

COMUNE DI PIANEZZA

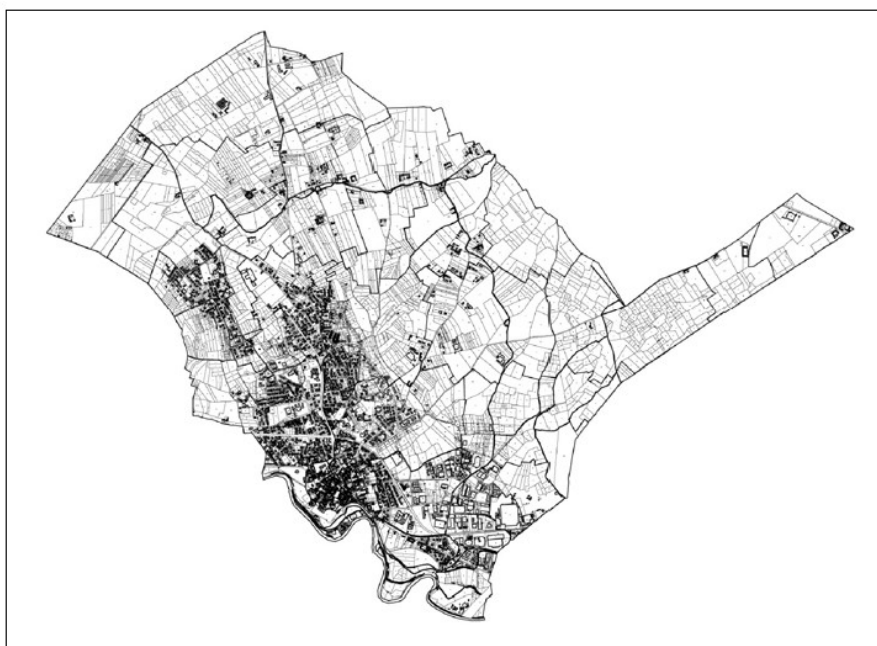
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE DI PRIMA REVISIONE APPROVATA

Con modifiche ex officio di cui alla D.G.R. 14 Marzo 2016, n. 27-3044 pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24/03/2016

VARIANTE PARZIALE N. 4

PROGETTO PRELIMINARE



RELAZIONE ILLUSTRATIVA MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

PROGETTO:

Ufficio Urbanistica – Arch. Antonella Ardizzone

Settore Territorio – Arch. Antonella Mangino

CONSULENZA AMBIENTALE:

Dott. Agr. Renata CURTI

Studio Tekne di MARTINA e associati – via Beaulard 22, 10139 TORINO

CONSULENZA GEOLOGICA:

Dott. Geol. Andrea Ferrarotti

Studio Geologico Ferrarotti – via Santa Giulia 33, 10139 TORINO

IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Antonio Castello	Dott.ssa Micheline Bonito	Arch. Antonella Mangino

SETTEMBRE 2019

SOMMARIO

Cap. 1 – Riferimenti normativi

Cap. 2 – Aggiornamento della legislazione urbanistica

2.1 Caratteristiche della variante parziale n. 4 al PRGC

Cap. 3 – Obiettivi e contenuti della variante parziale n. 4

A: Modifiche cartografiche e normative

B: modifiche normative

Cap. 4 – Ammissibilità della procedura di variante parziale – verifica dei parametri ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e smi

Cap. 5 – Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica

Cap. 6 – Verifica delle coerenze territoriali e paesaggistiche

6.1 Premesse

6.2 Verifica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n.122–29783 del 21 luglio 2011

6.3 Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 53-11975 del 4 agosto 2009

6.4 Verifica di coerenza con il PTCP2 approvato con DCR n.121-29759 del 21 luglio 2011

Cap. 7 – Verifica delle compatibilità ambientali della variante parziale n. 4

7.1 Compatibilità idrogeologica

7.2 Compatibilità della Variante Parziale 3 con il piano di zonizzazione acustica (PCA)

7.3 Aspetti in materia di valutazione del rischio industriale

7.4 Aspetti in materia di usi civici

Cap. 8 – Conclusione

CHIAVE DI LETTURA

Nuove schede normative

Integrazioni di testo

Cancellazioni di testo

Co 1b.10

carattere **rosso**

carattere ~~nero~~ ~~barrato~~

1) RIFERIMENTI NORMATIVI

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.

Modifica n. 3 approvata ai sensi dell'art. 17 co. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., con D.C.C. n° 38 del 13.11.2017 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.

Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n° 32 del 28/09/2018, costituente la terza fase del piano di rigenerazione del centro storico, estesa anche ad alcuni ambiti urbanistici esterni all'area centrale modificati per esigenze pubbliche, ed alla correzione di alcuni errori materiali.

Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n° 17 del 18/04/2019, con la quale sono state apportate alcune modifiche consistenti in variazioni di perimetri o di destinazioni d'uso di alcuni piani esecutivi, assegnazioni di capacità insediativa aggiuntiva ad alcune aree di completamento, integrazioni relative all'area adibita a campeggio e alle aree adibite a servizi sportivi.

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.

2 - AGGIORNAMENTO DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA

Sono state pubblicate sul B.U.R. le leggi regionali n. 3 del 25/03/2013, 17 del 12 agosto 2013, e 3 dell'11 marzo 2015, che significativamente innovano la L.R. n. 56/77 e s.m.i., sia sotto il profilo dei contenuti della pianificazione che delle procedure di formazione, tra l'altro integrando alla progettazione urbanistica e territoriale i criteri il principio operativo della *perequazione urbanistica* e metodi della *valutazione ambientale strategica* (VAS).

2.1 Caratteristiche della Variante parziale n. 4 al PRGC

Il 2° comma dell'art.17 precisa che le varianti al PRGC, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, *"...sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali nonché ai piani settoriali che ne attuano le previsioni;"* tali condizioni devono essere espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse.

Il 5° comma dell'art. 17 richiede di verificare tutte le seguenti condizioni per attribuire alla Variante urbanistica le caratteristiche (di portata e procedura approvativa) di Variante parziale:

- "a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;*
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;*
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti;*
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;*
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti."*

Il 6° comma dell'art. 17 richiede la dimostrazione di ulteriori requisiti quali:

"le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti"

Il successivo 7° comma stabilisce che la Deliberazione di adozione della Variante parziale espliciti il ricorrere delle condizioni sopraelencate, atteso che la capacità insediativa residenziale e/o produttiva aggiunta da ogni singola variante si somma a quelle precedenti e tutte insieme devono rispettare inderogabilmente i limiti percentuali stabiliti al 5° comma in rapporto all'intero arco di validità del PRG vigente.

A documento dei suddetti requisiti, oltre all'elenco delle condizioni ottemperate, è richiesta quindi la produzione di:

"Una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante (6° comma);

- Prospetto numerico che documenta la CIRT del PRG vigente a quella impegnata dalle precedenti varianti parziali (7° comma)

3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 4

Nel corso dell'iter di approvazione del PRGC vigente, protrattosi per diversi anni, sono emerse alcune criticità nell'attuazione dello stesso e pervenute istanze di privati cittadini che hanno richiesto adeguamenti degli elaborati di piano, tutti attuabili ricorrendo ad una Variante Parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 e s.m.i.

In particolare, si evidenziano di seguito contenuti e caratteristiche delle modifiche e integrazioni puntuali che vengono apportate. Esse sono rappresentate in appositi stralci.

Esse sono:

A - MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Punto A1

Con istanza del 9.04.2019 prot. n. 8062 la Parrocchia Santi Pietro e Paolo Apostoli nella persona di Don Giuseppe Bagna richiede la possibilità di realizzare uno spazio coperto da destinarsi ad attività ludico-sportive, a disposizione dell'Oratorio Parrocchiale.

L'area oggetto della proposta, di proprietà della Parrocchia, è situata nel centro storico di Pianezza, precisamente al di sotto del cortile di pertinenza tra l'ex Chiesa di San Rocco e l'edificio dell'Oratorio Parrocchiale, confinante a est con la Piazza SS. Pietro e Paolo e a Ovest con la via Discesa al Filatoio.

Sfruttando il dislivello tra gli affacci Est ed Ovest, sarà possibile la realizzazione di un fabbricato con affaccio principale sulla Discesa al Filatoio, che verrà connesso al livello superiore dell'Oratorio da un corpo scala e ascensore esterno, permettendo l'accesso e la fruibilità dei locali anche alle persone diversamente abili.

L'Amministrazione Comunale, considerato la valenza pubblica della modifica, che valorizzerebbe una struttura quale l'oratorio parrocchiale implementandone ulteriormente la fruibilità, a beneficio della collettività e dello stesso centro storico, ritiene opportuno consentire tale realizzazione, previo convenzionamento con la Parrocchia stessa, apportando la necessaria modifica al piano Regolatore.

Punto A2

Nell'ambito di lavori di consolidamento, nel 2016 si è verificato il crollo accidentale di un tettoia rurale, sita in Via Gramsci n. 21 nell'area urbanistica A 1a.11, catalogata dal P.R.G.C. quale fabbricato di tipologia "B" di carattere storico – documentario, contigua ad un complesso rurale a corte analogamente classificato, già oggetto, in passato, di proposte di intervento di recupero ai sensi della Legge Regionale "Rustici" e per il quale il Piano prevede l'intervento di Ristrutturazione di tipo "V" con recupero ai fini abitativi previo parere positivo dell'Ente competente.

A seguito della conclusione, in data 7 gennaio 2019, della pratica edilizia attestante il crollo, la proprietà, con comunicazione del 16 aprile 2019 prot. 9007, richiede la possibilità di ricostruire, sullo stesso sedime, un edificio con destinazione abitativa, avente identica Superficie Coperta e ingombro volumetrico della preesistente tettoia.

L'Amministrazione Comunale, considerato che la tettoia crollata era parte integrante di un complesso di tipologia rurale a corte con valore storico-documentario di cui era già stato concesso, con precedente Variante, il recupero ai fini abitativi, ritiene opportuno, per non snaturarne la tipologia, consentire la ricostruzione di un edificio con destinazione abitativa, avente identica Superficie Coperta e ingombro volumetrico della preesistente tettoia, e caratteristiche architettoniche congrue rispetto al complesso storico.

Punto A3

Con istanza delle proprietà del 3.05.2019 - prot. 9902 è stata manifestata l'esigenza di trasferire 435 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) dal Lotto "C" dell'area identificata con sigla Be 1b a.2-b sita tra Le Vie Susa e Don Cafasso, nel Lotto 3 dell'area di ristrutturazione urbanistica denominata "BR 1b.4", sita in Via Cassagna n. 1, fruendo di un volume già esistente nella tettoia posta sul lato ovest, attualmente inutilizzabile per mancanza di Superficie Utile Lorda.

L'area sita in Via Cassagna, realizzata nell'ambito del PEC C11 del precedente PRGC, 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, ed è stata oggetto di modifiche urbanistiche proprio per consentire lo sviluppo commerciale dell'area recuperando la S.U.L. da altri ambiti. Nuovamente a tal fine è stata richiesta la presente variante. 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 Susa e via Don Cafasso, l'Amministrazione Comunale ritiene di procedere con l'ampliamento del Piano Esecutivo Convenzionato ad arcipelago "BR 1b.4" andando a ricomprendere il lotto in Via Susa, che consenta lo spostamento della SUL residua da una all'altra area secondo quanto sopradescritto.

4– AMMISSIBILITÀ DELLA PROCEDURA DI VARIANTE PARZIALE - VERIFICA DEI PARAMETRI AI SENSI DELL' ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E SMI.

Verifica di compatibilità rispetto alla capacità insediativa residenziale e della variazione delle superfici produttive e terziarie, e di adeguatezza degli standard urbanistici

Per documentare i limiti di operatività della Variante si riporta di seguito la tabella di controllo e sintesi, desunta dalla Relazione illustrativa del progetto della Prima Revisione, nella quale sono evidenziate le soglie massime di variazione della capacità insediativa residenziale totale (CIRT), degli standard urbanistici e delle superfici territoriali e/o di SUL produttiva, industriale e terziaria:

Tab. "Variazioni parametriche definite dalla sommatoria delle Varianti parziali".

	CIRT	Attività produttive, Direzione., Comm, Terz., Tur./Ric.	Standard
	n° abitanti	mq	mq
	17.409	+ 3% di mq. 1.123.473	+/- 0,5 mq./ab
Soglia operativa	0	mq. 33.704	Mq. 8.705

Aree o norme oggetto Variante Parziale 1	n° abitanti	Attività produttive, Direzione., Comm, Terz., Tur./Ric.	Standard
	17.409		
	-16	+10.170	-1.000
Aree o norme oggetto Variante Parziale 2	n° abitanti	Attività produttive, Direzione., Comm, Terz., Tur./Ric.	Standard
	17.409		-3.762
	- 38	+2.528	
Aree o norme oggetto Variante Parziale 3	n° abitanti	Attività produttive, Direzione., Comm, Terz., Tur./Ric.	Standard
	17.409		-
	- 53	-	-1.937
Aree o norme oggetto Variante Parziale 4	n° abitanti	Attività produttive, Direzione., Comm, Terz., Tur./Ric.	Standard
IC 1a.23	-	-	-
A 1a.11	+11	-	-
BR 1b. 4	-	-	-
TOTALE Variante Parziale 4	+11	-	-

Margine di variaz.	-42	+ mq. 12.698 < 33.704	= - 0,38 mq/ab. < - 0,5 mq/ab
---------------------------	------------	---------------------------------	---

Alla luce dei parametri tabellari soprascritti si evince che le previsioni introdotte con la Variante Parziale n. 4 rientrano nei margini di operatività assegnati a questo tipo di procedura dal combinato disposto dei commi 4° e 5° dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, in quanto l'incremento di 11 abitanti è compensato da una complessiva riduzione degli stessi apportata con le precedenti Varianti Parziali.

La Variante in oggetto modifica in aumento di 11 abitanti la capacità insediativa residenziale (a fronte di una complessiva riduzione di 41 abitanti), lascia inalterata la superficie delle aree e

funzioni di carattere produttivo secondarie e terziarie del PRGC, e la dotazione di servizi per la residenza.

5 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Per quanto attiene il procedimento di valutazione ambientale strategica connesso alla elaborazione dei contenuti della variante al PRGC, trovandoci all'interno dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., la legge stessa descrive il relativo iter amministrativo cui fare riferimento sia per quanto attiene la materia urbanistica che quella ambientale con specifico riferimento ai commi 8, 9, 10 e 11 come segue:

“... 8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

10. Il soggetto proponente, se ritiene di assoggettare direttamente le varianti di cui ai commi 4 e 5 alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.

11. Per le varianti di cui ai commi 4 e 5, la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione ...”.

Come si evince da quanto sopra riportato, il comma 8 richiede alle Amministrazioni locali la verifica dei potenziali impatti derivanti dal piano attraverso la redazione di apposito documento di verifica di assoggettabilità dei contenuti della variante formata ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per questa motivazione principale è stato quindi attivato apposito procedimento di Valutazione Ambientale Strategica attraverso il relativo documento tecnico preliminare, redatto ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 - Allegato I, al fine di integrare le considerazioni di carattere ambientale all'interno dei procedimenti urbanistici, garantendo la piena sostenibilità degli obiettivi e delle azioni previste.

La verifica di assoggettabilità a V.A.S., si inserisce quindi durante le fasi iniziali di predisposizione della variante illustrando come di seguito riportato *“...i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma...le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente...”.*

I documenti di Verifica di Assoggettabilità, redatti dalla Dott. Agronomo Renata CURTI dello studio TEKNE, hanno definito come, sulla base della normativa vigente, si sia dovuto procedere alla verifica di assoggettabilità alla VAS, ma alla luce delle considerazioni effettuate hanno ritenuto che per la presente Variante al vigente PRGC non sia necessario procedere con l'applicazione completa della procedura di “Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”.

Le conclusioni relative ai tre punti trattati sono, sinteticamente, le seguenti:

Le modifiche proposte presentano complessivamente interferenze ambientali positive in relazione alle componenti antropiche; non presentano alcuna interferenza sulle componenti biotiche in quanto riguardano aree già antropizzate ed edificate.

A livello paesaggistico l'intervento A1 è calato in un contesto di valenze storico-architettonica e geomorfologica che saranno salvaguardate tramite adeguato rispetto dei criteri costruttivi, tipologie e materiali previsti dal PRGC, l'intervento A2 è calato in un contesto storico la cui valenza risulterà salvaguardata attraverso adeguate scelte progettuali conservative degli elementi tipici delle

tipologie architettoniche degli edifici del centro storico e l'impiego di materiali tipici previsti dalle NtA del PRGC, mentre l'intervento A3 ricade in un contesto privo di valenza paesaggistica, sul quale, comunque, non ha impatti in quanto la SUL verrà realizzata all'interno di tettoia rustica già esistente.

La capacità insediativa aumenta di 11 abitanti con l'intervento A2, mentre rimane invariata con gli altri due interventi: l'incremento abitativo previsto e la fruizione degli spazi nuovi ad uso oratorio sono assolutamente compatibili con la rete di urbanizzazione esistente.

Infatti, rispetto al sistema antropico, gli interventi in variante comportano interferenze positive in quanto consentono di rispondere ad alcune esigenze abitative, in termini di terziario e commercio e ricreative venendo quindi incontro ai cittadini che vivono il territorio, in particolare giovani e giovanissimi.

Trattandosi di interventi in aree urbanizzate ricadenti in I e II Classe di pericolosità geomorfologica non si rilevano interferenze con la componente geologica ed idrogeologica, tant'è che le aree risultano idonee all'utilizzo urbanistico fatti salvi accertamenti in sede progettuale ed esecutiva in relazione alla caratterizzazione del sottosuolo ed allo smaltimento delle acque.

Rispetto al consumo di suolo la variante in oggetto non comporta alcuna sottrazione di suolo libero, in quanto gli interventi A2 e A3 prevedono la realizzazione di SUL all'interno di tettoie già esistenti o sul loro sedime, mentre l'intervento A1 trattasi di realizzazione interrata.

Rispetto al sistema antropico ed alle componenti ad esso correlate, le azioni di piano in quanto danno una risposta concreta alle esigenze e ai fabbisogni dei cittadini, abitative e .

Le aree risultano essere tutte asservite dalle opere di urbanizzazione primaria.

Sotto il profilo geologico, si rileva che la nuova cartografia adottata con la presente variante riporta unicamente quanto già indicato dal PRGC vigente in cartografia a seguito dell'approvazione della Prima Revisione;

Inoltre, gli effetti della variante sono limitati alla migliore funzionalità del PRGC vigente, e non influiscono su altri piani e programmi.

Infine, le modifiche apportate sono compatibili con la pianificazione sovraordinata.

6. VERIFICA DELLE COERENZE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE

6.1 Premesse

La variante parziale n. 4 al PRGC, per gli argomenti unicamente di valenza locale trattati, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali come risulta anche dalle verifiche sotto riferite. Tale condizione è espressamente dichiarata nella deliberazione di adozione del progetto.

All'interno del quadro complessivo di verifica di conformità della variante rispetto ai disposti di legge si inserisce la compatibilità/coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati redatta al fine di chiarire nel modo più esaustivo possibile la misura in cui "...Le varianti al PRG, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni sono espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse...."

La Variante in oggetto, in particolare, aumenta la capacità insediativa residenziale di un solo abitante (a fronte di una complessiva riduzione di 53 abitanti prevista nell'ambito delle precedenti Varianti), e lascia inalterate le superfici delle attività produttive o terziarie.

6.2 Verifica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122 -29783 del 21 luglio 2011

Come già evidenziato nell' allegato documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, a cui si rimanda, le azioni promosse dalla Variante parziale n. 4 appaiono coerenti con gli indirizzi strategici indicati sulla tabella dell'allegato C delle NTA del PTR per l'AIT n. 9, con particolare riferimento a quelli relativi al recupero del tessuto edilizio esistente ed alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale.

- Le aree oggetto di Variante Parziale n. 4 ricadono all'interno del tessuto edificato tranne una, (v. scheda B3) consistente nell'incremento della dotazione di SUL da adibire a servizi del campeggio in zona agricola, e sono tutte già esistenti nel PRGC vigente.
- La compatibilità con gli artt. 24-26 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione è quindi assicurata dal fatto che non sono previste nuove aree ma interventi di modifica all'attuazione delle previsioni di piano vigente.

6.3 Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233 -35836 del 3 ottobre 2017, ai sensi del Regolamento di attuazione 4/R approvato in data 22 marzo 2019

Ai sensi del Regolamento di attuazione del PPR, Allegato B, comma 4 si riportano, in stralcio, la Tavola P3 – Ambiti ed unità di paesaggio, l'allegato B delle Norme di Attuazione con gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica per l'ambito di paesaggio n. 36 relativo a Torino, e la Tavola P6 - Strategie e politiche per il paesaggio con relative legende limitatamente ai temi riguardanti il territorio comunale.

Tavola P3 – Ambiti ed unità di paesaggio



 Ambiti di Paesaggio

 Unità di Paesaggio

 Confini comunali

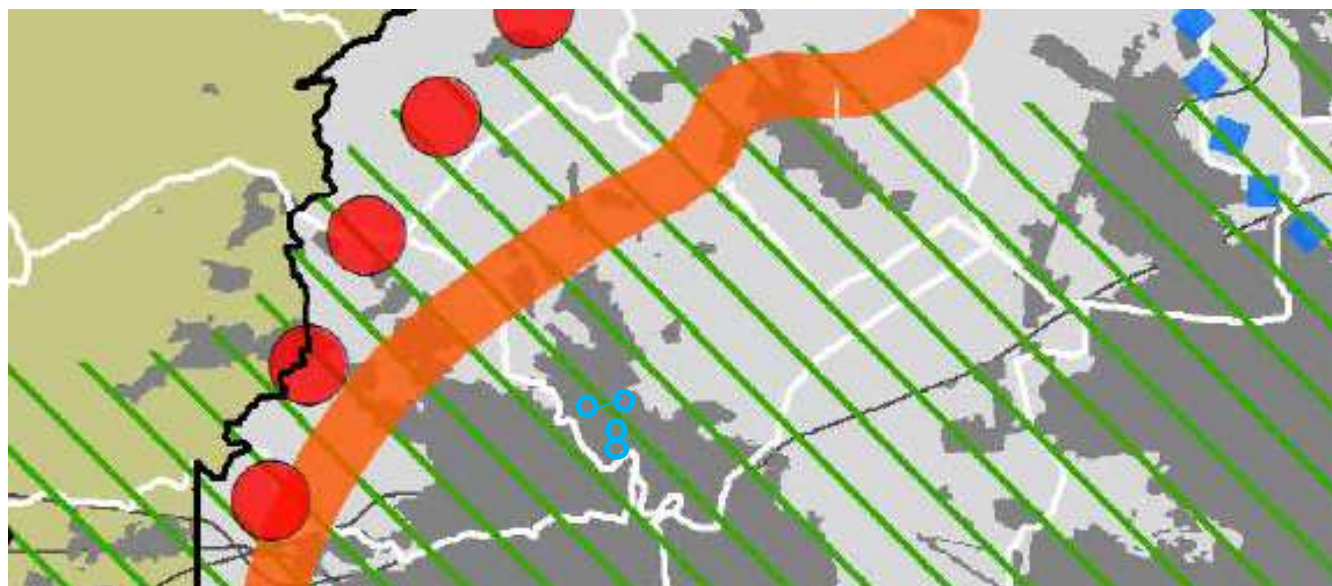
 Edificato

Tipologie normative delle Unità di paesaggio (art. 11 NdA)

-  1. Naturale integro e rilevante
-  2. Naturale/rurale integro
-  3. Rurale integro e rilevante
-  4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
-  5. Urbano rilevante alterato
-  6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
-  7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
-  8. Rurale/insediato non rilevante
-  9. Rurale/insediato non rilevante alterato

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino e mantenimento delle superfici prative e prato-pascolive stabili; valorizzazione delle specie spontanee rare; rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione dell'alternanza di usi del suolo (bosco-prato-pascoli-cultivi); contrasto dei fenomeni di abbandono e infrastrutturazione attraverso il mantenimento della multifunzionalità; conservazione delle aree a prato poste sulle numerose rotture di pendenza dei versanti e dei pascoli alpini con interventi programmati e diffusi.
1.3.2. Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.	Valorizzazione del ruolo di centri urbani mediante la regolamentazione delle trasformazioni interne, la riqualificazione dei bordi e degli spazi pubblici urbani consolidati.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Valorizzazione delle connessioni territoriali materiali e immateriali delle principali emergenze storico-artistiche; conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borghate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (aree boschive, percorsi).
1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani	Definizione di interventi di mitigazione a scala territoriale degli insediamenti esistenti e tutela degli scorci panoramici degli insediamenti.
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Contenimento dell'edificazione lungo direttrici e circonvallazioni; riqualificazione degli spazi pubblici; ridefinizione dei margini urbani sfrangiati.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	
1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.	Riconnessione delle aree urbane e infrastrutturate al tessuto rurale circostante, salvaguardando le residue aree agricole intercluse promuovendo la conservazione degli elementi naturali che concorrono a definire i bordi urbani e il ripristino degli elementi del paesaggio agrario preesistente.
1.5.4. Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.	Promozione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici con il potenziamento delle aree verdi e la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, fatta salva la viabilità necessaria ai soli fini agrosilvopastorali.
2.2.1. Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture	Promozione di fasce a verde di mitigazione delle infrastrutture nelle aree periurbane.
1.5.5. Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).	Introduzione di modalità di gestione sostenibile dei flussi veicolari. Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate dalle opere infrastrutturali e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Recupero e realizzazione di formazioni lineari arboree, da perseguire anche in funzione del mascheramento delle infrastrutture più impattanti.
1.6.3. Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici.	Attivazione di programmi per la valorizzazione di attività agricole specificatamente legate alla produzione tipica e alla fruizione turistica.
1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Promozione di azioni di tutela e rinaturalizzazione delle fasce fluviali con recupero delle formazioni forestali seminaturali e delle zone umide.
3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Miglioramento dei collegamenti infrastrutturali con riduzione degli impatti connessi alla frammentazione dei corridoi infrastrutturali esistenti e in progetto.
3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.	Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali e dei relativi svincoli.
3.2.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e dalla logistica.
4.3.1. Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Razionalizzazione dei nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir e conseguente riduzione del consumo. Contenimento degli impatti anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per consentire un adeguato inserimento delle opere nel contesto.

Tavola P6 – Strategie e politiche per il paesaggio

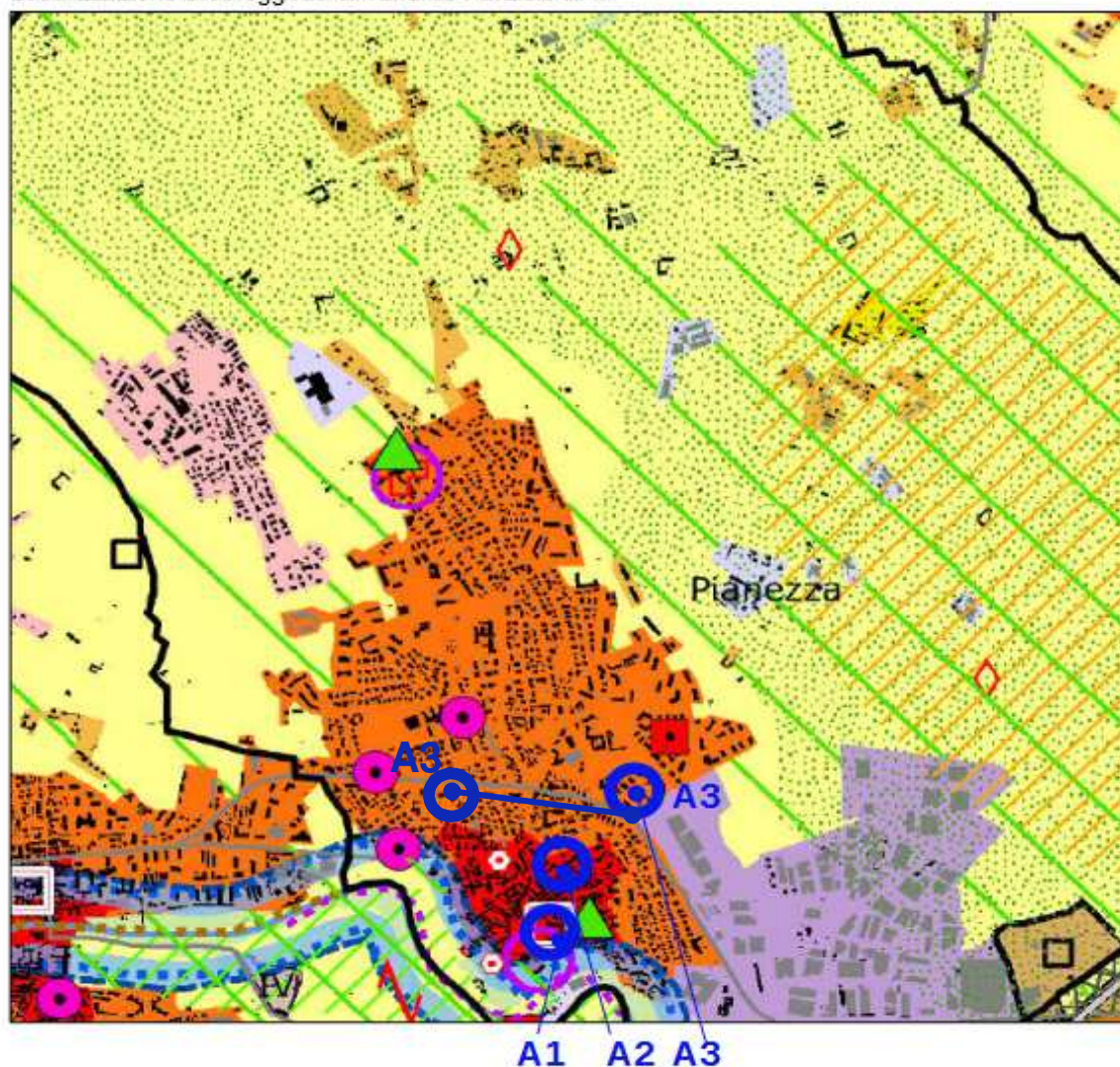


STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
OBIETTIVO 1.1	Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)
	Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36) Paesaggio fluviale e lacuale Ambiti di paesaggio (Ap)
Azioni	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)
OBIETTIVI 1.5 - 1.6	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani
Temi	Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44) Progetto Strategico Corona Verde
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)
STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie
Temi	Edificato Classi di alta capacità d'uso del suolo
Azioni	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)
STRATEGIA 4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA
OBIETTIVI 4.2 - 4.5	Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso
Temi	Territori del vino Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)

Le modifiche oggetto della presente variante Parziale descritte nelle schede **A1**, **A2** ed **A3** sono tutte localizzate in area edificata all'interno dell'ambito n. 3615 - Alpignano e Pianezza, classificato dal PPR come "rurale/insediato non rilevante alterato"; sono, inoltre, ubicate nel contesto periurbano torinese di rilevanza regionale, nonchè in area caratterizzata da un'alta capacità di uso del suolo, ricompresa nell'area turistica torinese.

Esse non sono in contrasto né con il sistema di strategie e obiettivi generali del PPR sintetizzati nella Tavola P6, né con nessuno degli obiettivi specifici previsti per l'ambito di appartenenza (cfr. scheda dell'ambito n. 36 – Torino).

Tavola P4.10 – Componenti paesaggistiche
Localizzazione aree oggetto di Variante Parziale n. 4



LEGENDA

- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5

Come già evidenziato nell'allegato documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, a cui si rimanda, per gli ambiti relativi alla mosaicatura di piano interessati dalla variante si riscontra una

sostanziale coerenza con quanto indicato all'interno delle tavole e delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Le modifiche descritte nelle schede **A1**, **A2** ed **A3** ricadono nelle "Aree urbane consolidate" di cui all'art. 35 delle Norme di Attuazione, che così recita:

Art. 35 "Aree urbane consolidate"

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;

b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

Direttive

comma 5

I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)

Le modifiche proposte sono tutte **coerenti** con le direttive citate. In particolare, la **modifica A1** (ampliamento dell'oratorio parrocchiale) costituisce attuazione dell'indirizzo di cui al comma 3, punto b in quanto potenziamento di un servizio pubblico sfruttando una volumetria già esistente, la **modifica A2** (realizzazione/ricostruzione di una tettoia di impianto storico accidentalmente crollata con il recupero ai fini abitativi) costituisce attuazione della direttiva di cui al comma 5, in quanto ricostruzione di una porzione di complesso rurale unitario con valenza storico-documentaria e la **modifica A3** (spostamento di S.U.L. da un'area ad un'altra), costituisce attuazione della direttiva di cui al comma 5, in quanto l'area di provenienza è densamente edificata e la realizzazione della S.U.L. oggetto di trasferimento costituirebbe una densificazione ulteriore, mentre l'area di atterraggio è sita all'interno di una tettoia rurale esistente, che, in tal modo, sarà possibile recuperare senza ulteriore consumo di suolo.

6.4 Verifica di coerenza con il PTCP² approvato con DCR n. 121 -29759 del 21 luglio 2011

Pur tenendo conto della marginalità delle previsioni in essa contenute, la Variante Parziale n. 4 appare conforme agli obiettivi generali enunciati all'art. 14 delle NdA riguardanti:

- a) contenimento dell'uso del suolo
- b) sviluppo socioeconomico e policentrismo
- c) riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita

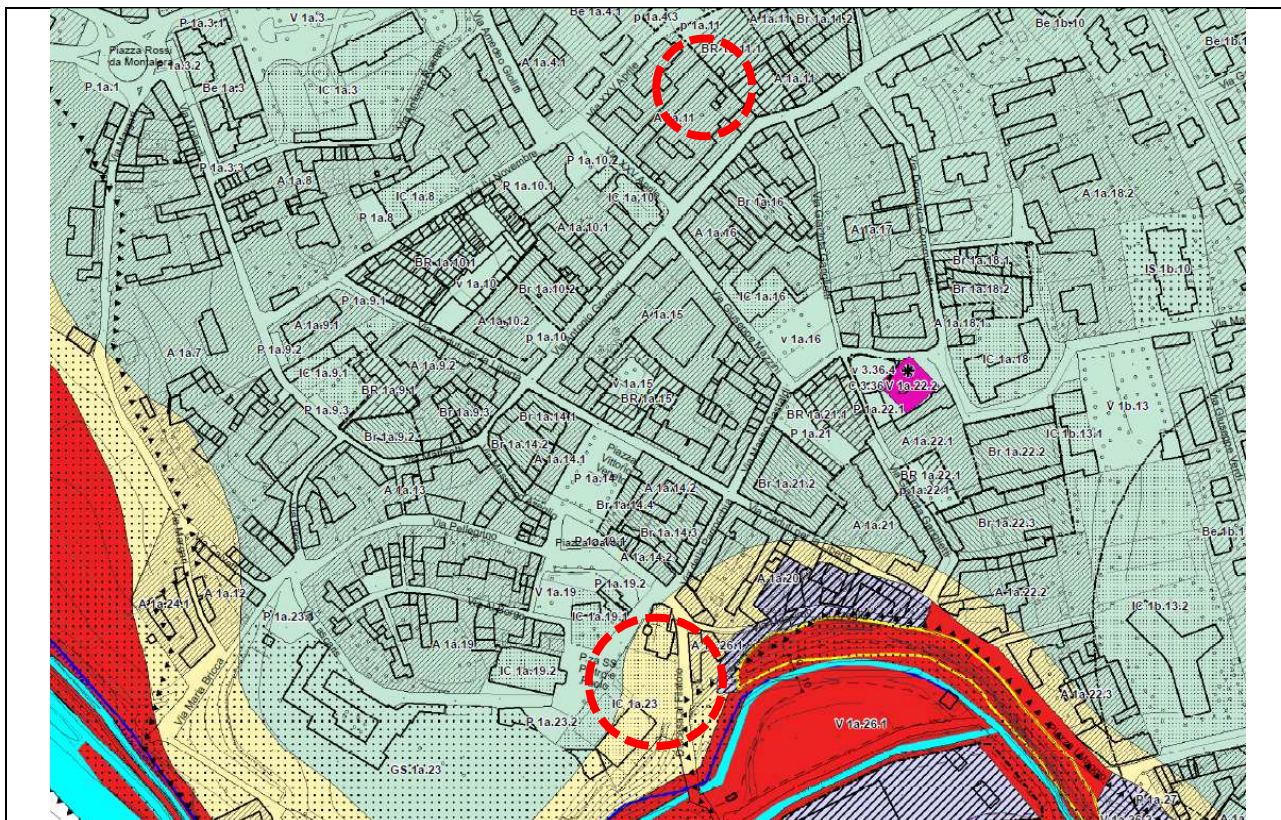
In quanto riguardano interventi di razionalizzazione delle previsioni del PRGC vigente, senza ulteriore consumo di suolo.

7 – VERIFICA DELLE COMPATIBILITÀ AMBIENTALI DELLA VARIANTE PARZIALE 4

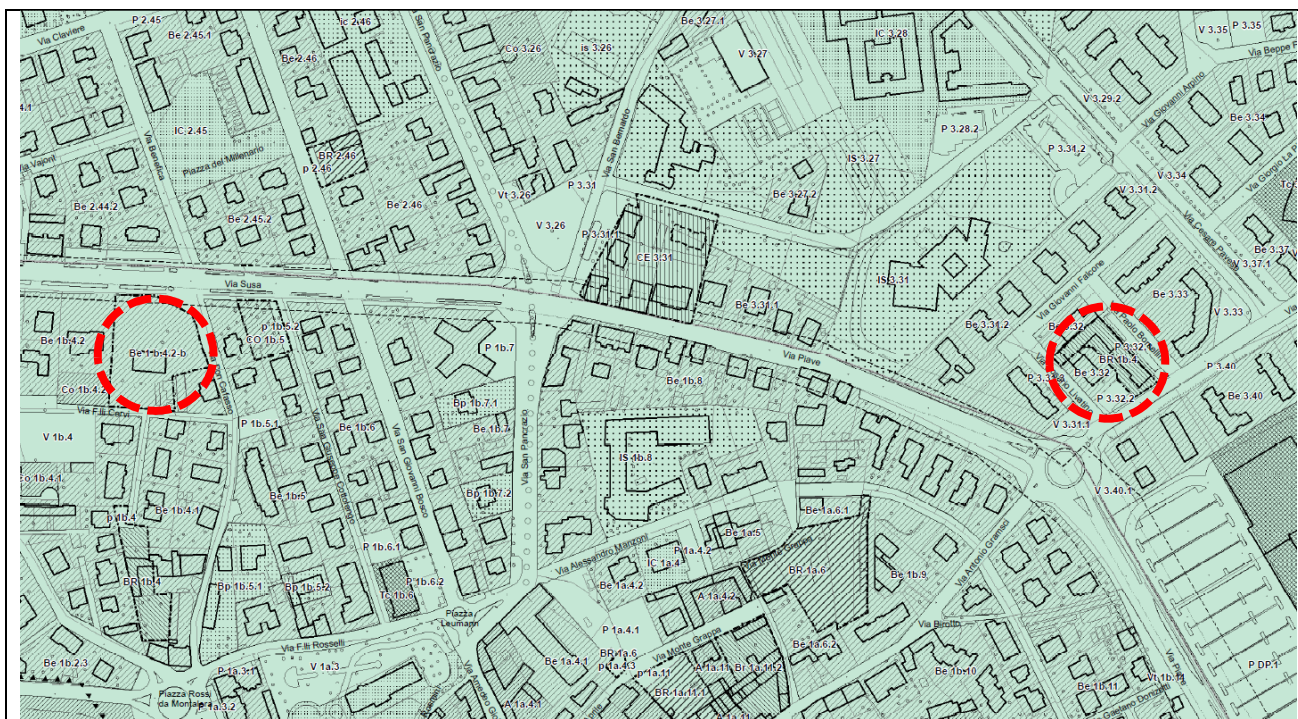
7.1 Compatibilità idrogeologica

Con la Variante strutturale n. 11 per l'adeguamento del P.R.G.C. con l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), e le successive modifiche apportate con la Revisione Generale approvata con D.G.R. n.27- del 24/03/2016 oltre che con la Variante Strutturale n. 1 approvata con D.C.C. n. del. 21 del 27 Luglio 2017, pubblicata sul B.U.R. n. 44 del 2.11.2017, sono riportate le analisi e le conseguenti prescrizioni normative discendenti dalla lettura della Carta di sintesi. La presente Variante, per i suoi contenuti, non costituisce modifica alle previsioni idrogeologiche, confermando le Classi idrogeologiche del territorio comunale individuate con la Prima Revisione. In particolare, si fa riferimento alle schede delle Relazioni geologico – tecniche redatte dallo studio Genovese e Associati, allegata alla presente variante, relativa al punto A1, e dal dott. Geol. Fabrizio Vigna relativa al punto A2.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di piano(stralcio)



SCHEDE A1 e A2. Tav. S2b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di piano - stralcio. Area IC 1a.23 – Classe I e II, area A 1a.11, classe I (vedi Relazioni Geologico Tecniche schede n° 1 e 2 allegate)



SCHEDE A3. Tav. S2b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di piano - stralcio. Area BR 1b.4 – classe I

7.2. Compatibilità della Variante 4 con il Piano di zonizzazione acustica (PCA)

La Classificazione Acustica vigente dell'intero territorio comunale è quella approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 20 del 19/04/2007 - B.U.R.P. n. 27 del 05/07/2007, redatta da CONSULIMPIANTI Srl di Biella, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 52/2000.

Il territorio comunale di Pianezza è suddiviso secondo le sei classi di destinazione d'uso definite nella Tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", ai sensi dell'art 5, comma 3, della Legge Regionale n° 52 del 20 ottobre 2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".

L'elaborazione del Piano di Classificazione Acustica è stata condotta conformemente alle prescrizioni contenute nel documento "Criteri per la classificazione acustica del territorio", allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte, 6 agosto 2001, n°85-3802, "Linee guida per la classificazione acustica del territorio" ed emanato ai sensi dell'art.3, comma 3, lettera a), della L.R. 52/2000.

Poiché la classificazione del territorio comunale ne disciplina l'uso e ne vincola le modalità di sviluppo essa risulta a tutti gli effetti un atto di governo del territorio, per cui dovrà essere adeguata alle nuove previsioni di variante Piano Regolatore; allo stesso tempo la redazione della variante non può non tenere conto della classificazione acustica del territorio, in particolar modo per ciò che riguarda le fasce di rispetto, le potenziali incompatibilità e gli obiettivi di risanamento acustico del territorio.

La Variante, per i suoi contenuti, non costituisce modifica alle previsioni acustiche, confermando sul territorio comunale le Classi acustiche previste dal Piano di Zonizzazione acustica (PCA) vigente.

7.3 Aspetti in materia di valutazione del rischio industriale

Richiamata la D.G.R. 22 febbraio 2010 n. 20-13359 in merito alle linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale per la Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/2006 e D.G.R. 12-8931 del 9/06/2008) e per il Rischio di incidente Rilevante (D.Lgs. 334/1999 e D.M. 9 maggio 2001), si conferma che il Comune di Pianezza ha adottato il documento RIR con delibera C.C. n. 27 del 24 marzo 2011 in occasione dell'approvazione comunale della Revisione Generale.

7.4 Aspetti in materia di usi civici

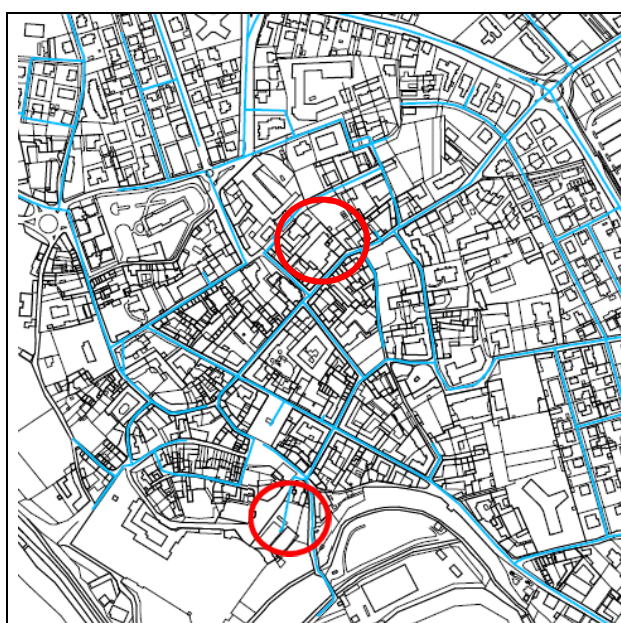
Le modifiche apportate con la presente Variante non riguardano beni gravati da usi civici.

8 CONCLUSIONE

E' possibile affermare, in conclusione, che la presente Variante, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., è ricondotta come Variante di tipo Parziale, in quanto sono riconoscibili le caratteristiche e i limiti dell'articolo 17 comma 5 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., in quanto:

- la Variante in fase di approvazione **individua previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale**;
- la Variante in fase di approvazione con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme ai sensi dell'articolo 17 comma 2 L.R. 56/77 agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni;
- le modifiche proposte soddisfano tutte le seguenti condizioni ai sensi dell'articolo 17 comma 5 L.R. 56/77:
 - non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

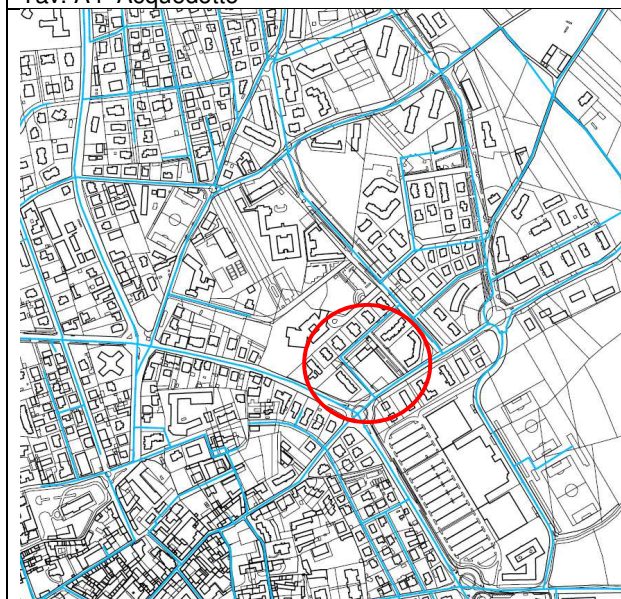
- non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
 - non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente.
 - non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive,
 - non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
 - non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.
- le modifiche alle previsioni insediative ai sensi dell'articolo 17 comma 6 L.R. 56/77 interessano aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come si evince dagli stralci delle Tavole del PRGC di seguito riportati:



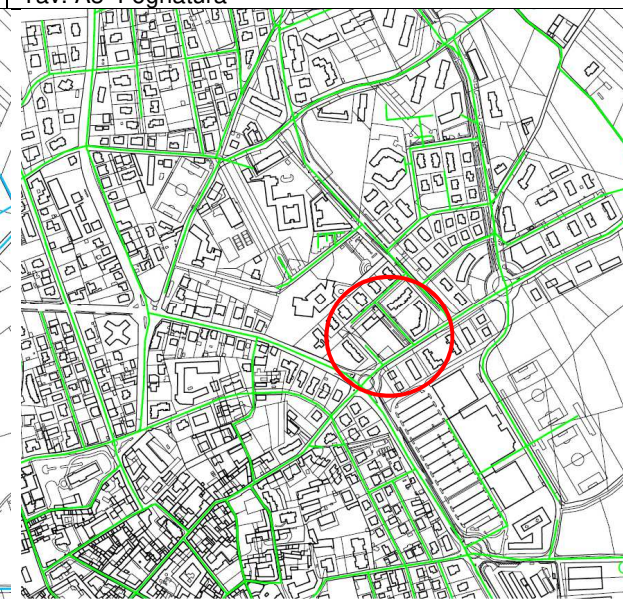
SCHEDA A1, A2, A3. Centro Storico e aree limitrofe - Tav. A4 Acquedotto



SCHEDA A1, A2, A3. Centro Storico e aree limitrofe - Tav. A3 Fognatura



SCHEDA A6. Area BR 1b.4 Tav. A4 Acquedotto



SCHEDA A6. Area BR 1b.4 Tav. A3 Fognatura

Inf
in
e,
si
di
ch
iar
a
ch
e,
in
ott
e
m
pe
ra
nz
a
ai
di
sp

osti dell'Art. 16 della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), che tale variante non interessa la definizione di aree dense, di transizione o libere, in quanto riporta unicamente aree già definite dal PRGC vigente già tutte comprese all' interno del tessuto edificato,

La presente Variante si compone di:

- Relazione illustrativa;
- Schede cartografiche e normative con Tavole P1, P2b e P3, Norme tecniche di attuazione e tabelle di sintesi vigenti, e con modifiche in variante, in estratto;

Si dà atto che si è provveduto, in fase di **adozione**, a predisporre la cartografia e le Norme tecniche di attuazione quale **estratto** relativamente alle presenti modifiche in variante; in fase di **approvazione** si provvederà a predisporre il relativo elaborato **in versione integrale**.

A) - MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

PREVISIONI VARIANTE N°4

Centro storico

Motivazioni	Art. 95 - Centro storico ed aree di pertinenza. Con istanza del 9.04.2019 prot. n. 8062 la Parrocchia Santi Pietro e Paolo Apostoli nella persona di Don Giuseppe Bagna richiede la possibilità di realizzare uno spazio coperto da destinarsi ad attività ludico-sportive, a disposizione dell'Oratorio Parrocchiale. L'area oggetto della proposta, di proprietà della Parrocchia, è situata nel centro storico di Pianezza, precisamente al di sotto del cortile di pertinenza tra l'ex Chiesa di San Rocco e l'edificio dell'Oratorio Parrocchiale, confinante a est con la Piazza SS. Pietro e Paolo e a Ovest con la via Discesa al Filatoio. Sfruttando il dislivello tra gli affacci Est ed Ovest, rimanendo all'interno di un volume esistente, sarà possibile ricavare un fabbricato con affaccio principale sulla Discesa al Filatoio, che verrà connesso al livello superiore dell'Oratorio da un corpo scala e ascensore esterno, permettendo l'accesso e la fruibilità dei locali anche alle persone diversamente abili, il tutto senza realizzare alcun volume aggiuntivo. L'Amministrazione Comunale, considerato la valenza pubblica della modifica, che valorizzerebbe una struttura quale l'oratorio parrocchiale implementandone ulteriormente la fruibilità, a beneficio della collettività e dello stesso centro storico, ritiene opportuno consentire tale realizzazione, previo convenzionamento ai sensi degli artt. 119 e 121 delle N.T.A., apportando la necessaria modifica al piano Regolatore.
Modifiche normative	Art. 95 – Centro Storico ed aree di interesse storico – ambientale, – scheda Area A 1a.23.2 Viene integrata l'Unità 3 con l'edificio 6 - “Locale oratorio per attività ludiche e sportive” - ed il manufatto 7 – “Connettivo verticale oratorio”, entrambi con la tipologia di intervento NC/RS (Nuova Costruzione/Ristrutturazione) e NC (Nuova Costruzione) ai sensi degli artt. 119 e 121 delle N.T.A. e, nelle prescrizioni, viene inserita la seguente frase: <i>“In corrispondenza del piazzale, è ammessa la realizzazione di nuovi locali oratorio per attività al coperto (fabbricato 6), che sfruttino l'esistente dislivello tra il piazzale esistente e la strada della Discesa al Filatoio. I locali saranno collegati ai piani superiori tramite nuove scale esterne e un ascensore per il superamento delle barriere architettoniche (fabbricato 7). Il progetto dovrà prevedere l'uso di forme, materiali e coloriture che garantiscano il migliore inserimento nel contesto. La realizzazione è subordinata a convenzionamento ai sensi degli artt. 119 e 121 delle N.T.A.”</i>
Modifiche tabellari	La modifica non comporta modifiche della capacità insediativa o della quantità di servizi.
Modifiche Cartografiche	Viene aggiornato l'estratto cartografico dell'art. 95 delle N.T.A., scheda A 1a.23.2, includendo nel perimetro dell'Unità 3 il manufatto 7 (connettivo verticale oratorio).



Comune di Pianezza

Norme tecniche d'attuazione del PRGC

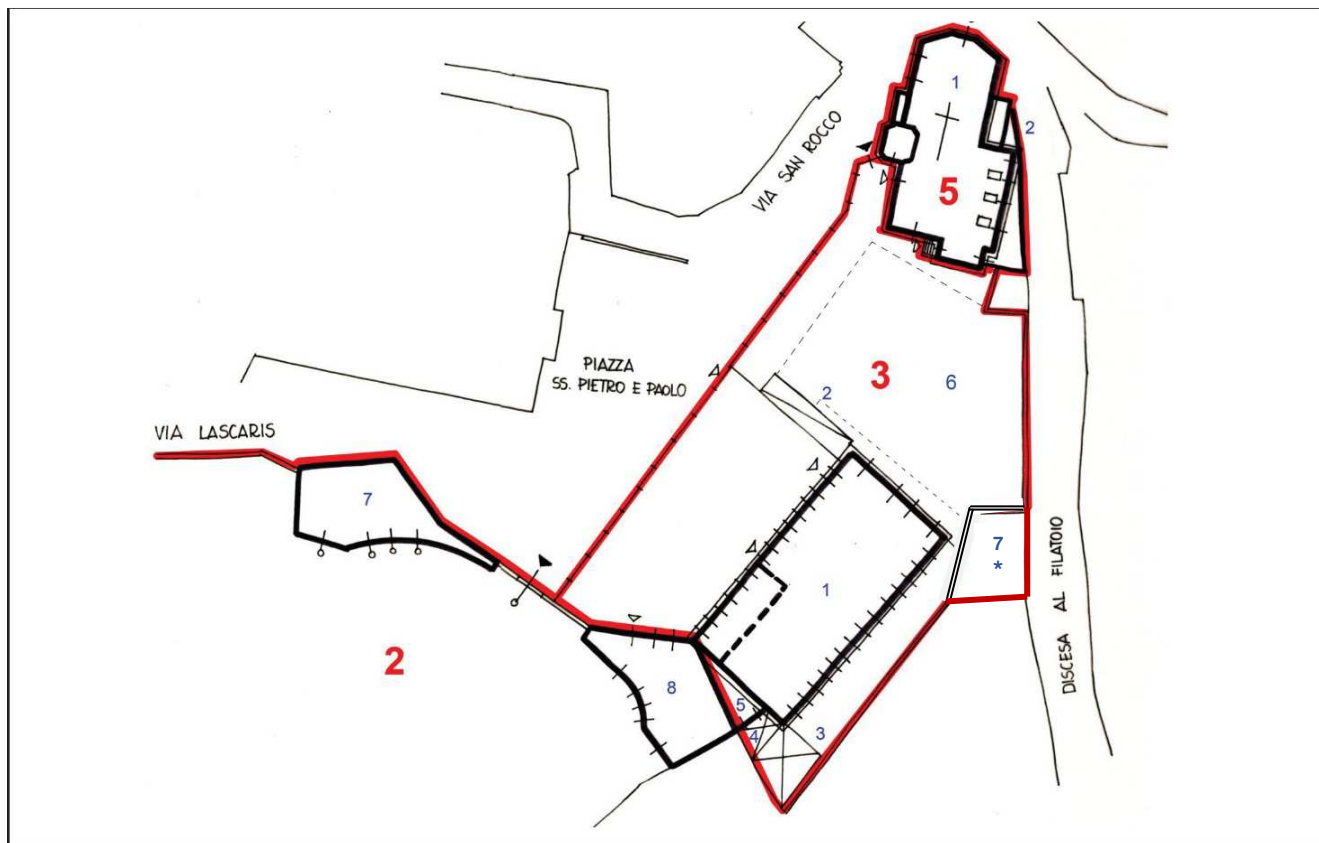
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a 23.2

