di competenza pari a mq 946 nell'area C.3.39 come da art. 114.14 delle N.T.A. e la cessione e predisposizione dell'area da adibire a parcheggio come individuata nelle tavole P2b e P3.

AMBITO 15.1.0: E' prevista la demolizione dei fabbricati 3 e 4 dell'unità 11b, per la realizzazione di un parcheggio pubblico/area polivalente. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un S.U.E. che preveda il trasferimento della S.U.L. di competenza pari a mq 330 in area da individuarsi con apposita variante urbanistica e la cessione e predisposizione dell'area da adibire a parcheggio come individuata nelle tavole P2b e P3.



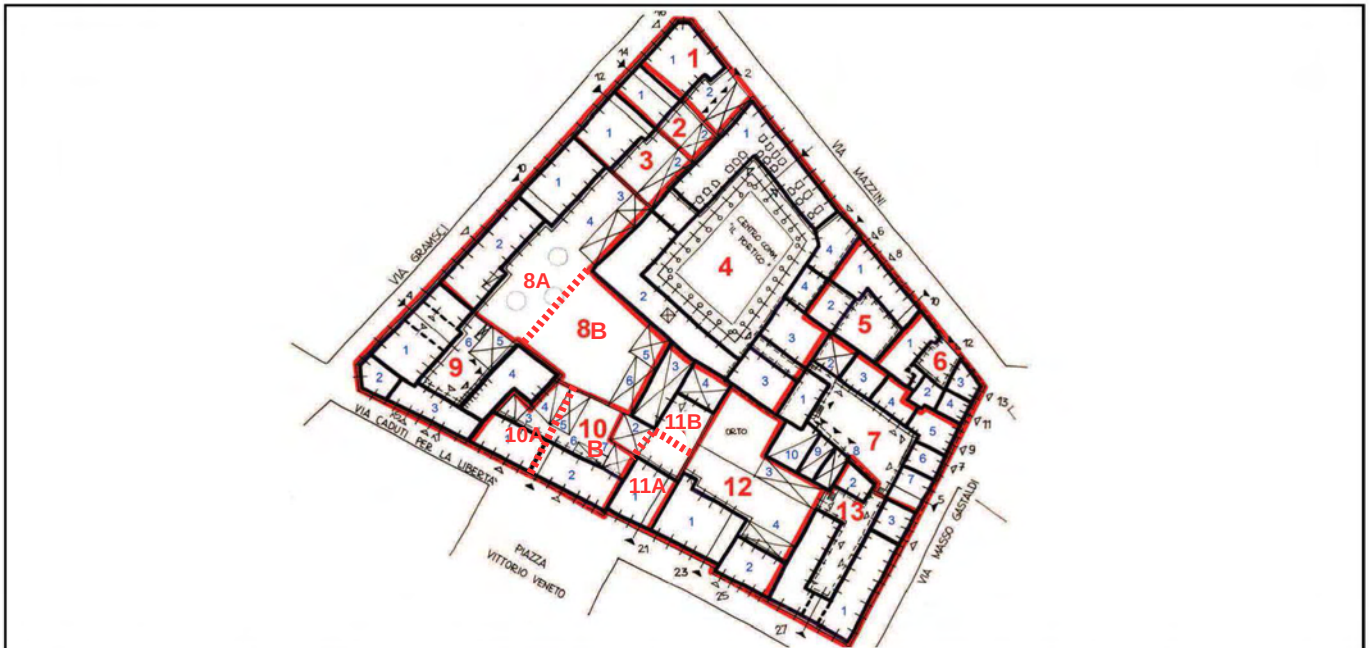
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.15

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITÀ	N. EDIF	FOTO N.	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
8A	1	1	D	Residenza/terziario	RsB	Elementi incongrui: rivestimento in pietra al p.t.
	2	2	D	Residenza/terziario	RsB	Elementi incongrui: rivestimento in intonaco cementizio al p.t.
	3	3	H	Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente
	4	3	H	Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente
10A	1	1-2	D	Residenza/terziario	RsB	Elementi incongrui: rivestimento in pietra al p.t.
	3	4	H	Deposito/Autorimessa	MN	Basso fabbricato con soprastante terrazzo
	4	5	H	Deposito/Autorimessa	MN	Basso fabbricato con soprastante terrazzo
11A	1	1	G	Residenza/terziario	RsA	Edificio recente
8B	5	4	H	Autorimessa	D	Basso fabbricato recente
	6	4	H	Autorimessa	D	Basso fabbricato recente
10B	2	3	D	Residenza/terziario	Rs	Elementi incongrui: rivestimento in marmo al p.t.
	5	6	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente
	6	7	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente
	7	8	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente
	2	2	H	Deposito	D	Basso fabbricato con soprastante terrazzo
11B	3	3	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente
	4	4	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente

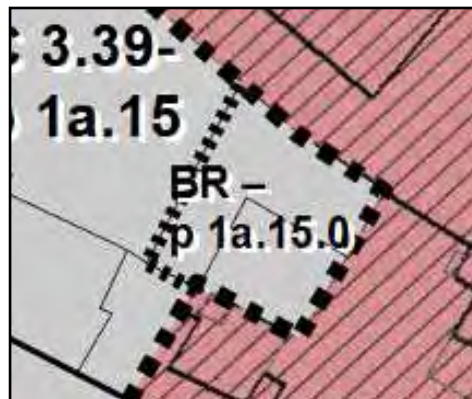
Contestualmente agli interventi manutentivi e di ristrutturazione di tipo A e di tipo B è prescritta la sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Sui fabbricati 3 e 4 sono previsti unicamente interventi senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'attività principale.

