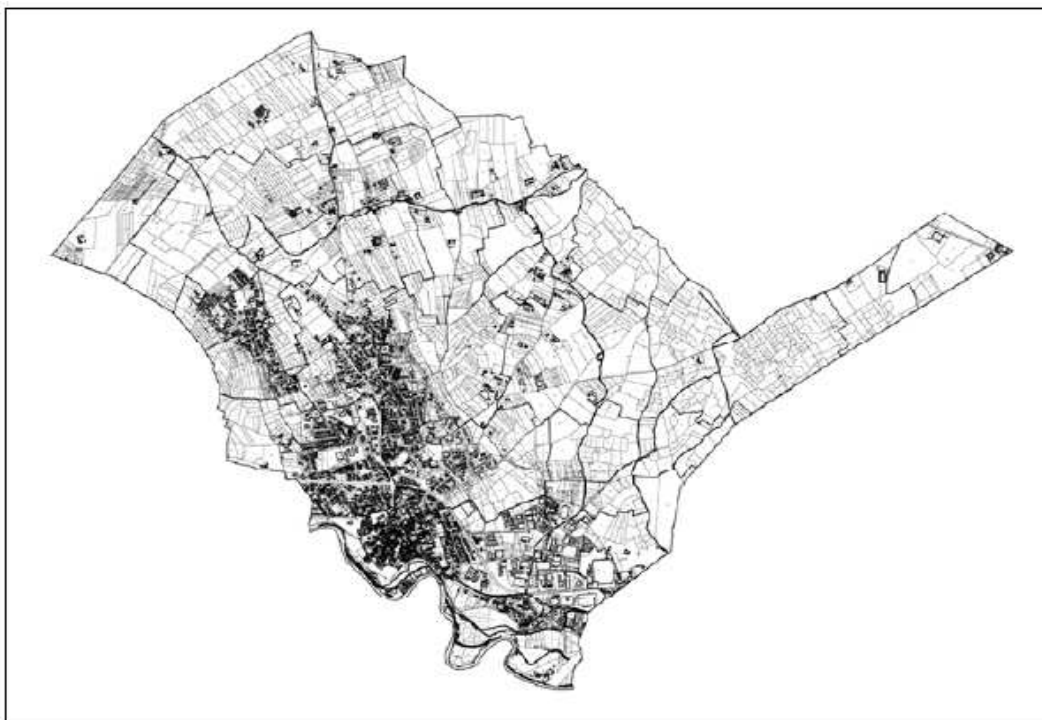


REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA  
DI TORINO

COMUNE DI PIANEZZA

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



**Modifica n.1 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

MAGGIO 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** la cui proposta Tecnica di Progetto Definitivo è stata approvata con **D.G.C. n. 24 del 07.02.2017**, consistente in approfondimenti idrologici ed idraulici relativi al deflusso di piena lungo la Bealera dei Prati di Pianezza, finalizzati alla proposta di nuova perimetrazione delle aree di esondazione a monte della variante alla ex S.S. 24 e in particolare presso l'area P.I.P. di via dei Prati, ai sensi della D.G.R. n. 2-11830 del 28.07.2009".

Ad esse si aggiungono i seguenti Strumenti di iniziativa pubblica:

- **Studio sulla compatibilità idraulica e idrogeologica con le condizioni di dissesto presenti o potenziali rilevate nel P.A.I. ed alla Circ. P.G.R. n. 7/Lap/96**, approvato con **D.G.R. n° 29-13423 del 01/03/2010**.
- **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;
- **Adeguamento del P.R.G.C. alle norme sul commercio ai sensi della L.R. n. 28/99 e s.m.i. e della D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006** approvato con **D.G.R. n° 29-13423 del 01/03/2010** e aggiornato con **D.C.C. n. 17 del 30.04.2015**;
- **Piano di assetto dell'area fluviale della Dora** approvato dal Comune con **D.C.C. n° 49/2005**;
- **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. 1**

In data 24 marzo 2013 è stata approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 il Progetto Definitivo della Prima Variante Generale al PRGC, attualmente oggetto di istruttoria regionale.

Nel corso dell'applicazione del vigente PRGC sono state presentate istanze di privati cittadini volte ad intervenire sul territorio comunale a condizione di modificare le norme del piano ai sensi di legge:

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.*

Tutto ciò premesso, dato atto che si rende necessario procedere con la presente Modifica n. 1 al vigente PRGC allo scopo di :

- e)** Assoggettare una porzione del territorio alla formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata e definirne la delimitazione;
- f)** modificare parzialmente o totalmente i singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che dette modifiche 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



In riferimento al punto **e)** – **determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata:**

**e.1**

**Modifica e1 -Tavola P2b, Art. 99 - 110 NTA – Istanza di privati**

Con istanza delle proprietà del 07.04.2017 - prot. 7347 è stata manifestata l'esigenza di trasferire una parte della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) propria dell'area denominata "Br 1b.4" sita tra Via F.lli Cervi e Via Don Cafasso presso l'area denominata "Be 3.32" sita in Via Cassagna, in particolare nella porzione di pertinenza del fabbricato residenziale-terziario esistente, con la finalità di fruire degli spazi siti nella tettoia aperta al piano primo, attualmente inutilizzabili per mancanza di Superficie Utile Lorda.

Ai fini di consentire sia il completamento del polo terziario-commerciale in Via Cassagna mediante l'utilizzo degli spazi esistenti, sia una realizzazione meno intensiva dell'area tra Via F.lli Cervi e via Don Cafasso, l'Amministrazione Comunale ritiene di procedere con l'assoggettamento di entrambe le aree a Piano Esecutivo Convenzionato ad arcipelago che consenta lo spostamento di parte della SUL da una all'altra area.

E' nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale, nell'ottica di tutelare l'interesse pubblico, richiedere l'utilizzo pubblico di un'area identificata nell'intervento di Via Fratelli Cervi quale dotazione di standard urbanistici e richiedere la monetizzazione, per il lotto di Via Cassagna, di un importo, da determinarsi in analogia a quanto stabilito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 22-2974 del 29.02.2016, in attuazione dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., da utilizzare nell'ambito degli interventi di viabilità pubblica.

In riferimento al punto **f)** – **modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente:**

**f.1**

**Modifica f1 - articolo 95 – Istanza di privati**

A seguito di istanza di Permesso di Costruire presentata dalla proprietà in data 20.03.2017 con prot. 5945 finalizzata alla realizzazione di un centro medico di base in Via Gramsci nn. 6-8 nel fabbricato 2 dell'unità 8A delle NTA, a completamento di intervento già realizzato sul fabbricato 1, si è constatato che ai due edifici è stata assegnata una diversa tipologia di ristrutturazione edilizia: per l'edificio 1 è prevista la "Ristrutturazione Edilizia di tipo B – RsB" mentre per l'edificio 2 è prevista la "Ristrutturazione Edilizia di tipo A – RsA" in quanto apparentemente ristrutturato più di recente. Tuttavia, la realizzazione del centro medico citato richiede un intervento unitario sui due edifici apportando le necessarie modifiche funzionali. A seguito di verifiche da parte degli uffici, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno modificare la tipologia di intervento assegnata al fabbricato in questione da "Ristrutturazione Edilizia di tipo A – RsA" a "Ristrutturazione Edilizia di tipo B – RsB", al fine di consentire la realizzazione di un intervento unitario, ed integrare la destinazione residenziale di entrambi gli edifici segnalata nella scheda normativa aggiungendo il terziario.

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. e)  
ASSOGGETTAMENTO DI PORZIONI DEL TERRITORIO ALLA  
FORMAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI  
INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA**

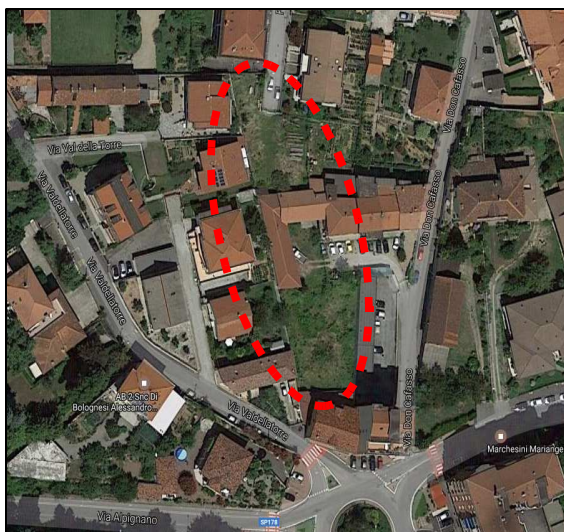


**MODIFICA e.1 – TAVOLA P2b – Art. 99 - 110 NTA**

Con istanza delle proprietà del 07.04.2017 - prot. 7347 è stata manifestata l'esigenza di trasferire una parte della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) propria dell'area denominata "Br 1b.4" sita tra Via F.lli Cervi e via Don Cafasso presso l'area denominata "Be 3.32" sita in Via Cassagna, in particolare nella porzione di pertinenza del fabbricato residenziale-terziario esistente, con la finalità di fruire degli spazi siti nella tettoia aperta al primo piano, attualmente inutilizzabili per mancanza di Superficie Utile Lorda.

L'area sita in Via Cassagna, realizzata nell'ambito del PEC C11 del precedente PRGC (la cui convenzione edilizia è scaduta), è già stata inserita nell'Addensamento commerciale urbano minore (A4) "Cassagna/Europa" nell'ambito dell'aggiornamento dei Criteri commerciali approvato con DCC n. 17 del 30.04.2015 proprio per consentire lo sviluppo commerciale dell'area, mai realizzato a causa dell'esaurimento della SUL disponibile. Al contempo, è stato verificato da parte degli Uffici competenti che, per la particolare conformazione planimetrica del lotto sito tra Via F.lli Cervi e via Don Cafasso, classificato con sigla "Br 1b.4" dal PRGC vigente, posizionato all'interno di un'area già intensamente edificata, l'intervento di realizzazione di tutta la SUL prevista risulterebbe particolarmente difficoltoso, come dimostrano richieste pervenute in precedenza mai portate a termine.

