

# **COMUNE DI PIOSSASCO**

## **Provincia di Torino**



# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Variante Parziale n° 3**  
**ex art. 17, 7° comma, L.R. n° 56/77 e s. m. e i.**

## **RELAZIONE**

**Progettisti del P.R.G.C.:** Arch. Sergio CAVALLO – S.T.A. ISESCO 2  
Arch. Renato VEZZARI

**Responsabile del Procedimento** Arch. Maurizio FODDAI  
Dirigente Dipartimento Servizi al Territorio

Approvato con D.G.R. n° 31-9698 del 30/9/2008 rettificata con D.G.R. n° 16-10621 del 26/1/2009

**Progettisti della Variante:** Arch. Maurizio FODDAI  
Arch. Daniele ROSTAGNO

**Responsabile del Procedimento** Arch. Maurizio FODDAI  
Dirigente Dipartimento Servizi al Territorio

Adottata con D.C.C. n° \_\_ del \_\_/4/2012

Il Comune di Piossasco è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n°31-9698 del 30/9/2008, re ttificata con D.G.R. n°16-10621 del 26/1/2009.

Lo stesso strumento urbanistico generale è stato oggetto delle seguenti varianti e modifiche:

- Variante n°1 ai sensi dell'art. 17, comma 7, dell a L.R. n°56/77, approvata con D.C.C. n°65 del 26/11/2009;
- Modifica ai sensi dell'art. 17, comma 8, della L.R. n° 56/77, approvata con D.C.C. n° 27 del 28/4/2011;
- Variante n° 2 ai sensi dell'art. 16bis della L.R. n° 56/77, approvata con verbale della Conferenza dei Servizi in data 18/5/2011;

Nel corso di questi primi anni di efficacia del P.R.G.C. sono pervenute alcune richieste di variazione del medesimo, dovute principalmente alle mutate necessità sopravvenute sul territorio e al riscontro di alcuni errori materiali.

Parallelamente si è manifestata la necessità di meglio definire il testo di alcuni passaggi normativi che, in corso di prima applicazione, hanno presentato qualche criticità di carattere interpretativo.

La presente variante n°3 recepisce dunque tali ist anze e ha per oggetto quanto segue

### **Varianti alla cartografia**

- 1) Recepimento dei limiti delle aree di esclusione e di osservazione, correlate allo stabilimento AVIO con rischio di incidente rilevante (R.I.R.) sito nel territorio del Comune di Rivalta in prossimità del confine con il Comune di Piossasco (**Estratti 1a, 2a, 1b, 2b**).
- 2) Il complesso edilizio dell'ex Casa Archinti, erroneamente classificato sulla Tavola P5 come "edificio di interesse documentario", viene riclassificato insieme con gli "edifici soggetti a demolizione e ricostruzione", con contestuale eliminazione del vincolo sul fronte (**Estratti 3a, 3b**).
- 3) La parte dell'attuale municipio non soggetta a vincolo ex D.Lgs. n° 42/2004, erroneamente classificata sulla Tavola P5 come "edificio di prestigio", viene riclassificata insieme con gli "edifici soggetti a demolizione e ricostruzione" (**Estratti 4a, 5a, 6a, 4b, 5b, 6b**).
- 4) Correzione di un errore materiale nella perimetrazione dell'ambito soggetto a P.E.C. dell'area Rc4, nel quale era stato inclusa una porzione di pertinenza di una proprietà esterna a tale ambito e inclusa nell'area Rbm4 (**Estratti 7a, 8a, 9a, 7b, 8b, 9b**).
- 5) Riperimetrazione dell'ambito soggetto a P.E.C. dell'area Rc12 ed estensione del vincolo relativo a complessi ed immobili di valore storico ambientale su una porzione dell'area Rba3 di pertinenza della Villa Cruto (**Estratti 10a, 11a, 12a, 10b, 11b, 12b**).
- 6) Correzione di un errore materiale nella perimetrazione dell'ambito soggetto a P.E.C. dell'area Rn2, che per un breve tratto non coincide con il confine della proprietà (**Estratti 13a, 14a, 15a, 13b, 14b, 15b**).
- 7) Riperimetrazione dell'ambito soggetto a P.E.C. dell'area Rn4b, con compensazione in termini di superficie delle parti sottratte con quelle aggiunte (**Estratti 16a, 17a, 18a, 16b, 17b, 18b**).

- 8) L'ambito soggetto a P.E.C. dell'area Rn5 viene ripermetrato, suddividendo lo stesso in comparti autonomi e stralciando i mappali 213, 214, 282, 376, 379, 475, ai quali viene attribuita la destinazione Residenziale consolidata a bassa densità, con codice identificativo Rbb7bis e indice di densità fondiaria pari a 0,14 mq/mq. Parte di tali mappali costituiscono l'area di pertinenza di un edificio esistente. Sulla restante parte si trova un fabbricato oggetto di condono, nonché appezzamenti acquisiti al patrimonio del Comune in applicazione dell'art. 31 del D.P.R. n° 380/2001 (**Estratti 19a, 20a, 21a, 19b, 20b, 21b**).