AMBITO 15.1: E' prevista la demolizione dei fabbricati 5 e 6 dell'unità 8b, 5, 6 e 7 dell'unità 10b, 2, dell'unità 11b, nonché la ristrutturazione edilizia del fabbricato 2 dell'unità 10b, da valutarsi nell'ambito dello Strumento Attuativo, per la realizzazione di un parcheggio pubblico/area polivalente. Si potrà valutare di trasformare l'edificio con trasferimento di cubatura considerando anche le risultanze del progetto di valorizzazione del Centro Storico. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Piano Particolareggiato che preveda il trasferimento della S.U.L. di competenza pari a mq 946 nell'area C.3.39 come da art. 114.14 delle N.T.A. e la cessione e predisposizione dell'area da adibire a parcheggio come individuata nelle tavole P2b e P3.

AMBITO 15.1.0: E' prevista la demolizione dei fabbricati 3 e 4 dell'unità 11b, per la realizzazione di un parcheggio pubblico/area polivalente. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un S.U.E. che preveda il trasferimento della S.U.L. di competenza pari a mq 330 in area da individuarsi con apposita variante urbanistica e la cessione e predisposizione dell'area da adibire a parcheggio come individuata nelle tavole P2b e P3.

**Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica****Art. 110.5****CODICE AREA****BR p 1a.15.0****UBICAZIONE:**

L'area è ubicata in centro storico lungo via Caduti (Distretto 1a—tavola P2B)

Superficie territoriale**Mq. 283****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile TOTALE****Mq 330****RESIDENZA****Mq 194****TERZIARIO****Mq 136****Densita' abitativa****50 mq/ab.****Abitanti teorici previsti****4****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso prevista è parcheggio pubblico, con finalità di ampliare la superficie del parcheggio pubblico confinante di futura realizzazione.

Sino ad allora gli usi in atto sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica, senza possibilità di ampliare gli edifici esistenti e senza cambi di destinazione d'uso.

TIPO DI INTERVENTO**D - Demolizione (Art. 58 N.d'A.)—Manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 42-43 N.d'A.)****MODALITA' DI INTERVENTO**

Unico S.U.E. ad arcipelago con previsione di trasferimento della SUL propria dell'area sita in Via Caduti per la Libertà in altra area e cessione e predisposizione dell'area a parcheggio pubblico p 1a.15.0 e monetizzazione dell'eventuale quota rimanente. In assenza della predisposizione di S.U.E. ad arcipelago saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mantenendo le destinazioni d'uso in essere.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla cessione dell'area a parcheggio pubblico p 1a.15.0 come individuata in cartografia, ed eventuale monetizzazione della quota rimanente in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della volumetria esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 1,17 mq./mq. Il rapporto massimo di copertura (Rc) è pari all'esistente.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza massima delle costruzioni (H) è pari all'esistente.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante n. 11 PRGC- Relazione geologico tecnica e Carta di sintesi)

CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA
Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi.

1. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente
2. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
3. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08, al D.M. 14.09/05 e al D.M. 11/03/88
4. Nella documentazione geologica geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà comunque essere riportata la caratterizzazione dei sottosuoli nelle categorie A.B...previste dal punto 3.2.2 del D.M. 14/01/08 previa esecuzione delle necessarie prove geofisiche e/o geotecniche.

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Bassi fabbricati accessori alla residenza o agli esercizi commerciali.



Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica

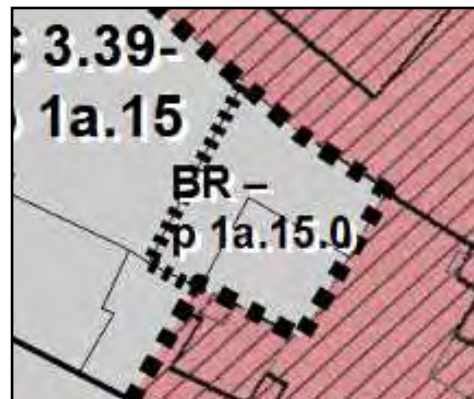
Art. 110.5

CODICE AREA

BR p 1a.15.0

UBICAZIONE:

L'area è ubicata in centro storico lungo via Caduti (Distretto 1a—tavola P2B)



Superficie territoriale

Mq. 283

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile TOTALE
RESIDENZA
TERZIARIO

Mq 330

Mq 194

Mq 136

Densita' abitativa

50 mq/ab.

Abitanti teorici previsti

4

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d' uso prevista è parcheggio pubblico.

Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 29 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 17 e 18 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO

D - Demolizione (Art. 58 N.d'A.)—Manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 42-43 N.d'A.)

MODALITA' DI INTERVENTO

Unico S.U.E. ad arcipelago con previsione di trasferimento della SUL propria dell'area sita in Via Caduti per la Libertà in altra area e cessione e predisposizione dell'area a parcheggio pubblico p 1a.15.0 e monetizzazione dell'eventuale quota rimanente. In assenza della predisposizione di S.U.E. ad arcipelago saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla cessione dell'area a parcheggio pubblico p 1a.15.0 come individuata in cartografia, ed eventuale monetizzazione della quota rimanente in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 1,17 mq./mq. Il rapporto massimo di copertura (Rc) è pari all'esistente.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza massima delle costruzioni (H) è pari all'esistente.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante n. 11 PRGC- Relazione geologico tecnica e Carta di sintesi)

CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA
Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi.

1. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente
2. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
3. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08, al D.M. 14.09/05 e al D.M. 11/03/88
4. Nella documentazione geologica geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà comunque essere riportata la caratterizzazione dei sottosuoli nelle categorie A.B...previste dal punto 3.2.2 del D.M. 14/01/08 previa esecuzione delle necessarie prove geofisiche e/o geotecniche.

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Bassi fabbricati accessori alla residenza o agli esercizi commerciali.

**Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale****Art.114.14****CODICE AREA****C 3.39 - p 1a.15**

UBICAZIONE : L'area C 3.39 è ubicata lungo la nuova strada di PRGC - proseguimento Largo Dossetti a raccordo con via Levante (Distretto D3 - Tav di PRGC P2A). L'area p 1a.15 è ubicata in centro storico lungo via Caduti (Distretto 1a—tavola P2B)

Superficie territoriale	Mq. 37.295 area C 3.39
	Mq. 388 area VP 3.39
	Mq. 1.570 <u>1.287</u> area p 1a.15

Superficie utile lorda (Sul) max realizzabile	Mq. 4.848 +
	Mq. 749 <u>555</u> residenza
	Mq. 527 <u>391</u> terziario

Densita' abitativa	40 mq./ab area C 3.39
	50 mq/lab area p 1a.15

Abitanti teorici previsti	N. 121 + 15 <u>11</u>
----------------------------------	---

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari. Sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, e che non occupino unità immobiliari superiori a 250 mq per una superficie utile lorda non superiore al 40% di quella totale. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 - 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114. Per l'area p 1a.15 la destinazione prevista è parcheggio pubblico.

**TIPO DI INTERVENTO**

NI – Nuovo Impianto (Art. 58 N.d'A.)
D - Demolizione (Art. 58 N.d'A.) - **Rs**– Ristrutturazione (Art. 46)

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Particolareggiato esteso a tutta l'area C 3.39 e all'area p 1a.15 per la cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, e cessione ed urbanizzazione delle aree a parcheggio p 3.39.1, p 3.39.2, p 3.39.3, p 3.39.4 e p 3.39.5, dell'area a verde pubblico v 3.39.1, nonché per la cessione e predisposizione dell'area da adibire a parcheggio in fregio a Via Caduti p 1a.15, da sottoporre al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione e di tipologia F2, (vedi Art. 118 delle presenti norme) ed alla dismissione e sistemazione delle aree a parcheggio pubblico p 3.39.1, p 3.39.2, p 3.39.3, p.3.39.4 e p 3.39.5 per rispettivi indicativi mq 186, mq 185, mq ~~770~~ 807, mq ~~118~~ e mq ~~359~~ 316 e dell'area a verde pubblico v 3.39.1 di mq. ~~19.850~~ 19.586, nonché dell'area a parcheggio in fregio a Via Caduti p 1a.15 per mq. ~~1.570~~ 1.287 secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. ~~23.038~~ 22.367 e, in relazione alla S.U.L. derivante dall'area p 1a.15, monetizzazione della quota rimanente in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20. Ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. l'Amministrazione si riserva la possibilità di accettare disposizioni migliorative delle aree in dismissione, a parità di superficie totale.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,13 mq./mq per l'area C 3.39 e di ~~0,13~~ 0,735 mq./mq. per l'area p 1a.15, ~~con esclusione dell'area VP 3.39 che ha capacità insediativa esaurita~~; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,00, per un massimo di 3 piani fuori terra.
 La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalle vie non potrà essere inferiore a mt. 7,50 (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444);

**Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale****Art. 114.14****CODICE AREA****C 3.39- p 1a.15****PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi scheda n° 7 Relazione Geologico Tecnica)**

CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA
- II - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA
- III - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA

Area idonea a nuovi insediamenti per le sole porzioni in Classe I e in Classe II, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi e, per i settori perimetrati in EbA, le limitazioni di cui all'art.9 delle N.T.A. del PAI:

1. interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore, se esistente
2. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente
3. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
4. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08, al D.M. 14.09/05 e al D.M. 11/03/88

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L' area ricade nell' ambito di nuovo impianto e perequazione urbanistica " Viale Pasturanti" (vedi Art. 72, comma 2 delle presenti N.d.A.). Si forniscono di seguito le seguenti indicazioni progettuali:

- a - Formazione di neoeosistema a viale sulla strada in progetto a collegamenti tra largo Dossetti e via Levante, da realizzarsi con le caratteristiche tecniche indicate al punto 2 dell'Art. 72, comma 2.2 delle presenti norme;
- b - Creazione di area a parco di carattere urbano v 3.39.1 con le caratteristiche di composizione vegetazionale e di densità arborea ed arbustiva e relative specifiche tecniche illustrate al punto 2 dell'Art. 72, comma 2.2 delle presenti norme;
- c - Sistemazione del parcheggio p 3.39.3 posto lungo la nuova via di PRGC, alberato lungo tutto il fronte , formato con le caratteristiche tecniche indicate al punto2 dell'Art.72, comma 2.2 delle presenti norme; pavimentazione drenante degli spazi di stazionamento come previsto all'Art. 75 delle presenti norme.
- d - Parcheggi p 3.39.1, p 3.39.2, p 3.39.3, p 3.39.4, ~~p 3.39.5~~: protetti con adeguate alberature sul fronte, di grandezza, sesto e specie specificate all'articolo 72 comma 2.2 delle presenti norme. Pavimentazione drenante degli spazi di stazionamento, come previsto all'Art.75 delle presenti norme.
- e - Arredo arboreo e arbustivo degli spazi privati nelle misure stabilite all'Art. 17 punto 6.4 verde privato delle presenti Norme

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Si ritiene opportuno che il progetto urbanistico ed edilizio sviluppi soluzioni a tipologia articolata nelle forme dell' edilizia condominiale pluripiano, o palazzine quadrifamiliari, tenendo conto delle caratteristiche del tessuto edilizio residenziale presente ai margini dell'area.

Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

URBANIZZAZIONE

Il Rapporto Ambientale ha accertato la presenza sistematica di opere di urbanizzazione di sotto e di soprassuolo: acquedotto, fognatura bianca e nera, rete di gas metano, rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione. In particolare nella zona si constata la presenza di dorsali della rete fognaria e della rete acquadottata della SMAT a cui possono essere allacciati i nuovi insediamenti. Per quanto riguarda il conferimento di acque di superficie nel collettore di viale Aldo Moro si rimanda all'applicazione degli articoli 60 e 75 della presenti Norme.

PERMEABILITA' DEL SUOLO

Per la superficie insediativa fondiaria di tutta l'area 3.39 è richiesta la permeabilità degli spazi non coperti da costruzioni in misura non inferiore al 30%, fatto salvo quanto previsto all'art. 71 delle N.d.A. in merito alla "Tutela delle alberature e del verde in genere". Così pure i parcheggi privati in superficie dovranno essere alberati all' interno mediante formazione di aiuole di separazione degli spazi di stazionamento, con alberature di grandezza, sesto e specie specificate all' articolo 72 delle presenti norme, e pavimentazione drenante degli spazi di stazionamento.

ULTERIORI VINCOLI O PRESCRIZIONI

Si prescrive una percentuale di edilizia convenzionata pari al 30% del totale con esclusione della S.U.L. proveniente dall'area p 1a.15.

Sul lato sud dell'area corre diramazione della bealera di Pianezza, con fascia di rispetto minima di mt. 10 per lato, come indicato sulla tavola di PRGC, per la quale si richiamano i disposti di cui all' art. 79 delle presenti Norme e della scheda n. 7 della relazione geologico - tecnica.

**Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale****Art.114.14****CODICE AREA****C 3.39 - p 1a.15**

UBICAZIONE : L'area C 3.39 è ubicata lungo la nuova strada di PRGC - proseguimento Largo Dossetti a raccordo con via Levante (Distretto D3 - Tav di PRGC P2A). L'area p 1a.15 è ubicata in centro storico lungo via Caduti (Distretto 1a—tavola P2B)

Superficie territoriale	Mq. 37.295 area C 3.39 Mq 1.287 area p 1a.15
Superficie utile lorda (Sul) max realizzabile	Mq. 4.848 + Mq. 555 residenza Mq. 391 terziario
Densita' abitativa	40 mq./ab area C 3.39 50 mq/lab area p 1a.15
Abitanti teorici previsti	N. 121 + 11

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari. Sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, e che non occupino unità immobiliari superiori a 250 mq per una superficie utile lorda non superiore al 40% di quella totale. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 - 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114. Per l'area p 1a.15 la destinazione prevista è parcheggio pubblico.

**TIPO DI INTERVENTO**

NI – Nuovo Impianto (Art. 58 N.d'A.)
D - Demolizione (Art. 58 N.d'A.) - **Rs**– Ristrutturazione (Art. 46)

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Particolareggiato esteso a tutta l'area C 3.39 e all'area p 1a.15 per la cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, e cessione ed urbanizzazione delle aree a parcheggio p 3.39.1, p 3.39.2, p 3.39.3, p 3.39.4 dell'area a verde pubblico v 3.39.1, nonché per la cessione e predisposizione dell'area da adibire a parcheggio in fregio a Via Caduti p 1a.15, da sottoporre al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione e di tipologia F2, (vedi Art. 118 delle presenti norme) ed alla dismissione e sistemazione delle aree a parcheggio pubblico p 3.39.1, p 3.39.2, p 3.39.3, p.3.39.4 per rispettivi indicativi mq 186, mq 185, mq 807, e mq 316 e dell'area a verde pubblico v 3.39.1 di mq. 19.586, nonché dell'area a parcheggio in fregio a Via Caduti p 1a.15 per mq. 1.287 secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. 22.367 e, in relazione alla S.U.L. derivante dall'area p 1a.15, monetizzazione della quota rimanente in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20. Ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. l'Amministrazione si riserva la possibilità di accettare disposizioni migliorative delle aree in dismissione, a parità di superficie totale.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,13 mq./mq per l'area C 3.39 e di 0,735 mq./mq. per l'area p 1a.15; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,00, per un massimo di 3 piani fuori terra.
 La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalle vie non potrà essere inferiore a mt. 7,50 (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444);

**Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale****Art. 114.14****CODICE AREA****C 3.39- p 1a.15****PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi scheda n° 7 Relazione Geologico Tecnica)**

CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA
- II - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA
- III - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA

Area idonea a nuovi insediamenti per le sole porzioni in Classe I e in Classe II, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi e, per i settori perimetrati in EbA, le limitazioni di cui all'art.9 delle N.T.A. del PAI:

1. interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore, se esistente
2. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente
3. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
4. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08, al D.M. 14.09/05 e al D.M. 11/03/88

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L' area ricade nell' ambito di nuovo impianto e perequazione urbanistica " Viale Pasturanti" (vedi Art. 72, comma 2 delle presenti N.d.A.). Si forniscono di seguito le seguenti indicazioni progettuali:

- a - Formazione di neoecosistema a viale sulla strada in progetto a collegamenti tra largo Dossetti e via Levante, da realizzarsi con le caratteristiche tecniche indicate al punto 2 dell'Art. 72, comma 2.2 delle presenti norme;
- b - Creazione di area a parco di carattere urbano v 3.39.1 con le caratteristiche di composizione vegetazionale e di densità arborea ed arbustiva e relative specifiche tecniche illustrate al punto 2 dell'Art. 72, comma 2.2 delle presenti norme;
- c - Sistemazione del parcheggio p 3.39.3 posto lungo la nuova via di PRGC, alberato lungo tutto il fronte , formato con le caratteristiche tecniche indicate al punto2 dell'Art.72, comma 2.2 delle presenti norme; pavimentazione drenante degli spazi di stazionamento come previsto all'Art. 75 delle presenti norme.
- d - Parcheggi p 3.39.1, p 3.39.2, p 3.39.3, p 3.39.4: protetti con adeguate alberature sul fronte, di grandezza, sesto e specie specificate all'articolo 72 comma 2.2 delle presenti norme. Pavimentazione drenante degli spazi di stazionamento, come previsto all'Art.75 delle presenti norme.
- e - Arredo arboreo e arbustivo degli spazi privati nelle misure stabilite all'Art. 17 punto 6.4 verde privato delle presenti Norme

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Si ritiene opportuno che il progetto urbanistico ed edilizio sviluppi soluzioni a tipologia articolata nelle forme dell' edilizia condominiale pluripiano, o palazzine quadrifamiliari, tenendo conto delle caratteristiche del tessuto edilizio residenziale presente ai margini dell'area.

Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

URBANIZZAZIONE

Il Rapporto Ambientale ha accertato la presenza sistematica di opere di urbanizzazione di sotto e di soprassuolo: acquedotto, fognatura bianca e nera, rete di gas metano, rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione. In particolare nella zona si constata la presenza di dorsali della rete fognaria e della rete acquadottata della SMAT a cui possono essere allacciati i nuovi insediamenti. Per quanto riguarda il conferimento di acque di superficie nel collettore di viale Aldo Moro si rimanda all'applicazione degli articoli 60 e 75 della presenti Norme.

PERMEABILITA' DEL SUOLO

Per la superficie insediativa fondiaria di tutta l'area 3.39 è richiesta la permeabilità degli spazi non coperti da costruzioni in misura non inferiore al 30%, fatto salvo quanto previsto all'art. 71 delle N.d.A. in merito alla "Tutela delle alberature e del verde in genere". Così pure i parcheggi privati in superficie dovranno essere alberati all' interno mediante formazione di aiuole di separazione degli spazi di stazionamento, con alberature di grandezza, sesto e specie specificate all' articolo 72 delle presenti norme, e pavimentazione drenante degli spazi di stazionamento.

ULTERIORI VINCOLI O PRESCRIZIONI

Si prescrive una percentuale di edilizia convenzionata pari al 30% del totale con esclusione della S.U.L. proveniente dall'area p 1a.15.

Sul lato sud dell'area corre diramazione della bealera di Pianezza, con fascia di rispetto minima di mt. 10 per lato, come indicato sulla tavola di PRGC, per la quale si richiamano i disposti di cui all' art. 79 delle presenti Norme e della scheda n. 7 della relazione geologico - tecnica.

**Parcheggi pubblici****Art. 123**

P	3.39.4	Via Aldo Moro	p	2.37.1	Park in SUE
P	3.40	Via Cassagna	p	2.37.2	Park in SUE
P	3.41	Via Cassagna	p	3.1.1	Park in SUE
P	DP.1	Via Piave	p	3.1.2	Park in SUE
P	DP.7.1	Via Signagatta	p	3.3.1	Park in SUE
P	DP.7.2	Via Signagatta	p	3.4.2	Park in SUE
P	DP.8	Via dei Prati	p	3.22	Park in SUE
P	DP.10.1	Via Signagatta	p	3.39.1	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
P	DP.10.2	Via dei Prati	p	3.39.2	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
P	DP.10.3	Via dei Prati	p	3.39.3	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
P	DP.11.1	Via dei Prati	p	3.39.4	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
P	DP.11.2	Via dei Prati	p	3.39.5	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
P	DP.14.1	Via Piave	p	DP.4.1	Park in SUE
P	DP.14.2	Via Piave	p	DP.4.2	Park in SUE
P	DP.15	Via Piave	p	DP.18.1	Park in SUE
P	DP.16		p	DP.18.2	Park in SUE
P	DP.17		P	DP.34	Park in SUE
P	DP.21.1	Via Vercelli	p	DP.36.1	Park in SUE
P	DP.21.2	Via Vercelli	p	DP.36.2	Park in SUE
P	DP.21.3	Via Vercelli	p	AA.4	Parcheggio Scuola Sante Castagno
P	DP.24	Via Torino			
P	DP.25	Via Vercelli			
P	DP.32.1	Via Collegno int.			
P	DP.32.2	Via Collegno int.			
P	DP.32.3	Via Collegno int.			
P	DP.32.4	Via Collegno int.			

b Parcheggi in progetto:

p	1a.15	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
p	1a.15.0	Parcheggio BR p 1a.15.0
p	1a.22.1	Park in SUE Via Gariglietti
p	1a.25	Parcheggio ex fabbrica
p	1b.2	Park in SUE
p	1b.4	Parcheggio via F.lli Cervi—SUE BR 1b.4
p	2.2	Park in SUE via Givoletto
p	2.6.1	Park in SUE via Lanzo
p	2.7	Park in SUE
p	2.8.3.1	Park in SUE via Brione
p	2.8.3.2	Park in SUE via Givoletto
p	2.12.1	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.4	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.5	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.6	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.3	Park in SUE 2.12.2
p	2.12.2	Park in SUE 2.12.3
p	2.13.1	Park via Praglia
p	2.13.2	Park via Praglia
P	2.13.3	Park via Praglia
p	2.14.4	Park in SUE BR 2.14.4
p	2.15.4	Park in SUE via Avigliana
p	2.15.5	Park in SUE via Avigliana
p	2.15.4	Park in SUE via Parucco
P	2.16.1	Park in SUE via Rosta
p	2.19.5	Park in SUE C 2.19
p	2.19.6	Park in SUE C 2.19
p	2.19.7	Park in SUE C 2.19
p	2.19.8	Park in SUE C 2.19
p	2.19.9	Park in SUE C 2.19
p	2.19.11	Park in SUE C 2.19
p	2.20.2	Park in SUE C 2.20
p	2.22.1	Park in SUE