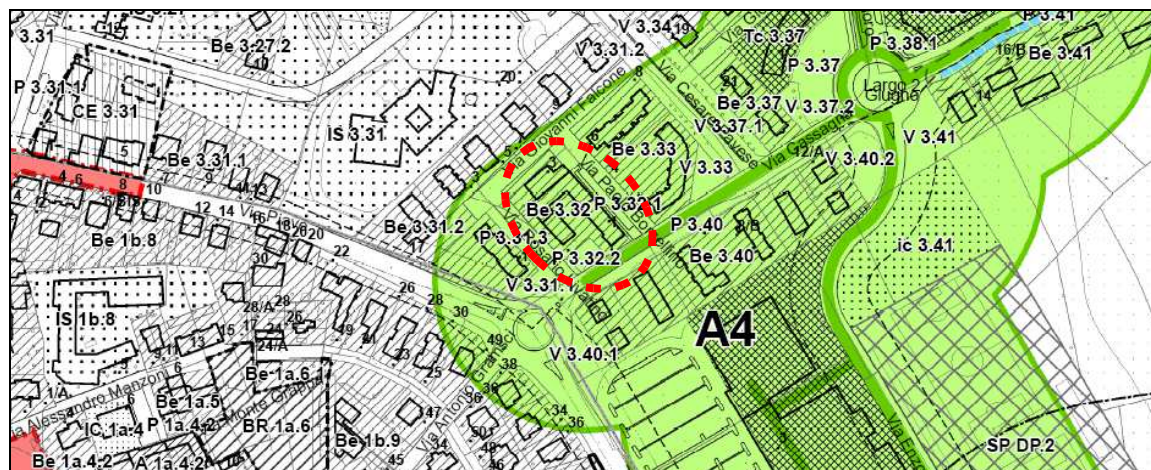
Ai fini, pertanto, di consentire sia il completamento del polo terziario-commerciale in Via Cassagna mediante l'utilizzo degli spazi esistenti, sia una realizzazione meno intensiva dell'area tra Via F.lli Cervi e via Don Cafasso, l'Amministrazione Comunale ritiene di procedere con l'assoggettamento di entrambe le aree a Piano Esecutivo Convenzionato ad arcipelago che consenta lo spostamento di parte della SUL da una all'altra area secondo quanto sopradescritto, nonché di dismettere parte dello standard dovuto in Via F.lli Cervi. Per il presente intervento quale compensazione ai fini dell'utilità pubblica si prevede la corresponsione di un contributo concessorio straordinario da versare al Comune in analogia a quanto stabilito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 22-2974 del 29.02.2016. E', pertanto, necessario predisporre nuova scheda normativa con l'individuazione cartografica delle aree componenti il PEC, e le modalità di intervento previste.

**Motivazioni**

Area Via Don Cafasso/Via Cervi - Immagine zenitale



Area Via Cassagna - Immagine zenitale



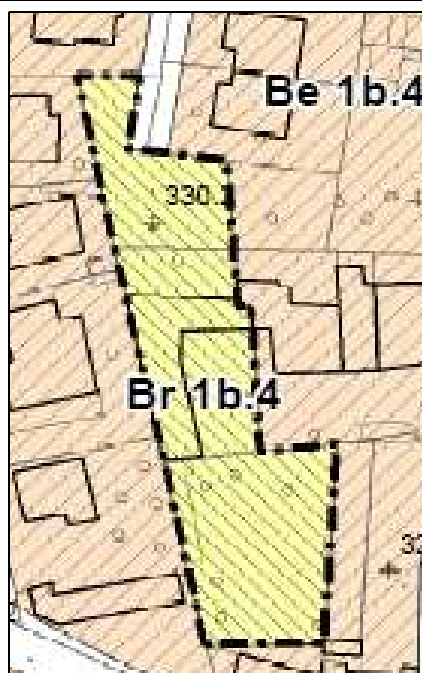
PRGC – Tav. P6 (stralcio) – Disciplina del commercio – Individuazione degli addensamenti

**MODIFICA e.1 – TAVOLA P2b – Art. 99 - 110 NTA****Modifiche normative**

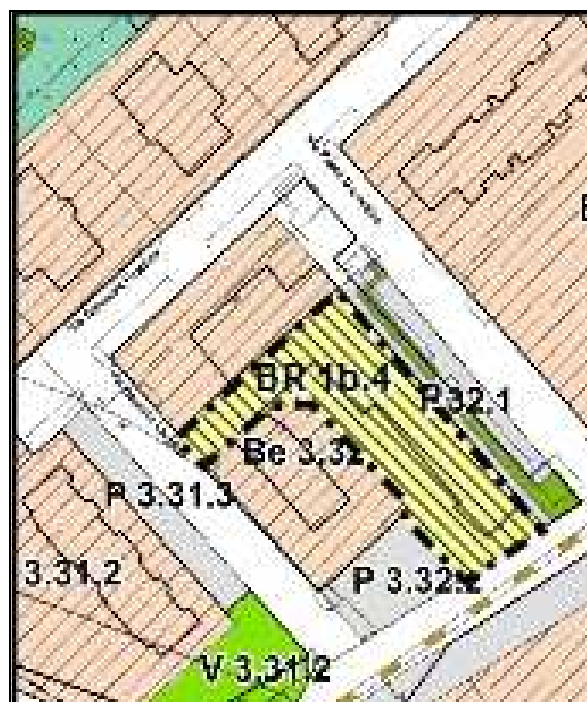
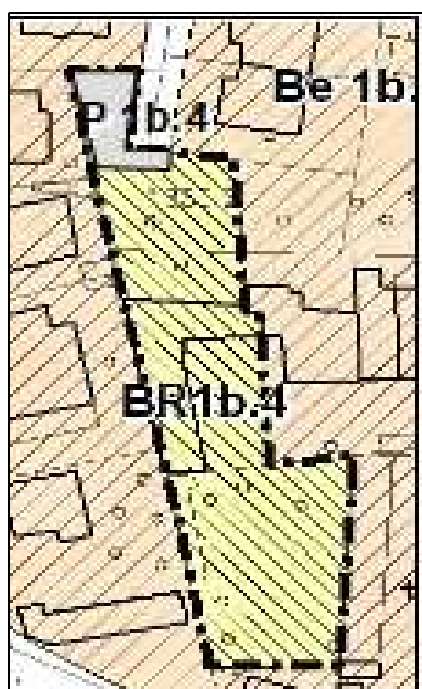
Elaborato P5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, viene stralciato l'art. 99.16 – Area da sottoporre a ristrutturazione edilizia “Br 1b.4” e inserita nuova scheda all'art. 110 – Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica con sigla BR 1b.4.  
Elaborato P5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, l'art. 123 viene integrato aggiungendo al comma b – parcheggi in progetto - il parcheggio in dismissione su via F.lli Cervi con sigla p 1b.4.