### **Varianti alle Norme di Attuazione**

Le parti in grassetto sono aggiunte rispetto alla versione precedente, mentre quelle in corsivo fra parentesi quadre sono soppresse.

Art. 4: Il comma 4. è così variato:

**Nelle aree soggette a S.U.E. il Consiglio Comunale può deliberarne l'attuazione**, ai sensi del precedente comma, **mediante autonomi comparti** su proposta **[di che comprendano almeno il]** almeno del **75%** dei proprietari o degli aventi titolo **dell'intera area. La Deliberazione del Consiglio Comunale che individua [il] i comparti[o predefinisce]** può predefinire **anche le urbanizzazioni generali che interessano l'intera area ed alle quali dovranno uniformarsi i successivi interventi** sui comparti stessi.

Art. 6: Introduzione della S.C.I.A. fra i titoli edilizi abilitativi e rettifica dell'articolo in conformità alle recenti modifiche legislative.

La norma viene così variata:

- 1. I titoli abilitativi** per gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono:
  - Permesso di Costruire: per interventi di cui all'art.10 e **all'art. 22, comma 3 del D.P.R. 380/01** e s.m.i.;
  - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.): **per gli interventi di cui al D.P.R. 380/01, art. 22, commi 1 e 2 e, in alternativa al Permesso di costruire**, per gli interventi di cui al *[predetto]* D.P.R. 380/01, art. 22, **comma 3**;
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.): **in alternativa alla D.I.A., per gli interventi di cui al D.P.R. 380/01, art. 22, commi 1 e 2.**
2. Il proprietario o l'avente titolo deve inoltrare al Comune la richiesta di Permesso di Costruire, *[e] la D.I.A. o la S.C.I.A.*, a norma *[degli]* **dell'art. 48 [49, 54, 55, 56]** della L.R. n° 56/77, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale **riconducibile agli articoli 10 e 22 del D.P.R. 380/01**, *[per]* **ivi compresi** i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. ritenuti compatibili dalle norme del P.R.G.C., *[per]* **nonché** l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto; *[e per la manutenzione degli immobili, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria per la quale non è richiesto né Permesso di Costruire né D.I.A.]* **per gli interventi riconducibili all'art. 6 del D.P.R. 380/01 non è richiesto alcun titolo edilizio abilitativo.**

Art. 9, lettera d): La definizione di Ristrutturazione Edilizia viene integrata con la precisazione che la linea di demarcazione fra questo tipo di intervento e quello di Sostituzione Edilizia è costituita dal fatto che le parti oggetto di conservazione siano prevalenti rispetto a quelle oggetto di demolizione.

La norma viene così variata:

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e sul contenimento energetico.

**Al di fuori dei casi contemplati al precedente capoverso, si è in presenza di ristrutturazione edilizia quando le parti dell'edificio conservate sono prevalenti rispetto a quelle demolite.**

Sono altresì compresi in quest'ambito gli incrementi "una tantum" di S.U.L. non superiori al 20% per adeguamento igienico-funzionale ove consentito dalle presenti Norme.

Art. 9, lettera g): La disciplina relativa agli interventi di Sostituzione Edilizia viene integrata con la previsione che consente il mantenimento dei fili di fabbricazione preesistenti, qualora la morfologia dello stato dei luoghi e del tessuto edificato adiacente richieda la conservazione degli allineamenti.

La norma viene così variata:

**SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)**: gli interventi che prevedono la demolizione degli edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto del volume esistente o degli indici di P.R.G.C., e di tutte le restanti norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti. Per detto intervento valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Nelle aree classificate Ra dovranno essere rispettati gli allineamenti viari, esistenti o previsti, i caratteri ambientali, la morfologia delle tipologie edilizie e dei materiali esistenti;
- Nelle aree agricole può essere recuperato integralmente il volume preesistente per le destinazioni ammesse sulla base di documentazione certa;
- Nelle aree diverse dalle precedenti potrà essere previsto l'integrale recupero del volume preesistente ancorché eccedente gli indici dell'area normativa [*con concessione convenzionata ex art. 49, 5° c. L.R. 56/77 con cui*] **a condizione che siano dismesse o monetizzate le aree ex art. 21 della stessa legge relative al volume eccedente a quello ammesso dagli indici dell'area; potrà inoltre essere consentito il mantenimento dei fili di fabbricazione preesistenti, qualora la morfologia dello stato dei luoghi e del tessuto edificato adiacente richieda la conservazione degli allineamenti lungo la strada.**

Art. 12/3: Il comma 1. viene così variato:

**Sui corsi d'acqua naturali, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n°56/77 e fatte salve eventuali indicazioni cartografiche più specifiche, coincidenti con la classificazione IIIa e IIIb4 del successivo art. 12/9**, sono stabilite le seguenti fasce di pertinenza inedificabili, misurate dai cigli di sponda:

- sul corso del T. Chisola : 100 m;
- sui corsi dei rii Sangonetto e Tori: 25 m;
- sugli altri corsi d'acqua: 15 m.

