

Committente: **COMUNE DI PIOSSASCO**  
Provincia di Torino



**Intervento:**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO EX ART. 39 E 40 L.R. 56/77 e s.m.i. -**  
*ATTUAZIONE DELL'ART.20/12a del PRG : Area Residenziale e Terziaria di completamento R.T.c.*

**PT**

studio

**Progetto Territorio**

**Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica**

Sede legale via Dania 8 - 15076 Ovada - Alessandria -

Sedi operative :

15100 Alessandria - via Isonzo 11 tel. 0131.234221

15076 Ovada - P.zza XX settembre 53 tel. 0143.86389

e-mail [progettoterritorio@libero.it](mailto:progettoterritorio@libero.it)

Elaborato:

Variante al PRGC:

Nota illustrativa

Scheda di ambito ARTICOLO 20/12 a (vigente,  
variante, confronto)

n.

**3.1b**

Scala :

-----

Data:

11 OTTOBRE 2017

Rev:

**Progettista**

(timbro e firma)

-----

**Committente**

(timbro e firma)

-----

Il presente elaborato è di proprietà esclusiva dello studio PROGETTO TERRITORIO ed è vincolato alle leggi sulla proprietà letteraria. Ne è vietata, per qualsiasi motivo, la riproduzione e/o consegna a terzi senza esplicito consenso dei suddetti.

## **NOTA ILLUSTRATIVA**

Alla luce degli sviluppi progettuali , delle analisi della situazione in essere , delle esigenze dell'Amministrazione il progetto di Piano Particolareggiato modifica ed adegua il vigente PRG in due distinti argomenti:

1. L'art. 20/12 in merito alle destinazioni d'uso
2. La zonizzazione del PRG ( tavole di piano) per la ripermimetrazione dell'ambito soggetto a Piano Particolareggiato RTc

### **1. MODIFICHE ALL' ART. 20/12**

*Il presente progetto sviluppa le possibilità edificatorie offerte dalla scheda dell'area RTc di cui all'art. 20/12 del vigente PRG .*

*Coerentemente con le prescrizioni di scheda di ambito il progetto prevede la realizzazione della capacità edificatori attribuita tramite la nuova costruzione e realizza una serie di edifici con destinazione d'uso : residenziale e attività connesse .*

*L'area è stata individuata dal PRG come possibile atterraggio del municipio , all'oggi la sede municipale è stata oggetto di restauro presso l'edificio di p.zza Tenente Nicola ed è in attività pertanto la destinazione dell'area RTc a terziario pubblico viene a decadere .*

*Contestualmente al progetto di Piano Particolareggiato viene quindi "revisionata" la scheda di ambito "articolo 20/12° " del PRG andando a sostituire nelle "Prescrizioni Particolari" al p.to 2) le prescrizioni indicate con percentuale definita di destinazioni d'uso con l'obbligo da parte del PP di definire l'articolazione delle destinazioni d'uso . Pertanto la scheda di ambito viene modificata nel solo p.to 2) delle Prescrizioni Particolari" e tale punto che originariamente recitava*

*" 2) Il P.P. dovrà articolare le destinazioni d'uso orientativamente nelle seguenti quote : del 30% di terziario pubblico , 30% di residenza pubblica , 30% privata , 10% di terziario privato " viene modificato in "2) Il P.P. dovrà definire in apposito elaborato l'articolazione delle destinazioni d'uso dell'edificato "*

*A completamento del precedente punto di seguito vengono riportate :*

- *La scheda del vigente PRG*
- *La scheda modificata in base ai presupposti di cui sopra*
- *Il confronto tra testo del PRG vigente stralciato ( carattere barrato ) ed il testo modificato che sostituisce il precedente ( carattere corsivo)*

SCHEDA VIGENTE PRG

-----AREA-----

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
20/12a	Residenziale di completamento	R.T.c.
<b>Caratteri dell'area</b>	Area libera e circoscritta da insediamenti pubblici e privati con trascurabili costi di soglia per l'insediamento	
<b>Obiettivi di Piano</b>	Edificazione a terziario pubblico , residenza	
<b>Destinazioni d'uso (art. 10 )</b>	R1 , R2 , R3 R4 , C1 , C3, C4 , T1 , T2 , S2, S3, S4	
<b>Tipi di intervento ( art.9)</b>	Nuova costruzione	
<b>Modalità di attuazione ( art. 4 )</b>	P.P.	
<b>Indici Urbanistici ed Edilizi</b>	U.t. mq/mq 0,5 U.f. mq/mq 1,2 Rc mq/mq 0,25 H. mt. 10,50 Np n°. 3	

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Tutta l'area dovrà essere assoggettata ad unico P.P. attuabile per comparti
2. Il P.P. dovrà articolare le destinazioni d'uso orientativamente nelle seguenti quote : del 30% di terziario pubblico , 30% di residenza pubblica , 30% privata , 10% di terziario privato
3. Il P.P. dovrà individuare aree per servizi ex art. 21 nella misura minima del 30% della Sup. territoriale oltre alle aree per la viabilità
4. Nella redazione del P.P. si dovrà fare riferimento allo schema progettuale allegato al progetto definitivo di PRGC ; nella parte sopraelevata dell'area gli edifici non potranno superare i 2 piani fuori terra
5. Parte dell'area RTc è condizionata dalla classe di rischio idrogeologico IIIa ( v. tav. P3a)

SCHEDA MODIFICATA

-----  
-----**AREA**-----  
-----

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
20/12a	Residenziale di completamento	<b>R.T.c.</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Area libera e circoscritta da insediamenti pubblici e privati con trascurabili costi di soglia per l'insediamento	
<b>Obiettivi di Piano</b>	Edificazione di residenza e accessori	
<b>Destinazioni d'uso (art. 10 )</b>	R1 , R2 , R3 R4 , C1 , C3, C4 , T1 , T2 , S2, S3, S4	
<b>Tipi di intervento ( art.9)</b>	Nuova costruzione	
<b>Modalità di attuazione ( art. 4 )</b>	P.P.	
<b>Indici Urbanistici ed Edilizi</b>	U.t. mq/mq 0,5 U.f. mq/mq 1,2 Rc mq/mq 0,25 H. mt. 10,50 Np n°. 3	

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Tutta l'area dovrà essere assoggettata ad unico P.P. attuabile per comparti
2. Il P.P. dovrà definire in apposito elaborato l'articolazione delle destinazioni d'uso dell'edificato
3. Il P.P. dovrà individuare aree per servizi ( parcheggi pubblici e verde pubblico ) ex art. 21 nella misura minima del 30% della Sup. territoriale oltre alle aree per la viabilità
4. Nella redazione del P.P. si dovrà fare riferimento allo schema progettuale allegato al progetto definitivo di PRGC ; nella parte sopraelevata dell'area gli edifici non potranno superare i 2 piani fuori terra
5. Parte dell'area RTc è condizionata dalla classe di rischio idrogeologico IIIa ( v. tav. P3a)

CONFRONTO TRA SCHEDA VIGENTE PRG E SCHEDA MODIFICATA

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
20/12a	Residenziale di completamento	R.T.c.
<b>Caratteri dell'area</b>	Area libera e circoscritta da insediamenti pubblici e privati con trascurabili costi di soglia per l'insediamento	
<b>Obiettivi di Piano</b>	Edificazione a terziario pubblico , residenza	
<b>Destinazioni d'uso (art. 10 )</b>	R1 , R2 , R3 R4 , C1 , C3, C4 , T1 , T2 , S2, S3, S4	
<b>Tipi di intervento ( art.9)</b>	Nuova costruzione	
<b>Modalità di attuazione ( art. 4 )</b>	P.P.	
<b>Indici Urbanistici ed Edilizi</b>	U.t. mq/mq 0,5 U.f. mq/mq 1,2 Rc mq/mq 0,25 H. mt. 10,50 Np n°. 3	

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Tutta l'area dovrà essere assoggettata ad unico P.P. attuabile per comparti
2. ~~Il P.P. dovrà articolare le destinazioni d'uso orientativamente nelle seguenti quote : del 30% di terziario pubblico , 30% di residenza pubblica , 30% privata , 10% di terziario privato~~ Il P.P. dovrà definire in apposito elaborato l'articolazione delle destinazioni d'uso dell'edificato
3. Il P.P. dovrà individuare aree per servizi ex art. 21 nella misura minima del 30% della Sup. territoriale oltre alle aree per la viabilità
4. Nella redazione del P.P. si dovrà fare riferimento allo schema progettuale allegato al progetto definitivo di PRGC ; nella parte sopraelevata dell'area gli edifici non potranno superare i 2 piani fuori terra
5. Parte dell'area RTc è condizionata dalla classe di rischio idrogeologico IIIa ( v. tav. P3a)

## 2. RIDETERMINAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Durante la redazione del PP a seguito delle verifiche sulle proprietà catastali, alla redazione del rilievo plano altimetrico dell'area e dei manufatti presenti ed agli incontri con l'Ufficio Tecnico, l'Amministrazione e i soggetti privati coinvolti sono emerse alcune piccole incongruenze in merito alla perimetrazione del PP tracciata dal PRG vigente.

Nel dettaglio si nota che il tracciato originale su via Kennedy ricomprende la sede stradale quasi fino alla mezzeria, sul lato nord inserisce una porzione di area attualmente privata e recintata che nelle previsioni del PRG è evidentemente parte integrante della previsione della zonizzazione S1 8 (in particolare l'area in sé per dimensioni non è sufficiente ad accogliere alcun lotto edificabile, non può divenire funzionale al disegno ed alla fruizione della aree per servizi previste all'interno del PP in quanto giocoforza separata da esse dall'andamento della viabilità) nella porzione ovest il limite viene definito dalla perimetrazione del centro storico, nell'angolo sud est forma un arretramento ricomprendendo una porzione di area attualmente di pertinenza di fabbricato, area privata e recintata, sul lato sud si affianca a lotti già urbanizzati ed edificati.

Visionato quanto sopra e valutati sia gli interessi pubblici che il rispetto della proprietà privata di aree già edificate e urbanizzate si è proceduto alla ripermimetrazione del PP secondo i seguenti criteri:

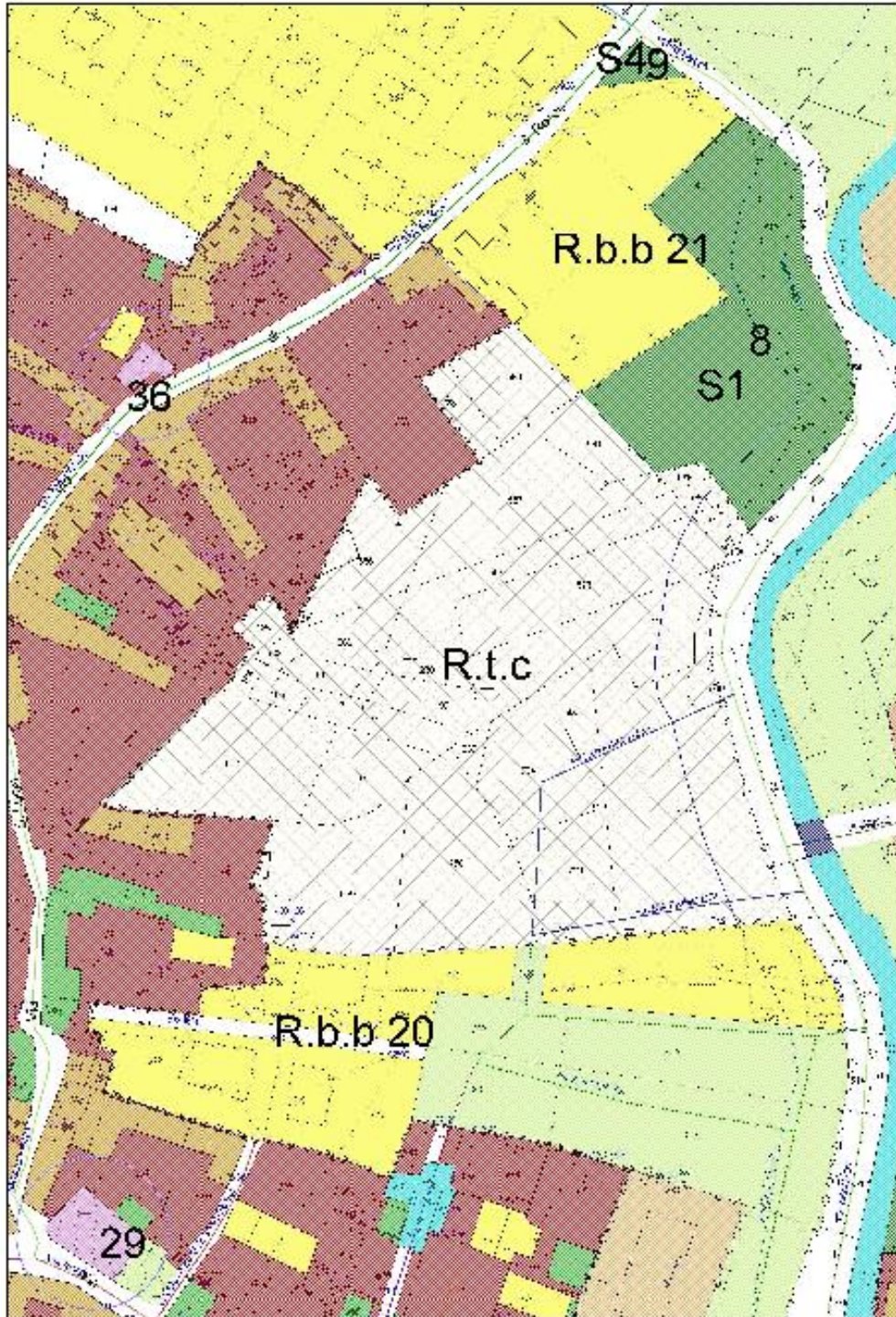
- fronte via Kennedy - in base al rilievo plano altimetrico eseguito il limite del PP è stato posizionato in corrispondenza del marciapiede esistente escludendo quindi la sede stradale
- lato nord - visto lo stato dei luoghi (presenza di recinzione), l'assetto proprietario e gli allineamenti esistenti si è deciso di mantenere in linea la perimetrazione andando a stralciare i mappali 571- 572- 586 – 588 dal perimetro di PP, la porzione stralciata si accorperà all'area S1 8 di cui prenderà la destinazione urbanistica; l'area originariamente oggetto di PP (e precisamente mq 223) verrà recuperata ed annessa all'area Rbb 21 per gli usi consentiti dalla norma.
- lato est : il perimetro di PP corrisponde al tracciato del limite del centro storico così come definito sulle tavole di PRG vigente, tracciato non modificabile in quanto il centro storico è individuato ai sensi dell'art. 24 LR56/77 ancorché siano presenti alcune piccole anomalie. Sullo stesso lato nell'angolo estremo ovest si prevede di stralciare la porzione di mappale 187 ed altri corrispondenti alla situazione in essere determinata dalle opere d'arte rilevate (recinzione e cancello); l'area verrà annessa all'area Rbb 20 per gli usi consentiti dalla Norma;
- lato sud : come già previsto dal PRG il limite del PP è su questo lato ben definito dalle recinzioni dei lotti edificati già in essere.

Conseguentemente alle argomentazioni di cui sopra l'ambito sul quale si sviluppa il progetto di PP viene ridotto rispetto alle previsioni di PRG quindi la Superficie territoriale indicata all'art. 20/12, pari a nominali mq. 17700, viene ridefinita in mq. 16840 determinati in base agli stralci sopraelencati e con calcolo grafico configurato su rilievo celerimetrico e sovrapposizione su mappa catastale.

Rimangono invariati gli indici urbanistici definiti dal PRG per l'area che verranno applicati sulla Superficie territoriale di mq. 16840

Di seguito gli estratti delle tavole di PRG in cui viene descritto lo stato attuale (zonizzazione di PRG) e l'assetto urbanistico finale a P.P. approvato (variante al PRG).

**GisMaster - Technical Design S.r.l.**



**VARIANTE :**

**GisMaster - Technical Design S.r.l.**