2. La destinazione propria è a parcheggio pubblico o di uso pubblico, a soddisfacimento del fabbisogno indotto dagli usi residenziali, terziari o di servizio pubblico e privato. E' consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate ad aree per parcheggio mediante permesso di costruire convenzionato che garantisce l'uso pubblico della superficie soprastante, con le limitazioni di cui all' Art. 79 delle presenti norme - "Prescrizioni geologico - tecniche per la realizzazione dei nuovi interventi previsti nei settori omogeneamente distinti secondo le classi di idoneità d'uso (circolare P.R.G. n. 7/LAP 8/5/96)" secondo la classe di rischio propria in cui ciascuna area ricade

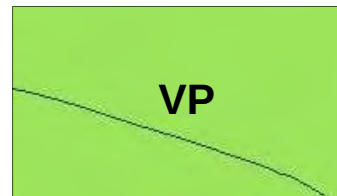
**Parcheggi pubblici****Art. 123**

P	3.39.4	Via Aldo Moro	p	2.37.1	Park in SUE
P	3.40	Via Cassagna	p	2.37.2	Park in SUE
P	3.41	Via Cassagna	p	3.1.1	Park in SUE
P	DP.1	Via Piave	p	3.1.2	Park in SUE
P	DP.7.1	Via Signagatta	p	3.3.1	Park in SUE
P	DP.7.2	Via Signagatta	p	3.4.2	Park in SUE
P	DP.8	Via dei Prati	p	3.22	Park in SUE
P	DP.10.1	Via Signagatta	p	3.39.1	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
P	DP.10.2	Via dei Prati	p	3.39.2	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
P	DP.10.3	Via dei Prati	p	3.39.3	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
P	DP.11.1	Via dei Prati	p	3.39.4	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
P	DP.11.2	Via dei Prati	p	DP.4.1	Park in SUE
P	DP.14.1	Via Piave	p	DP.4.2	Park in SUE
P	DP.14.2	Via Piave	p	DP.18.1	Park in SUE
			p	DP.18.2	Park in SUE
P	DP.15	Via Piave	P	DP.34	Park in SUE
P	DP.16		p	DP.36.1	Park in SUE
P	DP.17		p	DP.36.2	Park in SUE
P	DP.21.1	Via Vercelli	p	AA.4	Parcheggio Scuola Sante Castagno
P	DP.21.2	Via Vercelli			
P	DP.21.3	Via Vercelli			
P	DP.24	Via Torino			
P	DP.25	Via Vercelli			
P	DP.32.1	Via Collegno int.			
P	DP.32.2	Via Collegno int.			
P	DP.32.3	Via Collegno int.			
P	DP.32.4	Via Collegno int.			

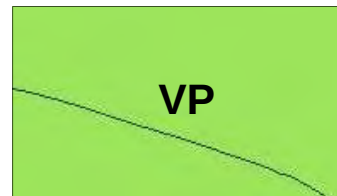
b Parcheggi in progetto:

p	1a.15	Parcheggio in P.P. C 3.39-p1a.15
p	1a.15.0	Parcheggio BR p 1a.15.0
p	1a.22.1	Park in SUE Via Gariglietti
p	1a.25	Parcheggio ex fabbrica
p	1b.2	Park in SUE
p	1b.4	Parcheggio via F.lli Cervi—SUE BR 1b.4
p	2.2	Park in SUE via Givoletto
p	2.6.1	Park in SUE via Lanzo
p	2.7	Park in SUE
p	2.8.3.1	Park in SUE via Brione
p	2.8.3.2	Park in SUE via Givoletto
p	2.12.1	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.4	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.5	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.6	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.3	Park in SUE 2.12.2
p	2.12.2	Park in SUE 2.12.3
p	2.13.1	Park via Praglia
p	2.13.2	Park via Praglia
P	2.13.3	Park via Praglia
p	2.14.4	Park in SUE BR 2.14.4
p	2.15.4	Park in SUE via Avigliana
p	2.15.5	Park in SUE via Avigliana
p	2.15.4	Park in SUE via Parucco
P	2.16.1	Park in SUE via Rosta
p	2.19.5	Park in SUE C 2.19
p	2.19.6	Park in SUE C 2.19
p	2.19.7	Park in SUE C 2.19
p	2.19.8	Park in SUE C 2.19
p	2.19.9	Park in SUE C 2.19
p	2.19.11	Park in SUE C 2.19
p	2.20.2	Park in SUE C 2.20
p	2.22.1	Park in SUE

2. La destinazione propria è a parcheggio pubblico o di uso pubblico, a soddisfacimento del fabbisogno indotto dagli usi residenziali, terziari o di servizio pubblico e privato. E' consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate ad aree per parcheggio mediante permesso di costruire convenzionato che garantisce l'uso pubblico della superficie soprastante, con le limitazioni di cui all' Art. 79 delle presenti norme - "Prescrizioni geologico - tecniche per la realizzazione dei nuovi interventi previsti nei settori omogeneamente distinti secondo le classi di idoneità d'uso (circolare P.R.G. n. 7/LAP 8/5/96)" secondo la classe di rischio propria in cui ciascuna area ricade

**Aree a verde privato ed orti urbani****Art. 138****CODICE AREA****VP****SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC**

1. Si tratta di aree nelle quali il PRGC prevede il mantenimento e lo sviluppo della dotazione di verde privato finalizzata al più generale processo di rigenerazione ecologica e *comfort* ambientale, consentendo anche l'insediamento di attrezzature sportive scoperte ad uso privato o gestite da operatori privati ed eventualmente convenzionate.
2. In esse sono ammessi unicamente interventi per il miglioramento del verde ornamentale o produttivo, o la realizzazione di campi da tennis, piscine private, percorsi ginnici.
3. Il suolo non può essere impermeabilizzato per più di un decimo della superficie interessata.
4. Sono ammesse le colture orticole e floricole in serra per non più di un ventesimo della superficie interessata.
5. E' consentita la realizzazione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, di altezza massima inferiore comunque a m. 2,70, misurata all'imposta del tetto, per una S.U.L. max. di 12 mq. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00. La pertinenza del terreno deve essere dimostrata all'atto della richiesta del permesso di costruire, con atto di proprietà od equivalente titolo abilitativo.
6. CASI PARTICOLARI
 - Sull'area VP 2.8 (ex area EP2), sono consentiti tutti gli interventi previsti nel PEC approvato con D.C.C. n. 86 del 27/11/2003.
 - Sull'area VP 2.14 è consentita la localizzazione di parcheggi alberati al servizio dell'attività, da realizzarsi con materiali permeabili.
 - ~~- Sull'area VP 3.39 sarà possibile l'impermeabilizzazione del suolo fino al raggiungimento del 50% dell'area VP, eventualmente verificabile sul lotto fondiario collegato, per la realizzazione di pertinenze delle abitazioni quali box interrati e superfici connesse; le soluzioni progettuali relative alla totalità del lotto fondiario saranno comunque da valutare nell'ambito della presentazione del Piano Paricolareggiato.~~

**Aree a verde privato ed orti urbani****Art. 138****CODICE AREA****VP****SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC**

1. Si tratta di aree nelle quali il PRGC prevede il mantenimento e lo sviluppo della dotazione di verde privato finalizzata al più generale processo di rigenerazione ecologica e *comfort* ambientale, consentendo anche l'insediamento di attrezzature sportive scoperte ad uso privato o gestite da operatori privati ed eventualmente convenzionate.
2. In esse sono ammessi unicamente interventi per il miglioramento del verde ornamentale o produttivo, o la realizzazione di campi da tennis, piscine private, percorsi ginnici.
3. Il suolo non può essere impermeabilizzato per più di un decimo della superficie interessata.
4. Sono ammesse le colture orticole e floricole in serra per non più di un ventesimo della superficie interessata.
5. E' consentita la realizzazione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, di altezza massima inferiore comunque a m. 2,70, misurata all'imposta del tetto, per una S.U.L. max. di 12 mq. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00. La pertinenza del terreno deve essere dimostrata all'atto della richiesta del permesso di costruire, con atto di proprietà od equivalente titolo abilitativo.
6. CASI PARTICOLARI
 - Sull'area VP 2.8 (ex area EP2), sono consentiti tutti gli interventi previsti nel PEC approvato con D.C.C. n. 86 del 27/11/2003.
 - Sull'area VP 2.14 è consentita la localizzazione di parcheggi alberati al servizio dell'attività, da realizzarsi con materiali permeabili.

**MODIFICA c): Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA****Modifiche
cartografiche**

Sulla **tavola P2a “Aree urbane – parte nord”** in scala 1:2000 si modifica l'area di nuovo impianto residenziale “C 3.39 – p 1a.15”, variandone il perimetro stralciando l'area da adibire a verde privato con sigla “VP 3.39”, diminuendone, così, la superficie fondiaria e ridefinendo le aree previste in cessione; in particolare, la superficie relativa al parcheggio con sigla “p 3.39.4” viene accorpata al parcheggio con sigla “p 3.39.3”, mantenendo quest'ultima quale unica sigla per le due superfici; conseguentemente si varia la sigla relativa al parcheggio “p 3.39.5” in “p 3.39.4”.

Sulla **tavola P2b “Aree urbane – parte sud”** in scala 1:2000, si provvede a variare l'area con sigla “C 3.39 – p 1a.15” destinata a parcheggio pubblico individuandone una porzione di dimensione minoritaria tramite apposita sigla “BR p 1a.15.0”, mantenendo identica destinazione.

Analoghe modifiche verranno apportate anche alla **Tavola P1 “Assetto territoriale generale: viabilità – destinazioni e vincoli”** in scala 1:6.500.

Sulla **tavola P3 “Centro storico”** in scala 1: 750 si provvede a variare l'area con sigla “15.1” destinata a parcheggio pubblico individuandone una porzione di dimensione minoritaria tramite apposita sigla “15.1.0”, mantenendo identica destinazione.



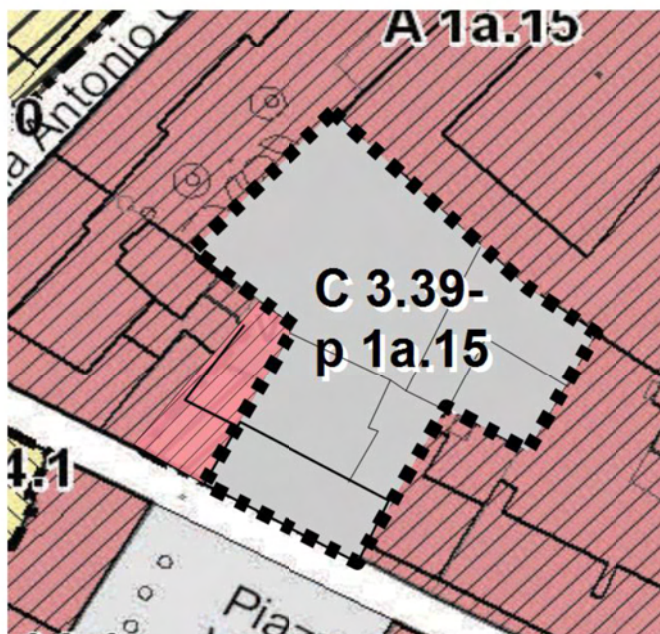
L'area di espansione sulla tavola P2a del PRGC vigente



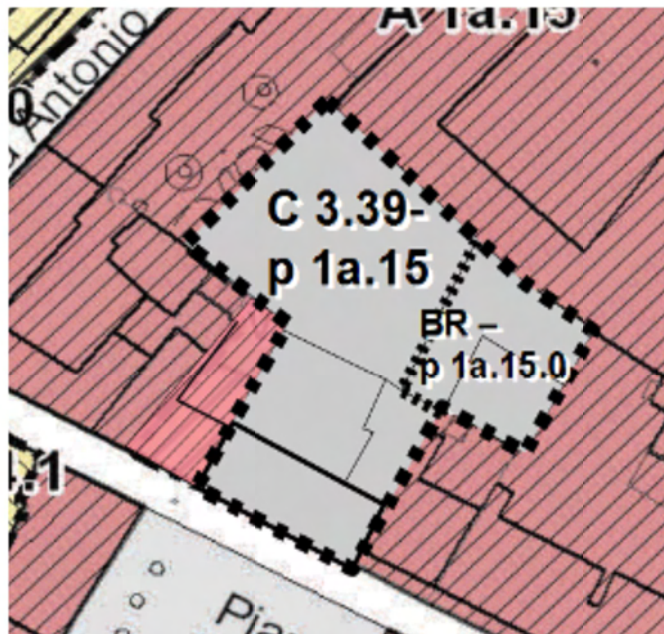
L'area di espansione sulla tavola P2a a seguito della presente correzione



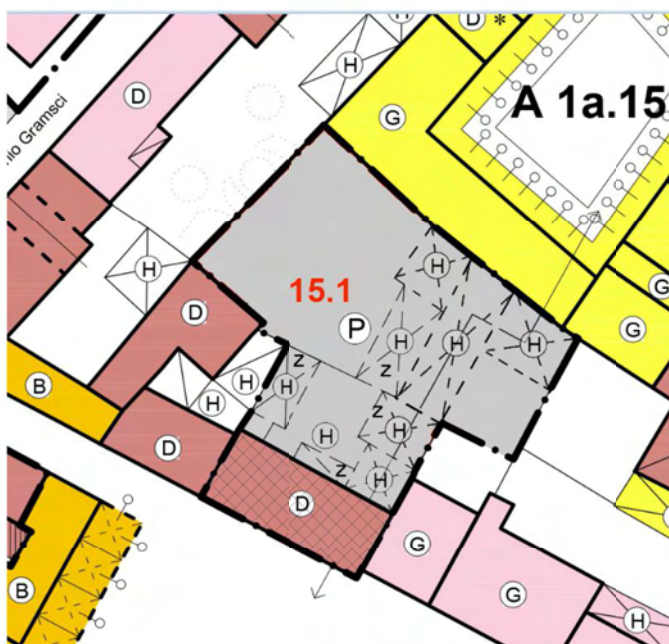
MODIFICA c) : Elab. P4.1 – Tavv. P1, P2a, P2b e P3 – Artt. 95, 110, 114, 123, 138 NTA



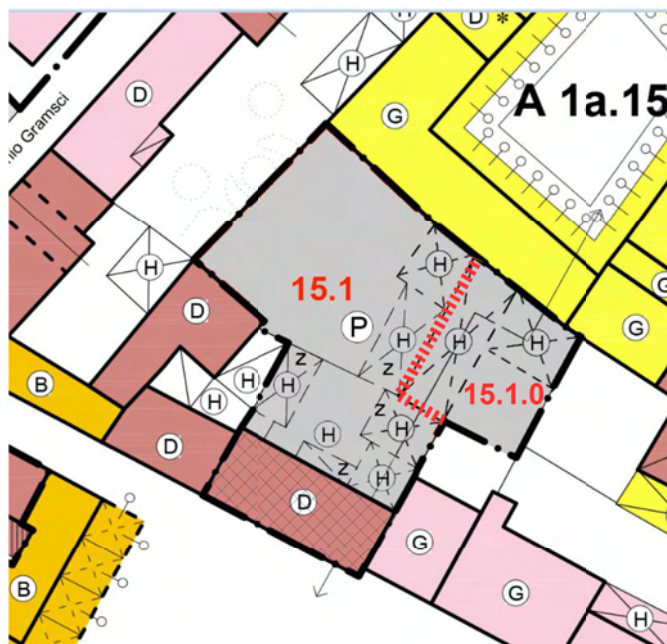
L'area sulla tavola P2b del PRGC vigente



L'area sulla tavola P2b a seguito della presente correzione
La modifica alla tavola P1 è analoga



L'area sulla tavola P3 del PRGC vigente



L'area sulla tavola P3 a seguito della presente correzione