Nel tratto di attraversamento urbano del Rio Sangonetto compreso tra la Via Piave al limite del territorio di Bruino e la Via Circonvallazione (S.P. 6), la fascia d'inedificabilità

coincide con l'estensione integrata delle aree classificate IIIa e IIIb4 del successivo art.12/9.

Sui corsi d'acqua irrigui con portata regolata alla derivazione, **fatte salve eventuali indicazioni cartografiche più specifiche, coincidenti con la classificazione IIIa e IIIb4 del successivo art. 12/9**, sono stabilite le seguenti fasce di pertinenza inedificabili dai cigli di sponda:

- sui corsi adduttori principali delle bealere Superiore, Rittana e del Dois: 25 m, con la seguente eccezione:  
nel tratto della Bealera Superiore con corso trasversale al pendio, la larghezza della fascia destra è ridotta a 10 m, in considerazione del fatto che le condizioni di pericolosità sono morfologicamente mitigate verso monte;
- sugli altri corsi adduttori principali: 5 m.

Art. 12/6, comma 2): La norma viene integrata con la precisazione che nelle aree A.R.A. è consentita la realizzazione dei ricoveri per attrezzi agricoli alle stesse condizioni previste dall'art. 20/1, comma 10.

Art. 12/8 (Classe IIIb4 – secondo capoverso): Viene eliminata la dicitura "Ristrutturazione di Tipo A", in quanto non presente né nella definizione dei tipi di intervento data dal D.P.R. 380/01 e s.m. e i., né in altri articoli dello stesso P.R.G.C., e sostituita con la dicitura "Ristrutturazione edilizia".

Art. 12/9: Viene inserito il paragrafo avente per oggetto "Aree interessate da rischio di incidente industriale rilevante, articolato come segue:

1. **La cartografia del P.R.G.C. evidenzia le aree individuate nell'elaborato R.I.R. approvato dal Comune di Rivalta in qualità di Ente sul cui territorio è presente uno stabilimento industriale a rischio di incidente rilevante.**
2. **In particolare il Piano individua le Aree di Esclusione e le Aree di Osservazione, così come classificate dalla D.G.R. n° 17-377 del 26/7/2010 avente per oggetto "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale".**
3. **All'interno dell'Area di Esclusione non sono consentiti interventi che comportino l'incremento del carico antropico, né l'insediamento di attività riconducibili alle categorie A e B di cui alla Tabella 1 del D.M. 9/5/2001.**

#### **CATEGORIA A**

**A1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a  $4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .**

**A2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).**

**A3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).**

#### **CATEGORIA B**

**B1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra  $4,5$  e  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .**

**B2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).**

**B3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).**

**B4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).**

**B5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso). 6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno).**

**Negli interventi edilizi eccedenti l'ordinaria manutenzione dovranno essere impiegati serramenti con guarnizione a tenuta e non dovranno essere realizzate nuove aperture nelle pareti perimetrali esposte verso il confine dello stabilimento AVIO.**

- 4. All'interno dell'Area di Osservazione, negli interventi edilizi eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovranno essere impiegati serramenti con guarnizione a tenuta nelle pareti perimetrali esposte verso il confine dello stabilimento AVIO.**

Art. 20, comma 4, lettera b): La norma viene integrata con la precisazione che la distanza tra edifici non potrà essere inferiore al doppio della distanza dai confini prescritta dalle norme specifiche, nel rispetto dei minimi prescritti dal D.M. 1444/68. La stessa norma viene integrata con ulteriori precisazioni derivanti da pronunce di carattere giurisprudenziale e dalla necessità di chiarire alcuni aspetti controversi.