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
3	1	1-2	G	Oratorio parrocchiale	RsA	Gli interventi di RsA sono subordinati al rispetto della tipologia dei fabbricati, ed al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi, sostituendo gli elementi incoerenti. Lungo il fronte del fabbricato 1 è ammesso, al fine di un corretto svolgimento dell'attività dell'Oratorio, la realizzazione di un'adeguata struttura coperta/aperta ove poter svolgere attività all'aperto nel caso di pioggia o eccessivo soleggiamento. Tale
	2	3	H	Tettoia	MN	
	3	4	H	Locale oratorio	MN	
	4	5	H	Locale oratorio	MN	
	5	6	G	Locale oratorio	MN/NC	

	6			Locale Oratorio per attività ludiche e sportive	NC/RS artt. 119 e 121		struttura deve essere alta non più di mt. 4,50, avere una lunghezza non superiore a mt. 35 per una larghezza non superiore a mt. 8. Il progetto, che dovrà essere sottoposto al giudizio della CIE, dovrà prevedere l'uso di forme, materiali e coloriture che garantiscano il migliore inserimento nel contesto. (Var.parz.1) In corrispondenza del piazzale, è ammessa la realizzazione di nuovi locali oratorio per attività al coperto (fabbricato 6), che sfruttino l'esistente dislivello tra il piazzale esistente e la strada della Discesa al Filatoio.
	7			Connettivo verticale Oratorio	NC artt. 119 e 121		I locali saranno collegati ai piani superiori tramite nuove scale esterne e un ascensore per il superamento delle barriere architettoniche (fabbricato 7). Il progetto dovrà prevedere l'uso di forme, materiali e coloriture che garantiscano il migliore inserimento nel contesto. La realizzazione è subordinata a convenzionamento ai sensi degli artt. 119 e 121 delle N.T.A.
5	1	1-2	B	Chiesa	RA	San Rocco: edificio di pregio architettonico	Gli interventi di RA sono subordinati al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi
	2	3-4	D	Locale commercial e	RA	Ristrutturato di recente	



Comune di Pianezza

Norme tecniche d'attuazione del PRGC

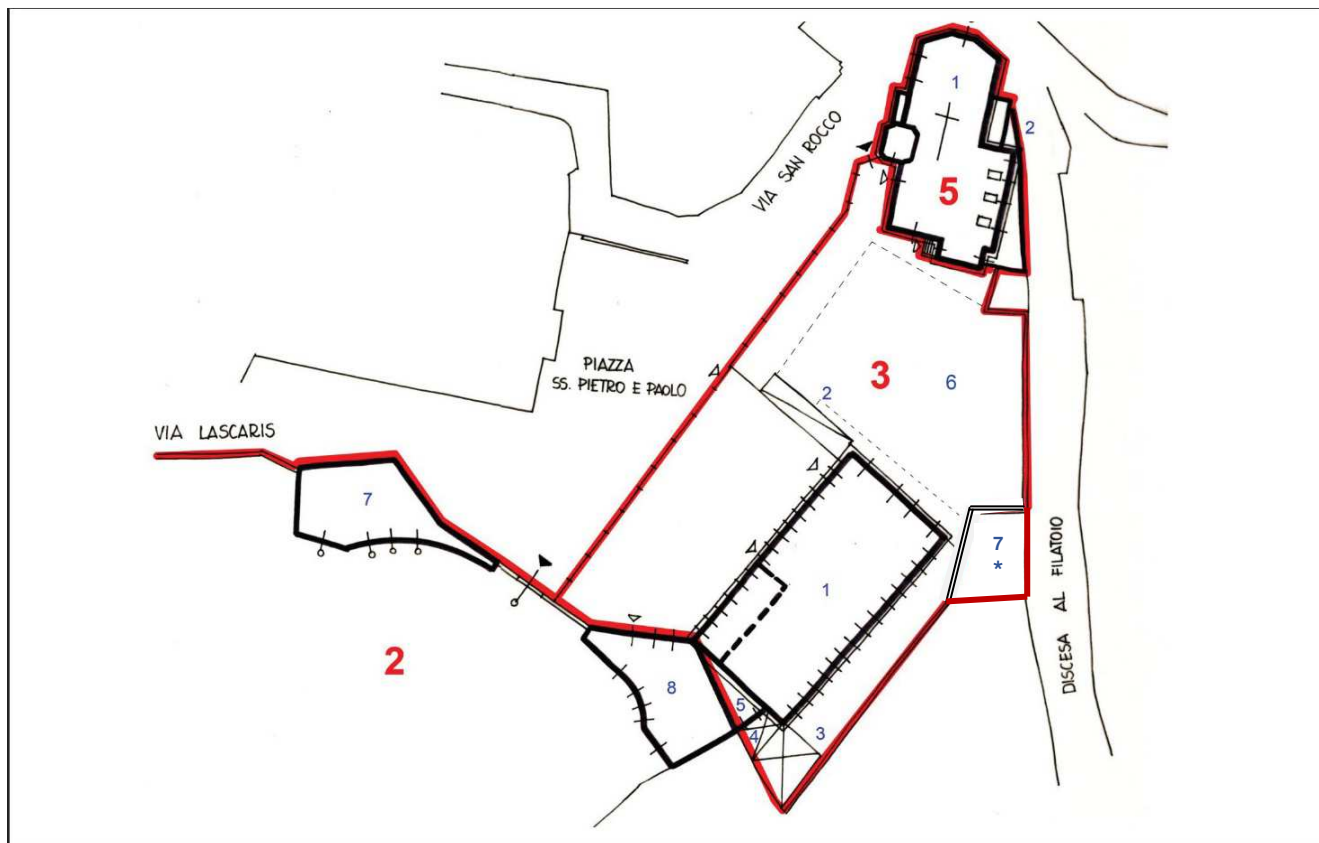
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a 23.2

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
3	1	1-2	G	Oratorio parrocchiale	RsA	Intonacatura recente
	2	3	H	Tettoia	MN	Tribuna coperta
	3	4	H	Locale oratorio	MN	Edificio recente
	4	5	H	Locale oratorio	MN	Edificio recente
	5	6	G	Locale oratorio	MN/NC	Edificio recente

Gli interventi di RsA sono subordinati al rispetto della tipologia dei fabbricati, ed al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi, sostituendo gli elementi incoerenti. Lungo il fronte del fabbricato 1 è ammesso, al fine di un corretto svolgimento dell'attività dell'Oratorio, la realizzazione di un'adeguata struttura coperta/aperta ove poter svolgere attività all'aperto nel caso di pioggia o eccessivo soleggiamento. Tale

	6			<u>Locale Oratorio per attività ludiche e sportive</u>	<u>NC/RS artt. 119 e 121</u>		struttura deve essere alta non più di mt. 4,50, avere una lunghezza non superiore a mt. 35 per una larghezza non superiore a mt. 8. Il progetto, che dovrà essere sottoposto al giudizio della CIE, dovrà prevedere l'uso di forme, materiali e coloriture che garantiscano il migliore inserimento nel contesto. (Var.parz.1) <u>In corrispondenza del piazzale, è ammessa la realizzazione di nuovi locali oratorio per attività al coperto (fabbricato 6), che sfruttino l'esistente dislivello tra il piazzale esistente e la strada della Discesa al Filatoio.</u>
	7			<u>Connettivo verticale Oratorio</u>	<u>NC artt. 119 e 121</u>		<u>I locali saranno collegati ai piani superiori tramite nuove scale esterne e un ascensore per il superamento delle barriere architettoniche (fabbricato 7).</u> <u>Il progetto dovrà prevedere l'uso di forme, materiali e coloriture che garantiscano il migliore inserimento nel contesto.</u> <u>La realizzazione è subordinata a convenzionamento ai sensi degli artt. 119 e 121 delle N.T.A.</u>
5	1	1-2	B	Chiesa	RA	San Rocco: edificio di pregio architettonico	Gli interventi di RA sono subordinati al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi
	2	3-4	D	Locale commerciale	RA	Ristrutturato di recente	

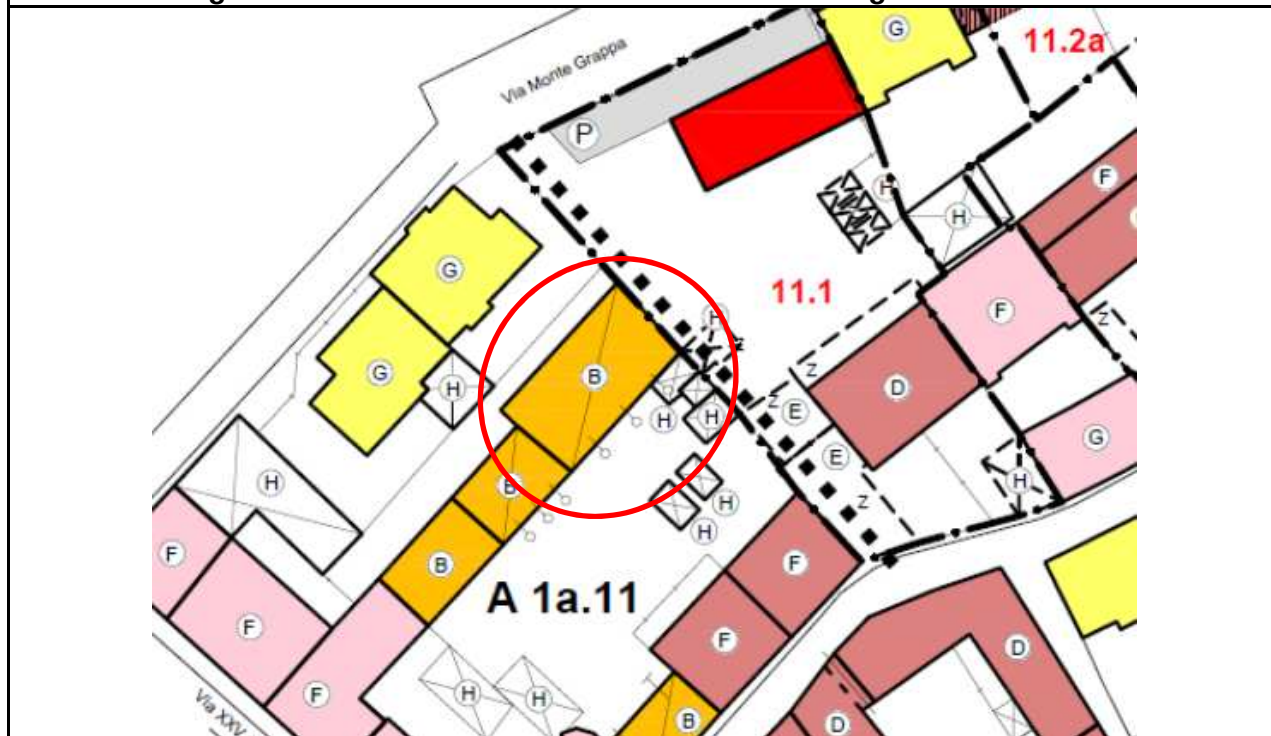
Argomento: - Centro storico

PREVISIONI PRGC VIGENTE

Area A 1a.11 – Centro storico

N.d'A. – Art. 95

Estratto cartografico: Tav. P3 – CENTRO STORICO - PRGC vigente

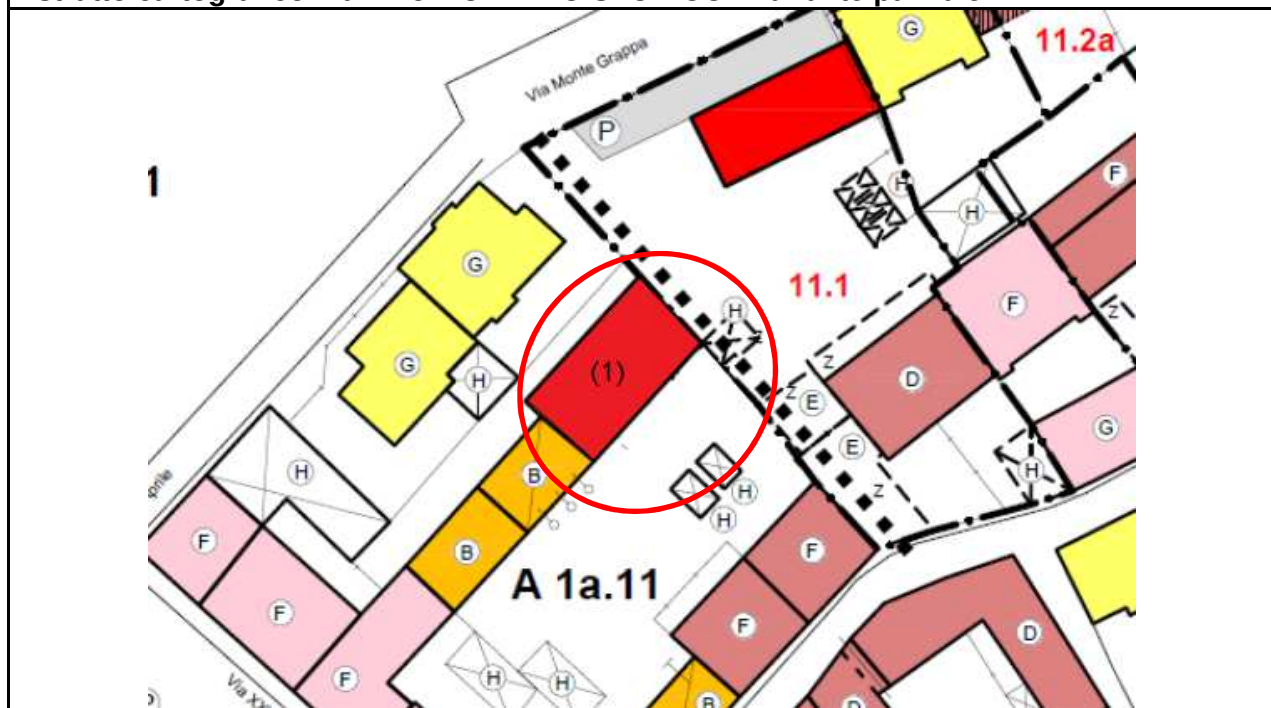


PREVISIONI VARIANTE PARZIALE N.4

AREA A 1a.11

N.d'A. – Art. 95

Estratto cartografico: Tav. P3 – CENTRO STORICO – Variante parziale 4



PREVISIONI VARIANTE N°4

Centro storico

Motivazioni	Art. 95 - Centro storico ed aree di pertinenza. Nell'ambito di lavori di consolidamento, nel 2016 si è verificato il crollo accidentale di un tettoia rurale, sita in Via Gramsci n. 21 nell'area urbanistica A 1a.11, catalogata dal P.R.G.C. quale fabbricato di tipologia "B" di carattere storico – documentario, contigua ad un complesso rurale a corte analogamente classificato, già oggetto, in passato, di proposte di intervento di recupero ai sensi della Legge Regionale "Rustici" e per il quale il Piano prevede l'intervento di Ristrutturazione di tipo "V" con recupero ai fini abitativi previo parere positivo dell'Ente competente. A seguito della definizione e regolarizzazione, in data 7 gennaio 2019, della pratica edilizia attestante il crollo, la proprietà, con comunicazione del 16 aprile 2019 prot. 9007, ha richiesto la possibilità di ricostruire, sullo stesso sedime, un edificio con destinazione abitativa, avente identica Superficie Coperta e ingombro volumetrico della preesistente tettoia. L'Amministrazione Comunale, considerato che la tettoia crollata era parte integrante di un complesso di tipologia rurale a corte con valore storico-documentario di cui era già stato concesso, con precedente Variante, il recupero ai fini abitativi, ritiene opportuno, per non snaturarne la tipologia, consentire la ricostruzione di un edificio con destinazione abitativa, avente identica Superficie Coperta e ingombro volumetrico della preesistente tettoia per una S.U.L. pari a mq 450 come da rilievo presente agli atti dell'U.T.C., e caratteristiche architettoniche congrue rispetto al complesso storico. 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.
Modifiche normative	Art. 95 – Centro Storico ed aree di interesse storico – ambientale, – scheda Area A 1a.11 Si prende atto del crollo dell'edificio n. 3 dell'Unità 8, stralciandone la Classe B; ne viene, contestualmente, variata la tipologia di intervento da RA (Restauro Architettonico) a NC (Nuova Costruzione) con destinazione d'uso a residenza e, nelle prescrizioni, viene inserita la seguente frase: <i>“(1) Caso particolare: a seguito del crollo accidentale dell'edificio n. 3 (tettoia rurale di Classe B), si consente la nuova edificazione sullo stesso sedime e con identico ingombro volumetrico di mq 450 di SUL a destinazione residenziale, con caratteristiche tipologiche congrue rispetto al complesso di antico impianto adiacente. L'intervento è subordinato alla totale monetizzazione della superficie a standard dovuta, nonché alla corresponsione degli oneri aggiuntivi di cui alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016.”</i> Si provvede alla correzione dell'estratto cartografico, sostituendo la simbologia relativa alla tettoia crollata con identica sagoma a contorno tratteggiato, identificata con lo stesso numero 3 ed il riferimento (1) indicante caso particolare.
Modifiche tabellari	La modifica comporta un incremento di 11 abitanti nell'elaborato P4.1 "Calcolo della capacità insediativa e del fabbisogno di servizi"
Modifiche Cartografiche	Tavola P3 – Centro Storico, all'edificio 3 dell'Unità 8 viene apposta la campitura relativa agli interventi di NC – nuova costruzione identificandolo con il riferimento (1) relativo a caso particolare. Si coglie l'occasione per eliminare alcuni manufatti cartografati ma non più esistenti.



Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.11

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE		PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO			
⑥	1	1	F	Residenza	RsA	Ristrutturato di recente		Gli interventi di RsA sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione.
	2	2	F	Residenza	RsA			
	3	-	H	Autorimessa	MN	Box - fabbricato recente		
⑦	1	1	F	Residenza	RsA	Edifici ristrutturati anni '60. Zoccolo in pietra e rivestimento in tessere di mosaico ai piani primo e secondo		Gli interventi di RsA sono subordinati alla sostituzione degli elementi ed i rivestimenti incongrui esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	F	Residenza	RsA			
	3	3	F	Residenza	RsA			
⑧	1	1	B	Residenza	RA	Complesso di antico impianto con caratteristiche architettoniche e tipologiche mantenute.		Restauro conservativo RA dei prospetti lato corte al fine di salvaguardare gli elementi architettonici tipici e sostituzione degli elementi non consoni al contesto storico nei fronti secondari. Gli interventi di RsB sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico.
	2	2	B		RA			
	3	3	B	Residenza	RA-NC			
	5	4	F	Residenza	RsB	Portone ligneo di pregio		(1) Caso particolare: a seguito del crollo accidentale dell'edificio n. 3 (tettoia rurale di Classe B), si consente la nuova edificazione sullo stesso sedime e con identico ingombro volumetrico di mq 450 di SUL a destinazione residenziale, con caratteristiche tipologiche congrue rispetto al complesso di antico impianto adiacente. L'intervento è subordinato alla totale monetizzazione della superficie a standard dovuta, nonché alla corresponsione degli oneri aggiuntivi di cui alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016.
	6	5	F	Residenza	RsB	Tessere di mosaico P1		
	7	6	B		RA	Cattivo stato del fronte su strada		
	8	7	H	Autorimessa	MN	Ristrutturato di recente		



Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.11

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNI- TA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PRO- PRIA	TIPO DI IN- TERVENTO		
⑥	1	1	F	Residenza	RsA	Ristrutturato di recente	Gli interventi di RsA sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione.
	2	2	F	Residenza	RsA		
	3	-	H	Autorimessa	MN	Box - fabbricato recente	
⑦	1	1	F	Residenza	RsA	Edifici ristrutturati anni '60. Zoccolo in pietra e rivestimento in tessere di mosaico ai piani primo e secondo	Gli interventi di RsA sono subordinati alla sostituzione degli elementi ed i rivestimenti incongrui esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	F	Residenza	RsA		
	3	3	F	Residenza	RsA		
⑧	1	1	B	Residenza	RA	Complesso di antico impianto con caratteristiche architettoniche e tipologiche mantenute.	Restauro conservativo RA dei prospetti lato corte al fine di salvaguardare gli elementi architettonici tipici e sostituzione degli elementi non consoni al contesto storico nei fronti secondari. Gli interventi di RsB sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. (1) Caso particolare: a seguito del crollo accidentale dell'edificio n. 3 (tettoia rurale di Classe B), si consente la nuova edificazione sullo stesso sedime e con identico ingombro volumetrico di mq 450 di SUL a destinazione residenziale, con caratteristiche tipologiche congrue rispetto al complesso di antico impianto adiacente. L'intervento è subordinato alla totale monetizzazione della superficie a standard dovuta, nonché alla corresponsione degli oneri aggiuntivi di cui alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016.
	2	2	B		RA		
	3	3		<u>Residenza</u>	<u>NC</u>		
	5	4	F	Residenza	RsB	Portone ligneo di pregio	
	6	5	F	Residenza	RsB	Tessere di mosaico P1	
	7	6	B		RA	Cattivo stato del fronte su strada	
	8	7	H	Autorimessa	MN	Ristrutturato di recente	

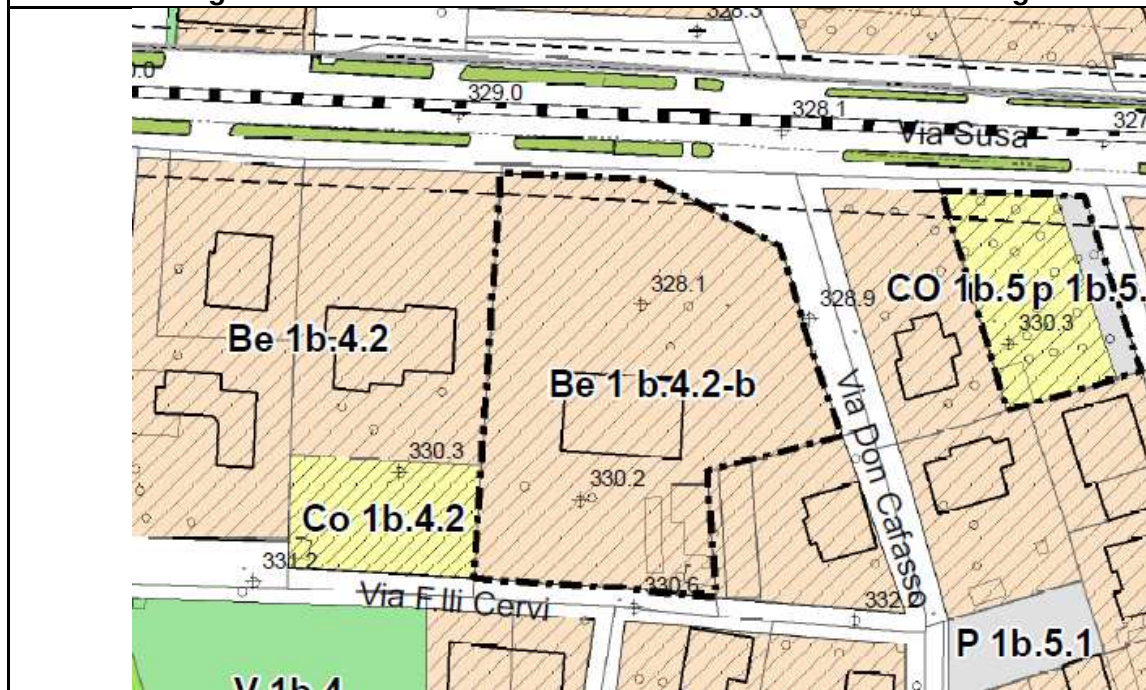
Argomento: Ambiti di ristrutturazione urbanistica

PREVISIONI PRGC VIGENTE

Area BR 1b.4 – Ambiti di ristrutturazione urbanistica – Area Be 2.32 –
Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

NTA art. 110.16 –
Art. 97

Estratto cartografico: Tav. P2b – Aree urbane – Parte Sud - del PRGC vigente

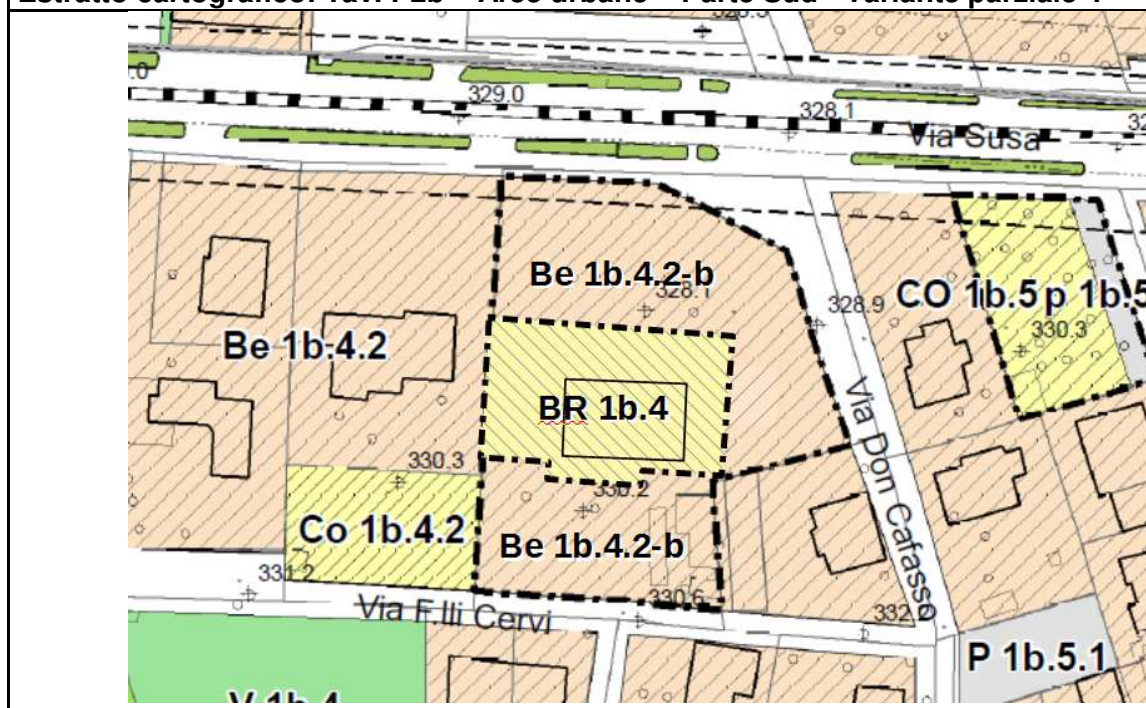


PREVISIONI VARIANTE PARZIALE N.4

AREA BR 1b.4 – Ambiti di ristrutturazione urbanistica

NTA – Art. 110.16

Estratto cartografico: Tav. P2b – Aree urbane – Parte Sud - Variante parziale 4



Motivazioni	Con istanza delle proprietà del 3.05.2019 - prot. 9902 è stata manifestata l'esigenza di trasferire 435 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) dal Lotto "C" dell'area identificata con sigla Br 1b a.2-b sita tra Le Vie Susa e Don Cafasso, nel Lotto 3 dell'area di ristrutturazione urbanistica denominata "BR 1b.4", sita in Via Cassagna n. 1, fruendo di un volume già esistente nella tettoia posta sul lato ovest, attualmente inutilizzabile per mancanza di Superficie Utile Lorda. L'area sita in Via Cassagna, realizzata nell'ambito del PEC C11 del precedente PRGC, 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, ed è stata oggetto di modifiche urbanistiche proprio per consentire lo sviluppo commerciale dell'area recuperando la S.U.L. da altri ambiti. Nuovamente a tal fine è stata richiesta la presente variante. Ai fini, pertanto, di consentire sia il completamento del polo terziario-commerciale in Via Cassagna mediante l'utilizzo degli spazi esistenti, sia una edificazione meno intensiva dell'area tra Via Susa e via Don Cafasso che dispone di una cubatura difficilmente realizzabile se non a scapito di un equilibrato impatto paesaggistico, l'Amministrazione Comunale ritiene di procedere con l'ampliamento del Piano Esecutivo Convenzionato ad arcipelago "BR 1b.4" andando a ricomprendere il lotto in Via Susa, che consenta lo spostamento della SUL residua da una all'altra area secondo quanto sopradescritto. 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, subordinando l'approvazione del Piano Esecutivo al completamento del SUE di cui alla Convenzione edilizia stipulata in data 20.10.2016 Rep 3731 Racc. 3056, comprensivo di collaudo finale delle OO.UU. e completamento dell'involucro edilizio di tutti i fabbricati. La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa.
Modifiche normative	Art. 110 – Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica. L'Art. 110.16 relativo all'area BR 1b.4 viene integrato aggiungendo lo stralcio cartografico dell'area sita tra le Vie Susa e Don Cafasso, modificando la Superficie Fondiaria, la S.U.L. massima realizzabile e i parametri urbanistici.
Modifiche tabellari	La modifica non comporta variazioni della capacità insediativa e della quantità di servizi
Modifiche Cartografiche	Tavola P2b – Aree urbane – Parte Sud Al lotto sito tra le Vie Susa e Don Cafasso viene apposta la campitura relativa alle aree di ristrutturazione urbanistica e la sigla "BR 1b.4" Analoga modifica viene apportata alla Tavola P1.



Comune di Pianezza

Norme tecniche d'attuazione del PRGC

Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica (scheda inserita con MOD.1)

Art. 110.16

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

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

Superficie fondiaria

Mq. 1.707 + 2.122 + 1191

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

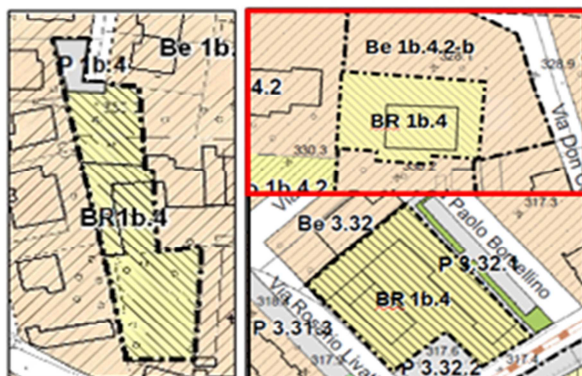
Mq 473 + 210 + 435 + esistente in via Cassagna

Densità abitativa

40 mq/ab.

Abitanti teorici previsti

12 + 5 + 11 + 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 del 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-Mantenimento ordinario e straordinario (artt.42-43 N.d'A.) / **D/NC-Sostituzione edilizia (Art. 48 NTA)**

MODALITA' DI INTERVENTO

Unico S.U.E. ad arcipelago esteso a **entrambe tutte** le aree con previsione di: trasferimento di parte della SUL propria dell'area sita in Via F.lli Cervi **Susa** 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. **L'approvazione del SUE è subordinata al completamento del SUE di cui alla Convenzione edilizia stipulata in data 20.10.2016 Rep 3731 Racc. 3056, comprensivo di collaudo finale delle OO.UU. e completamento dell'involucro edilizio di tutti i fabbricati.**

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 **0,55 0,74** mq./mq, comprensiva della SUL trasferita. Il rapporto massimo di copertura (Rc) per l'area in Via F.lli Cervi/Don Cafasso **e per l'area sita in Via Susa/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 **e per l'area sita in Via Susa/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.

PRGC PRIMA REVISIONE

**Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica (scheda inserita con MOD.1)****Art. 110.16****CODICE AREA****BR 1b.4****UBICAZIONE:**

Le aree sono ubicate tra **Via Susa**, Via F.lli Cervi e Via Don Cafasso, e in Via Cassagna (Distretti D1b/D3 - Tav. di PRGC P2B)

Superficie fondiaria

Mq. 1.707 + 2.122 + 1191

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

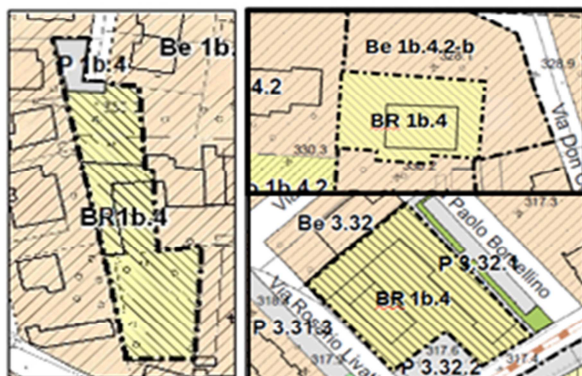
Mq 473 + 210 + 435 + esistente in via Cassagna

Densità abitativa

40 mq/ab.

Abitanti teorici previsti

12 + 5 + 11 + 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-Mantenimento ordinario e straordinario (artt.42-43 N.d'A.) / **D/NC-Sostituzione edilizia (Art. 48 NTA)**

MODALITA' DI INTERVENTO

Unico S.U.E. ad arcipelago esteso a **tutte** 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. **L'approvazione del SUE è subordinata al completamento del SUE di cui alla Convenzione edilizia stipulata in data 20.10.2016 Rep 3731 Racc. 3056, comprensivo di collaudo finale delle OO.UU. e completamento dell'involucro edilizio di tutti i fabbricati.**

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 **0,74** mq./mq., comprensiva della SUL trasferita. Il rapporto massimo di copertura (Rc) per l'area in Via F.lli Cervi/Don Cafasso **e per l'area sita in Via Susa/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 **e per l'area sita in Via Susa/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.