**Modifiche cartografiche**

Sulla tavola P2b “Aree urbane – parte sud” in scala 1:2000 si varia la sigla dell'area tra via F.lli Cervi/Don Cafasso da “Br 1b.4” a “BR 1b.4”, inserendovi il parcheggio in dismissione su via F.lli Cervi con sigla p 1b.4; si individua con apposito perimetro e campitura l'area in Via Cassagna da assoggettare a PEC, assegnandole la sigla “BR 1b 4”.



Le aree sulla tavola P2b del PRGC vigente



Le aree sulla tavola P2b a seguito della presente correzione





Comune di Pianezza

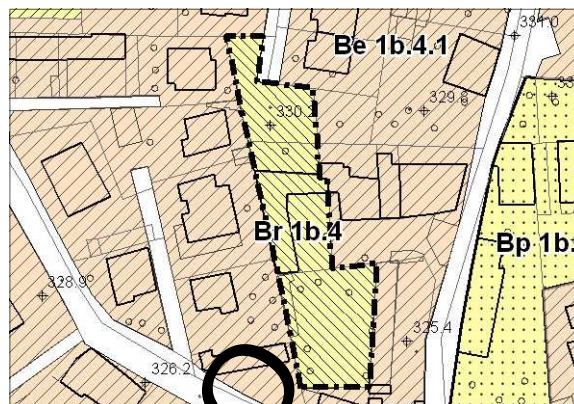
Norme tecniche d'attuazione del PRGC

Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia

Art. 99.16

**CODICE AREA****Br 1b.4****UBICAZIONE:**

L'area è ubicata tra Via F.lli Cervi e Via Don Cafasso.  
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

**Superficie fondiaria****Mq. 1.707****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq 683****Densita' abitativa****40 mq/ab.****Abitanti teorici previsti****17****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è esclusivamente residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari

**TIPO DI INTERVENTO**

NC - Nuova costruzione ( Art. 48 N.d'A.)/Rsa/Rsh - Ristrutturazione edilizia (Artt. 46-47 N.d'A.)/  
MN - Manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 42-43 N.d'A.)

**MODALITA' DI INTERVENTO**

Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 co. 5 L.U.R.

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

L' intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota a spettante 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 0,40 mq/mq che può essere incrementato a 0,53 mq/mq. in caso di realizzazione di edificio in classe energetica A+ (<14 kWh/mq.a); il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria come individuata sulla tavola di PRGC.

**PARAMETRI EDILIZI**

L'altezza delle costruzioni (H), non potrà essere superiore a m 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra oltre ad eventuale sottotetto agibile. La distanza dalle pareti finestrate non potrà essere inferiore a m 10; la distanza dai confini del lotto di ambito e dal parcheggio non potrà essere inferiore a m 5.

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

Area CO2 (parte): CLASSE 1

**CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO**

Tipologie previste: Edifici con tipologia isolata a due piani fuori terra. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

**PERMEABILITA' DEL SUOLO**

Le superfici permeabili dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%



**Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica****Art. 110.16****CODICE AREA****BR 1b.4****UBICAZIONE:**

L'area è ubicata tra Via F.lli Cervi e Via Don Cafasso, e in Via Cassagna ( Distretti D1b/D3 - Tav di PRGC P2B)

**Superficie fondiaria****Mq. 1.707 + 1.395****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq 473 + 210 + esistente in via Cassagna****Densita' abitativa****40 mq/ab.****Abitanti teorici previsti****12 + 5 + esistenti in via Cassagna****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale: riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari. Nell'area sita in Via Cassagna sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, che rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica e nel rispetto di quanto previsto dal Piano del Commercio vigente. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza.

**TIPO DI INTERVENTO**

NC - Nuova costruzione ( Art. 48 N.d'A.)/Rsa/Rsb - Ristrutturazione edilizia (Artt. 46-47 N.d'A.)/MN - Manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 42-43 N.d'A.)

**MODALITA' DI INTERVENTO**

Unico S.U.E. ad arcipelago esteso ad entrambe le aree con previsione di: trasferimento di parte della SUL propria dell'area sita in Via F.lli Cervi/Don Cafasso nell'area sita in Via Cassagna, cessione dell'area a parcheggio pubblico p 1b.4 e monetizzazione della quota rimanente, nonché corresponsione di contributo concessorio straordinario in analogia a quanto stabilito dalla DGR n. 22-2974 del 29.02.2016.

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

L' intervento è subordinato alla cessione/assoggettamento dell'area a parcheggio pubblico p 1b.4 come indicativamente 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 0,28 mq./mq. per l'area in Via F.lli Cervi/Don Cafasso; per l'area sita in Via Cassagna l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,72 mq/mq, comprensiva della SUL trasferita. Il rapporto massimo di copertura (Rc) per l'area in Via F.lli Cervi/Don Cafasso è di 1/3 della superficie fondiaria come individuata sulla tavola di PRGC; per l'area sita in Via Cassagna il rapporto di copertura è pari all'esistente.

**PARAMETRI EDILIZI**

L'altezza delle costruzioni (H), non potrà essere superiore a m 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra oltre ad eventuale sottotetto agibile. La distanza dalle pareti finestrate non potrà essere inferiore a m 10; la distanza dai confini del lotto di ambito e dal parcheggio non potrà essere inferiore a m 5.

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

Area CO2 (parte): CLASSE 1—Area PEC C11: CLASSE 1

**CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO**

Tipologie previste: Edifici con tipologia isolata a due piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, o plurifamiliari. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

**PERMEABILITA' DEL SUOLO**

Le superfici permeabili per l'area in Via F.lli Cervi/Don Cafasso dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%. Per l'area sita in Via Cassagna le superfici permeabili sono pari all'esistente.



Comune di Pianezza

Norme tecniche d'attuazione del PRGC

**Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica****Art. 110.16****CODICE AREA****BR 1b.4****UBICAZIONE:**

L'area è ubicata tra Via F.lli Cervi e Via Don Cafasso, e in Via Cassagna ( Distretti D1b/D3 - Tav di PRGC P2B)

**Superficie fondiaria****Mq. 1.707 + 1.395****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq 473 + 210 + esistente in via Cassagna****Densita' abitativa****40 mq/ab.****Abitanti teorici previsti****12 + 5 + esistenti in via Cassagna****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale: riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari. Nell'area sita in Via Cassagna sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, che rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica e nel rispetto di quanto previsto dal Piano del Commercio vigente. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza.

**TIPO DI INTERVENTO**

NC - Nuova costruzione ( Art. 48 N.d'A.)/Rsa/Rsb - Ristrutturazione edilizia (Artt. 46-47 N.d'A.)/MN - Manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 42-43 N.d'A.)

**MODALITA' DI INTERVENTO**

Unico S.U.E. ad arcipelago esteso ad entrambe le aree con previsione di: trasferimento di parte della SUL propria dell'area sita in Via F.lli Cervi/Don Cafasso nell'area sita in Via Cassagna, cessione dell'area a parcheggio pubblico p 1b.4 e monetizzazione della quota rimanente, nonché corresponsione di contributo concessorio straordinario in analogia a quanto stabilito dalla DGR n. 22-2974 del 29.02.2016.

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

L' intervento è subordinato alla cessione/assoggettamento dell'area a parcheggio pubblico p 1b.4 come indicativamente 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 0,28 mq./mq. per l'area in Via F.lli Cervi/Don Cafasso; per l'area sita in Via Cassagna l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,72 mq/mq, comprensiva della SUL trasferita. Il rapporto massimo di copertura (Rc) per l'area in Via F.lli Cervi/Don Cafasso è di 1/3 della superficie fondiaria come individuata sulla tavola di PRGC; per l'area sita in Via Cassagna il rapporto di copertura è pari all'esistente.

**PARAMETRI EDILIZI**

L'altezza delle costruzioni (H), non potrà essere superiore a m 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra oltre ad eventuale sottotetto agibile. La distanza dalle pareti finestrate non potrà essere inferiore a m 10; la distanza dai confini del lotto di ambito e dal parcheggio non potrà essere inferiore a m 5.

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

Area CO2 (parte): CLASSE 1—Area PEC C11: CLASSE 1

**CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO**

Tipologie previste: Edifici con tipologia isolata a due piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, o plurifamiliari. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

**PERMEABILITA' DEL SUOLO**

Le superfici permeabili per l'area in Via F.lli Cervi/Don Cafasso dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%. Per l'area sita in Via Cassagna le superfici permeabili sono pari all'esistente.

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

|   |         |                   |   |         |                                  |
|---|---------|-------------------|---|---------|----------------------------------|
| P | 3.39.4  | Via Aldo Moro     | p | 3.1.1   | Park in SUE                      |
| P | 3.40    | Via Cassagna      | p | 3.1.2   | Park in SUE                      |
| P | 3.41    | Via Cassagna      | p | 3.3.1   | Park in SUE                      |
| P | DP.1    | Via Piave         | p | 3.4.2   | Park in SUE                      |
| P | DP.7.1  | Via Signagatta    | p | 3.22    | Park in SUE                      |
| P | DP.7.2  | Via Signagatta    | p | 3.39.1  | Park in SUE                      |
| P | DP.8    | Via dei Prati     | p | 3.39.2  | Park in SUE                      |
| P | DP.10.1 | Via Signagatta    | p | 3.39.3  | Park in SUE                      |
| P | DP.10.2 | Via dei Prati     | p | DP.4.1  | Park in SUE                      |
| P | DP.10.3 | Via dei Prati     | p | DP.4.2  | Park in SUE                      |
| P | DP.11.1 | Via dei Prati     | p | DP.18.1 | Park in SUE                      |
| P | DP.11.2 | Via dei Prati     | p | DP.18.2 | Park in SUE                      |
| P | DP.14.1 | Via Piave         | P | DP.34   | Park in SUE                      |
| P | DP.14.2 | Via Piave         | p | DP.36.1 | Park in SUE                      |
|   |         |                   | p | DP.36.2 | Park in SUE                      |
| P | DP.15   | Via Piave         | p | AA.4    | Parcheggio Scuola Sante Castagno |
| P | DP.16   |                   |   |         |                                  |
| P | DP.17   |                   |   |         |                                  |
| P | DP.21.1 | Via Vercelli      |   |         |                                  |
| 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.22.1     | Park in SUE Via Gariglietti                   |
| p        | 1a.25       | Parcheggio ex fabbrica                        |
| p        | 1b.2        | Park in SUE                                   |
| <b>p</b> | <b>1b.4</b> | <b>Parcheggio via F.lli Cervi—SUE BR 1b.4</b> |
| 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                                   |
| p        | 2.37.1      | Park in SUE                                   |
| p        | 2.37.2      | 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 | 3.1.1   | Park in SUE                      |
| P | 3.40    | Via Cassagna      | p | 3.1.2   | Park in SUE                      |
| P | 3.41    | Via Cassagna      | p | 3.3.1   | Park in SUE                      |
| P | DP.1    | Via Piave         | p | 3.4.2   | Park in SUE                      |
| P | DP.7.1  | Via Signagatta    | p | 3.22    | Park in SUE                      |
| P | DP.7.2  | Via Signagatta    | p | 3.39.1  | Park in SUE                      |
| P | DP.8    | Via dei Prati     | p | 3.39.2  | Park in SUE                      |
| P | DP.10.1 | Via Signagatta    | p | 3.39.3  | Park in SUE                      |
| P | DP.10.2 | Via dei Prati     | p | DP.4.1  | Park in SUE                      |
| P | DP.10.3 | Via dei Prati     | p | DP.4.2  | Park in SUE                      |
| P | DP.11.1 | Via dei Prati     | p | DP.18.1 | Park in SUE                      |
| P | DP.11.2 | Via dei Prati     | p | DP.18.2 | Park in SUE                      |
| P | DP.14.1 | Via Piave         | P | DP.34   | Park in SUE                      |
| P | DP.14.2 | Via Piave         | p | DP.36.1 | Park in SUE                      |
|   |         |                   | p | DP.36.2 | Park in SUE                      |
| P | DP.15   | Via Piave         | p | AA.4    | Parcheggio Scuola Sante Castagno |
| P | DP.16   |                   |   |         |                                  |
| P | DP.17   |                   |   |         |                                  |
| P | DP.21.1 | Via Vercelli      |   |         |                                  |
| 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.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                            |
| p | 2.37.1  | Park in SUE                            |
| p | 2.37.2  | 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 geologiche - 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





**L.R. 56/77 e s.mi. - Art. 17 - Comma 12, lett. f)  
MODIFICAZIONI PARZIALI O TOTALI AI SINGOLI TIPI  
D'INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**MODIFICA f.1 - TAVOLA P.3 "Centro Storico"/ARTICOLO 95 "Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale"  
Area A 1a.15****Motivazioni**

Tavola P3/Art. 95 delle N.T.A. - A seguito di istanza di Permesso di Costruire presentata dalla proprietà in data 20.03.2017 con prot. 5945 finalizzata alla realizzazione di un centro medico di base in Via Gramsci nn. 6-8 nel fabbricato 2 dell'unità 8A delle NTA, a completamento di intervento già realizzato sul fabbricato 1, si è constatato che ai due edifici è stata assegnata una diversa tipologia di ristrutturazione edilizia: per l'edificio 1 è prevista la "Ristrutturazione Edilizia di tipo B - RsB" mentre per l'edificio 2 è prevista la "Ristrutturazione Edilizia di tipo A - RsA" in quanto apparentemente ristrutturato più di recente. tuttavia, la realizzazione del centro medico citato richiede un intervento unitario sui due edifici apportando le necessarie modifiche funzionali.



Elaborato cartografico con identificazione di fabbricati e unità



Immagine zenitale del fabbricato

A seguito di verifiche da parte degli uffici, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno modificare la tipologia di intervento assegnata al fabbricato in questione da "Ristrutturazione Edilizia di tipo A - RsA" a "Ristrutturazione Edilizia di tipo B - RsB", al fine di consentire la realizzazione di un intervento unitario, ed integrare la destinazione residenziale di entrambi gli edifici segnalata nella scheda normativa aggiungendo il terziario. Di seguito si allega l'articolo corretto

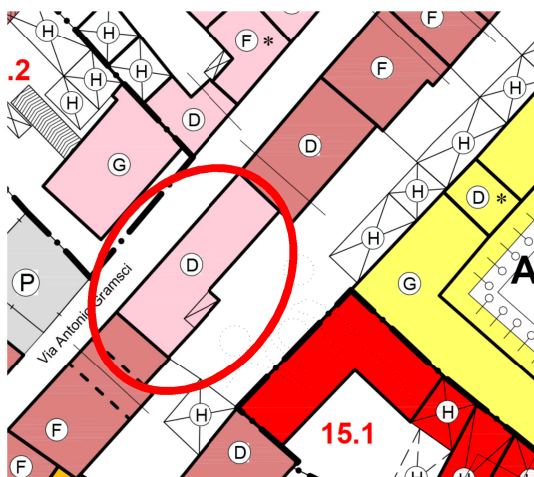
**Modifiche normative**

Nell'art. 95 "Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale" - Area A 1a.15, pag. 43, Unità 8A, si provvede a modificare la tabella come segue:

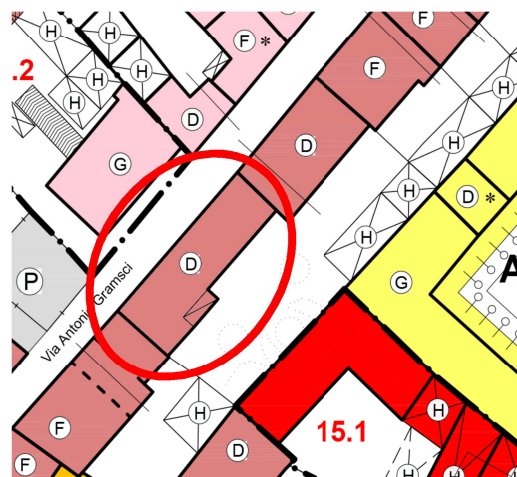
| N. UNI-<br>TA' | N.<br>EDIF | FOTO N. | CLASSE | DESTIN. PRO-<br>PRIA               | TIPO DI INTER-<br>VENTO |                                                                      |
|----------------|------------|---------|--------|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 8A             | 1          | 1       | D      | Residenza<br><del>/terziario</del> | RsB                     | Elementi incongrui: rivestimen-<br>to in pietra al p.t.              |
|                | 2          | 2       | D      | Residenza<br><del>/terziario</del> | <del>RsA</del> RsB      | Elementi incongrui: rivestimen-<br>to in intonaco cementizio al p.t. |
|                | 3          | 3       | H      | Autorimessa                        | MN                      | Basso fabbricato recente                                             |
|                | 4          | 3       | H      | Autorimessa                        | MN                      | Basso fabbricato recente                                             |

**Modifiche cartografiche**

Sulla Tavola P3 "Centro Storico" in scala 1:1000 relativamente al fabbricato in questione si provvede a sostituire il colore corrispondente all'intervento di ristrutturazione di tipo A con quello corrispondente all'intervento di ristrutturazione di tipo B.



Il fabbricato nella Tavola P3 del vigente PRGC



Il fabbricato nella Tavola P3 a seguito della presente variazione



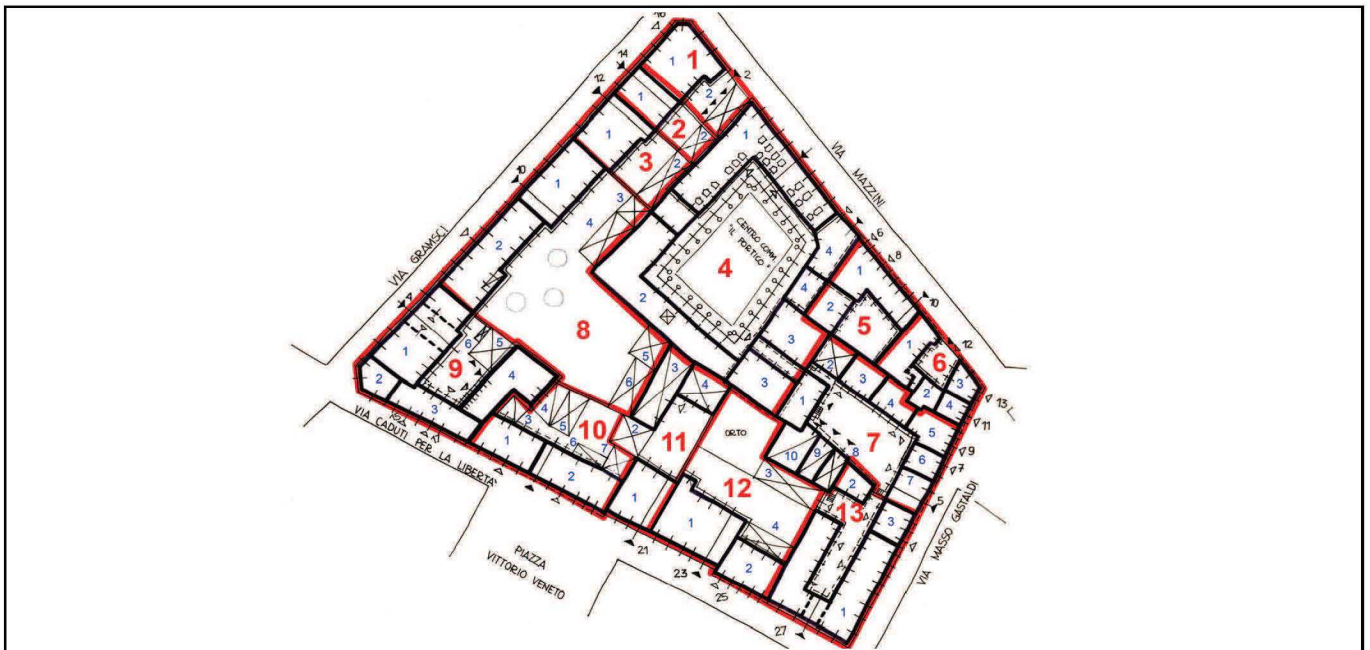
## Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

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 | <del>RsA</del> 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/NC               | Basso fabbricato recente                                        |
|             | 6       | 4       | H                     | Autorimessa          | D                  | Basso fabbricato recente                                        |
| 10B         | 2       | 3       | D                     | Residenza/terziario  | RsG                | 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/NC               | Basso fabbricato recente                                        |
| 11B         | 2       | 2       | H                     | Deposito             | D/NC               | Basso fabbricato con soprastante terrazzo                       |
|             | 3       | 3       | H                     | Deposito             | D/NC               | Basso fabbricato recente                                        |
|             | 4       | 4       | H                     | Deposito             | D/NC               | 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 ristrutturazione con aumento di un piano per l'edificio n. 2 del lotto 10B, la demolizione degli edifici n. 5 e 6 del lotto 8B, degli edifici 5, 6 e 7 del lotto 10B e 2, 3 e 4 del lotto 11B e la loro ricostruzione in parte con 2 piani fuori terra più sottotetto agibile, ed in parte con un piano fuori terra a destinazione commerciale, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. L'altezza del fabbricato commerciale non dovrà eccedere l'altezza della retrostante galleria commerciale. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 1.727 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R. unitario, eventualmente realizzabile a comparti, che stabilisca la dismissione e l'attuazione dell'area verde compresa nell'ambito come individuata sulla tavola di PRGC e l'eventuale monetizzazione degli standard residui dovuti, oltre alla prioritaria creazione di collegamento pedonale con la galleria commerciale in fregio a Via Mazzini che sarà oggetto di specifico convenzionamento. L'eventuale assoggettamento all'uso pubblico di tutta o di parte dell'area verde sarà oggetto di specifico convenzionamento.





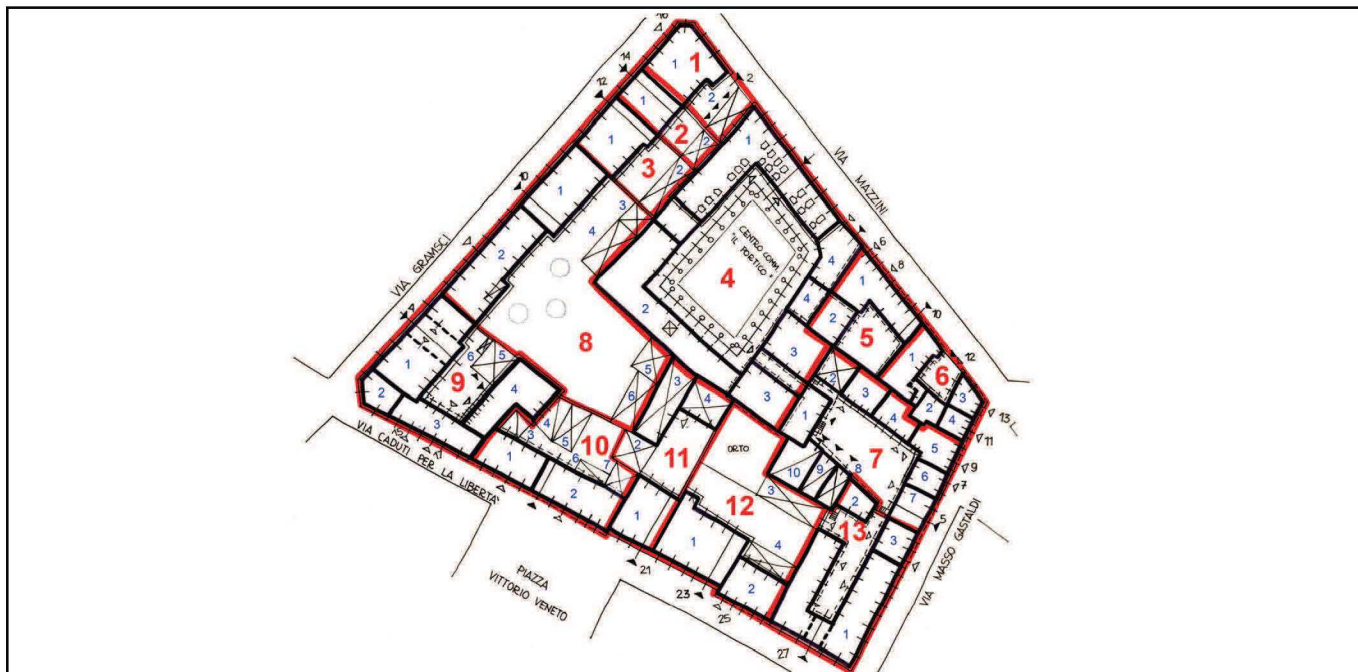
## Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

## CODICE AREA

A 1a.15

## RIFERIMENTI



| RIFERIMENTI |         | CLASSE E DESTINAZIONE |        | CARATTERISTICHE      |                    | PRESCRIZIONI                                                    |
|-------------|---------|-----------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| N. UNI-TA'  | N. EDIF | FOTO N.               | CLASSE | DESTIN. 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/NC               | Basso fabbricato recente                                        |
|             | 6       | 4                     | H      | Autorimessa          | D                  | Basso fabbricato recente                                        |
| 10B         | 2       | 3                     | D      | Residenza/terziario  | RsG                | 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/NC               | Basso fabbricato recente                                        |
| 11B         | 2       | 2                     | H      | Deposito             | D/NC               | Basso fabbricato con soprastante terrazzo                       |
|             | 3       | 3                     | H      | Deposito             | D/NC               | Basso fabbricato recente                                        |
|             | 4       | 4                     | H      | Deposito             | D/NC               | 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 ristrutturazione con aumento di un piano per l'edificio n. 2 del lotto 10B, la demolizione degli edifici n. 5 e 6 del lotto 8B, degli edifici 5, 6 e 7 del lotto 10B e 2, 3 e 4 del lotto 11B e la loro ricostruzione in parte con 2 piani fuori terra più sottotetto agibile, ed in parte con un piano fuori terra a destinazione commerciale, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. L'altezza del fabbricato commerciale non dovrà eccedere l'altezza della retrostante galleria commerciale. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 1.727 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R. unitario, eventualmente realizzabile a comparti, che stabilisca la dismissione e l'attuazione dell'area verde compresa nell'ambito come individuata sulla tavola di PRGC e l'eventuale monetizzazione degli standard residui dovuti, oltre alla prioritaria creazione di collegamento pedonale con la galleria commerciale in fregio a Via Mazzini che sarà oggetto di specifico convenzionamento. L'eventuale assoggettamento all'uso pubblico di tutta o di parte dell'area verde sarà oggetto di specifico convenzionamento.