La norma viene così variata:

La distanza tra **le pareti finestrate di edifici ricadenti su proprietà diverse** sarà pari o superiore all'edificio più alto e non potrà essere inferiore [a mt. 14,00] **al doppio della distanza dai confini prescritta dalle norme specifiche di area, nel rispetto dei minimi prescritti dal D.M. 1444/68. In particolare:**

- Per i bassi fabbricati, [e] nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, **nelle sostituzioni edilizie ove sia consentito il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente, e fra pareti fenestrate di edifici ricadenti sulla medesima proprietà** si applicano le distanze minime prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/68.
- **Nelle sopraelevazioni di edifici esistenti è consentito il mantenimento del filo di fabbricazione della parte sottostante, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai confini, di cui alla precedente lettera a), e delle distanze minime da pareti fenestrate prescritte dal citato D.M. 1444/68.**
- **Le tettoie aperte non sono vincolate al rispetto delle distanze da pareti fenestrate.**

Art. 20, comma 4: Viene inserito il comma d), così formulato:

**Possono derogare alle presenti norme sulle confrontanze anche le pareti che appartengono a un medesimo organismo edilizio articolato.**

Art. 20, comma 4: Viene inserito il comma f), così formulato:

**Per tutto quanto non specificato dal presente articolo in materia di distanze da confini e tra fabbricati, si applicano le norme del Codice Civile.**

Art. 20/1, comma 10: Viene ridotta da 2000 mq. a 1000 mq. l'estensione minima del terreno su cui è consentita la costruzione di ricoveri per attrezzi agricoli da parte dei non agricoltori.

Art. 20/1, comma 12: La norma viene meglio precisata, così da renderla coerente con l'articolo 12/8.

Art. 20/1: Viene inserito il comma 13), così formulato:

**All'interno delle Aree di Esclusione e di Osservazione inerenti la valutazione del rischio di incidente industriale rilevante, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 12/9 delle presenti Norme.**

Art. 20/4, comma 3): Viene corretto l'errore materiale che fa riferimento alla Tavola P4 anziché alla Tavola P5.

Art. 20/4, comma 5): La norma viene integrata con la precisazione che, anche nell'ambito degli interventi di restauro su edifici di interesse documentario e su fronti stradali di pregio, è sempre consentito l'inserimento di abbaini e l'innalzamento fino ad 1 metro della quota del colmo del tetto senza modifica della pendenza della falda e nel rispetto dei caratteri tipologici.

Art. 20/5: La norma viene integrata con la precisazione che sugli immobili ricadenti all'interno delle aree Ra valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 20/4.

Art. 20/6, comma 11): La norma viene integrata con la precisazione che gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia compresa possono essere attuati con permesso di costruire non convenzionato.

Art. 20/8: Vengono inseriti i commi 13) e 14), così formulati:

**Le aree classificate con la sigla Rbb7bis hanno un indice di utilizzo fondiario (UF) pari a 0,14 mq/mq.**

**All'interno delle Aree di Esclusione e di Osservazione inerenti la valutazione del rischio di incidente industriale rilevante, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 12/9 delle presenti Norme.**

Art. 20/9, comma 7): La norma viene integrata con la precisazione che nell'area Rc8 l'area per servizi dovrà essere localizzata preferibilmente in adiacenza alla Via del Mulino.

Art. 20/9, comma 9): L'intero comma viene soppresso e viene conseguentemente rettificata la numerazione dei successivi commi.

Art. 20/9, comma 12 (11): Il comma viene integrato con la precisazione che il piano terreno degli edifici di nuova costruzione dovrà essere destinato in prevalenza a negozi.

Art. 20/11: La norma viene integrata con la precisazione che sono consentiti anche gli interventi di sostituzione edilizia per la conservazione della destinazione d'uso in atto. Viene inoltre inserito il punto 7), così formulato:

**All'interno delle Aree di Esclusione e di Osservazione inerenti la valutazione del rischio di incidente industriale rilevante, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 12/9 delle presenti Norme.**

Art. 20/13b: La norma viene integrata con la precisazione che nell'area Tb4 è consentita anche la destinazione d'uso R2 (residenze collettive).

Art. 20/20, comma 6: Viene precisato che la monetizzazione delle aree oggetto di dismissione è possibile solo al di fuori degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Art. 20/20: La norma viene integrata, includendo fra le aree di atterraggio della S.U.L. generata dalle aree a servizi anche le aree Tc, Tn e Rn4b.

Inoltre il testo integrale delle norme, per quanto riguarda i rinvii a norma statali e regionali, viene rettificato in base alle sopravvenute modifiche legislative.

La presente variante rientra nella fattispecie prevista dall'art. 17, 7° comma della Legge n° 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modifica l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente;
- non riduce né aumenta la quantità globale delle aree a servizi;
- non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali, a carattere storico, artistico, paesaggistico, ambientale ed idrogeologico;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale del vigente P.R.G.C., né le superfici territoriali, né gli indici di edificabilità relativi ad attività economiche;
- risulta compatibile con i vigenti piani sovracomunali.

La presente variante, inoltre, non è soggetta al processo di valutazione ambientale di cui alla D.G.R. n° 12-8931 avente per oggetto « *D.Lgs. 152/2006 e s. m. e i. "Norme in materia Ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi* », in quanto:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di V.I.A.;
- non prevede la realizzazione di nuovi volumi;
- non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;
- non interessa aree vincolate ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del D.Lgs. n° 42/2004, né ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili).