



ALLEGATI

alla Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____

- A1** - Estratto Tavola P5 - PLANIMETRIA DI PROGETTO – TAVOLA RIASSUNTIVA – scala 1:5.000 (vigente e modificato)
- A2** - Estratto Tavola P2/9 - PLANIMETRIA DI PROGETTO – TERRITORIO EXTRAURBANO - *Concentrico* – scala 1:1.500 (vigente e modificato)
- B** - Estratto Elaborato SCHEDE D'AREA – Scheda SP.I - con proposta di modifica
- C** - Verifica di coerenza con la disciplina di beni e componenti del PPR



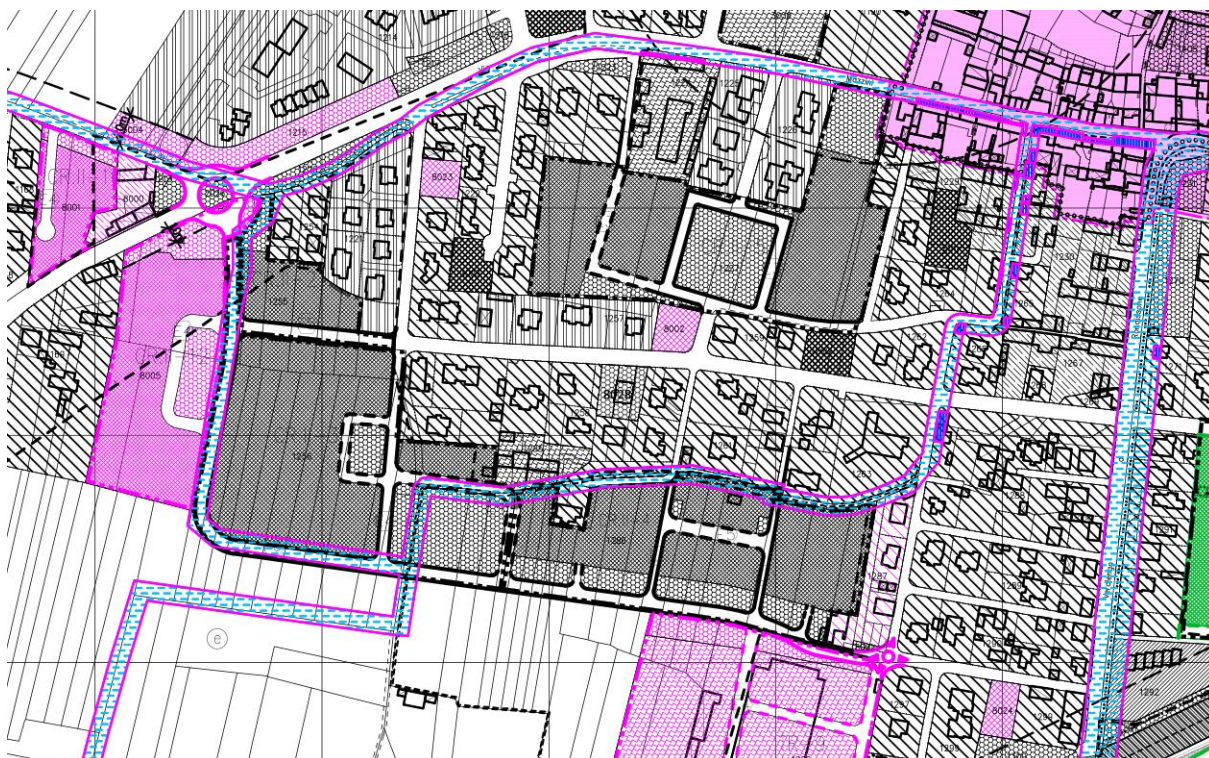
ALLEGATO A1

Estratto Tavola P5 - PLANIMETRIA DI PROGETTO – TAVOLA RIASSUNTIVA – scala 1:5.000
(vigente e modificato)

PRGC VIGENTE



PRGC MODIFICATO



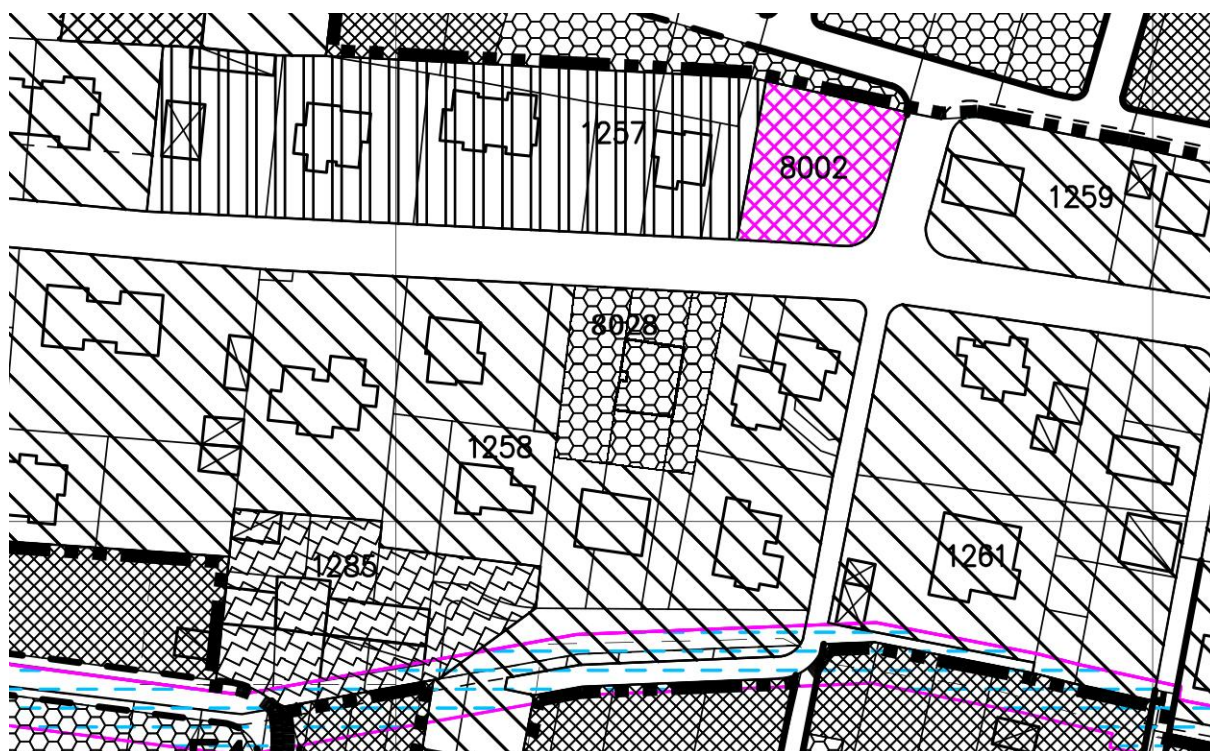
ALLEGATO A2

Estratto Tavola P2/9 - PLANIMETRIA DI PROGETTO – TERRITORIO EXTRAURBANO - CONCENTRICO –scala 1:1.500
(vigente e modificato)

PRGC VIGENTE



PRGC MODIFICATO



ALLEGATO B

Estratto Elaborato SCHEDE D'AREA – Scheda SP.I - con proposta di modifica

testo invariato

testo introdotto

SP.I ART: 39 NTA	
-------------------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
	•							•					•	•	•	•	•	•					

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività	Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77							
			concessione								
			SUE								
		Con cambio	inizio attività								
			concessione								
			SUE								
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività								
			concessione				1	1	1	1	
			SUE								1
		Con cambio	inizio attività								
			concessione				1	1		1	
			SUE						1		1

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 50%

Tipologia edilizia: nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.

Altezza massima: nel rispetto delle leggi e delle norme di settore; per le SP.I/pp: 3,4 p.f.t.

Indice territoriale di superficie: per le SP.I/pp: 0.3 mq/mq.

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.

2) L'ambito perimetrato e contrassegnato da asterisco tra Strada Cascina Rossa e Traversa Mazzini, comprensivo di parte dell'area SP.I/v 1174 e di marginali porzione delle aree BD 1052 e BR.IV 1175, è soggetto ad attuazione unitaria mediante Permesso di Costruire Convenzionato, per la realizzazione di un centro sportivo e ricreativo privato operante in regime sussidiario anche a beneficio dell'utenza pubblica, nei termini concordati con il comune tramite apposito atto d'intesa.

Si dettano le seguenti prescrizioni attuative specifiche:

a) unitarietà funzionale e urbanizzazione dell'ambito:

- le porzioni di area classificate come BD e BR.IV sono trasformate e utilizzate contestualmente e coerentemente con l'area SP.I/v; pertanto su di esse è ammessa unicamente la realizzazione di opere di superficie o di costruzioni costituenti parte integrante del centro sportivo/ricreativo;
- a scomputo degli oneri di urbanizzazione devono essere realizzati un nuovo collegamento con la rotatoria esistente lungo la Traversa Mazzini per l'ingresso veicolare all'area e, sul margine ovest dell'ambito, entro la fascia di pertinenza stradale della Traversa Mazzini: un marciapiede, con relativo impianto di illuminazione pubblica, e una pista ciclabile monodirezionale, parallela al marciapiede, corredata da un filare arbustivo di altezza compatibile con i disposti del Codice della Strada;

b) indici e parametri edilizi:

- la superficie utile complessiva dei fabbricati necessari alla gestione del centro sportivo (club-house comprensiva di ambienti per preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative e aggregative, amministrazione; spogliatoi; magazzino; locali per impianti tecnici) deve contenersi nell'indice di 0,1 mq/mq riferito all'intera superficie dell'ambito perimetrato;
- la superficie coperta, comprensiva delle strutture per la copertura dei campi da gioco, deve rispettare il rapporto del 50% riferito all'intera superficie dell'ambito perimetrato;
- per i fabbricati è stabilita l'altezza massima di m 7,50, mentre le altezze delle strutture di copertura dei campi da gioco devono essere coerenti con le norme per la pratica delle varie discipline sportive;
- la distanza minima delle costruzioni è di 6,00 m dalla Strada Cascina Rossa e di 10,00 m dalla Traversa Mazzini (SP 89), ai sensi dell'articolo 26 del DPR 495/1992, poiché l'ambito, seppure esterno al centro abitato, è edificabile con intervento diretto;
- la dotazione di parcheggi privati deve essere pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzioni, oltre a 4 posti auto per ciascun campo da gioco coperto o scoperto;
- la dotazione minima di verde di arredo deve essere pari ad almeno il 10% della superficie totale dell'ambito.

c) fruizione pubblica;

- la definizione dei termini di utilizzo sociale del centro sportivo/ricreativo è demandata ad apposito atto d'intesa da stipularsi tra il Comune e il soggetto gestore, ferma restando la possibilità di definire i principi generali di tale accordo già nella convenzione relativa al titolo abilitativo edilizio.

3) L'area per attrezzature di interesse comune SP.I/a 8028, corrispondente all'edificio confiscato ai sensi della L. 109/1996, è destinata alla fruizione sociale; è ammesso ogni intervento edilizio, anche nell'ambito pertinenziale dell'edificio esistente, che l'Amministrazione Comunale ritenga necessario alla migliore fruizione della struttura.

ALLEGATO C

Verifica di coerenza con la disciplina di beni e componenti del PPR

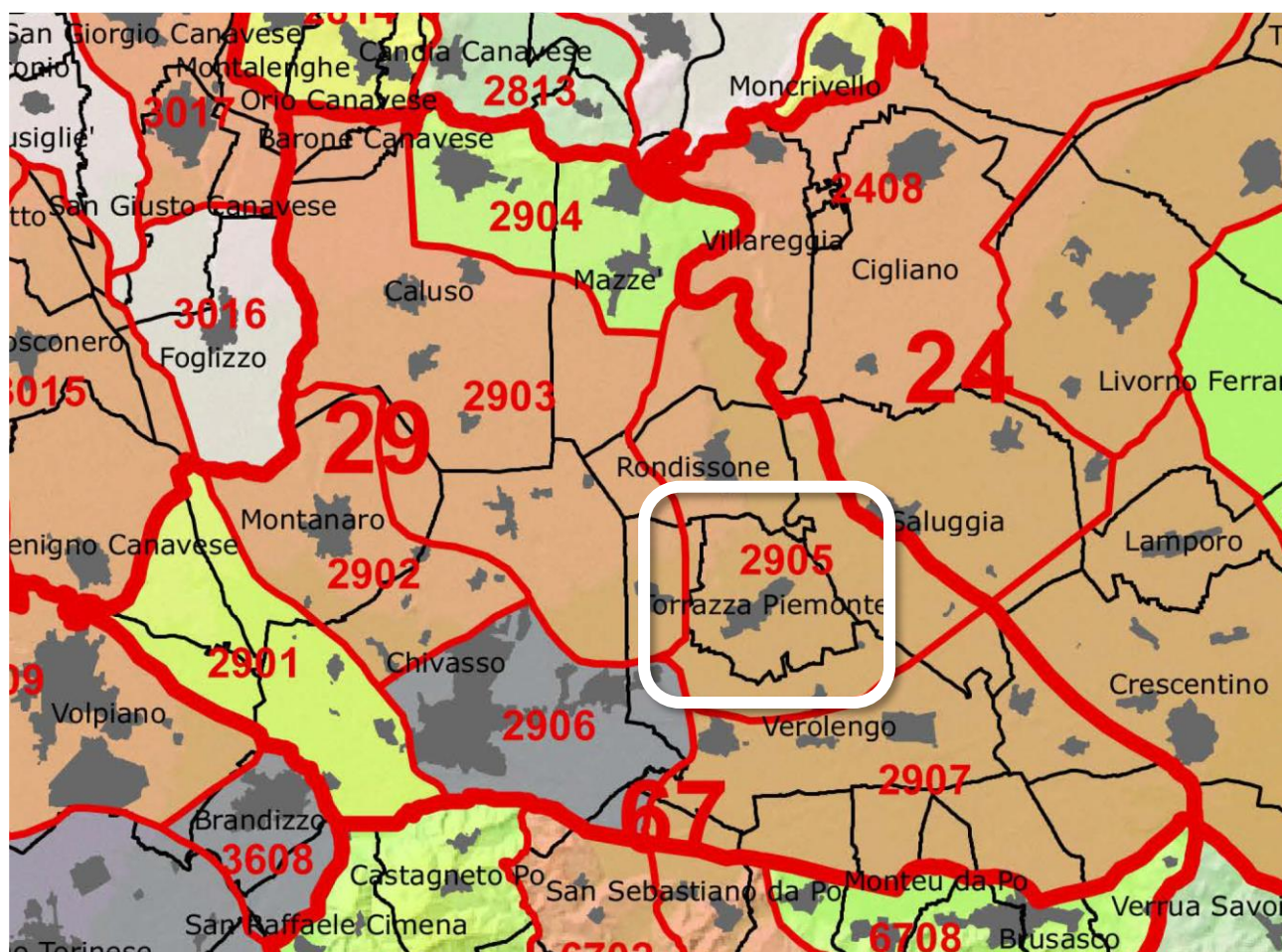
PREMESSA

Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento attuativo del PPR, approvato con DPGR n. 4/R del 22/03/2019 *"Regolamento regionale recante: Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46 comma 10 delle norme di attuazione del Ppr"*, anche le modifiche al PRGC non costituenti variante, ai sensi dell'art. 17, c. 12 della LR 56/1977, devono garantire il rispetto del PPR.

PARTE PRIMA

Il Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017, articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggi (AP).

Il Comune di Torrazza Piemonte ricade nell'AP 29 "Chivassese".



Estratto della "Tavola P3. Ambiti e unità di paesaggio" del PPR.

Tra gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica stabiliti per il suddetto AP e maggiormente attinenti con la modifica in esame figurano:

- la riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità;
- il contenimento e la razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane.

A mente la diversa scala territoriale di riferimento del Piano regionale e della modifica non costituente variante al PRGC di Torrazza, è indubbio che la riclassificazione di parte dell'area residenziale BRIII in area per servizi pubblici SP.I/a, al fine di conformare lo strumento urbanistico all'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile confiscato ex art. 2ter della L. 575/1965 e s.m.i., per destinarlo alle finalità istituzionali o sociali previste dall'art. 3 della L. 109/1996, contribuisce alla qualificazione dell'edificato "indifferenziato" che connota buona parte del tessuto urbano torrazzese, agendo su un lotto esistente con operazioni a basso impatto per adattare gli attuali spazi alle nuove funzioni previste.

PARTE SECONDA

Di seguito si riportano:

- gli stralci delle tavole P2.3 "Beni paesaggistici: Novarese – Vercellese – Biellese" e P4.11 "Componenti paesaggistiche: Pianura Vercellese";
- la verifica della coerenza dei contenuti della modifica a indirizzi, direttive e prescrizioni degli articoli normativi che disciplinano le componenti interessate.

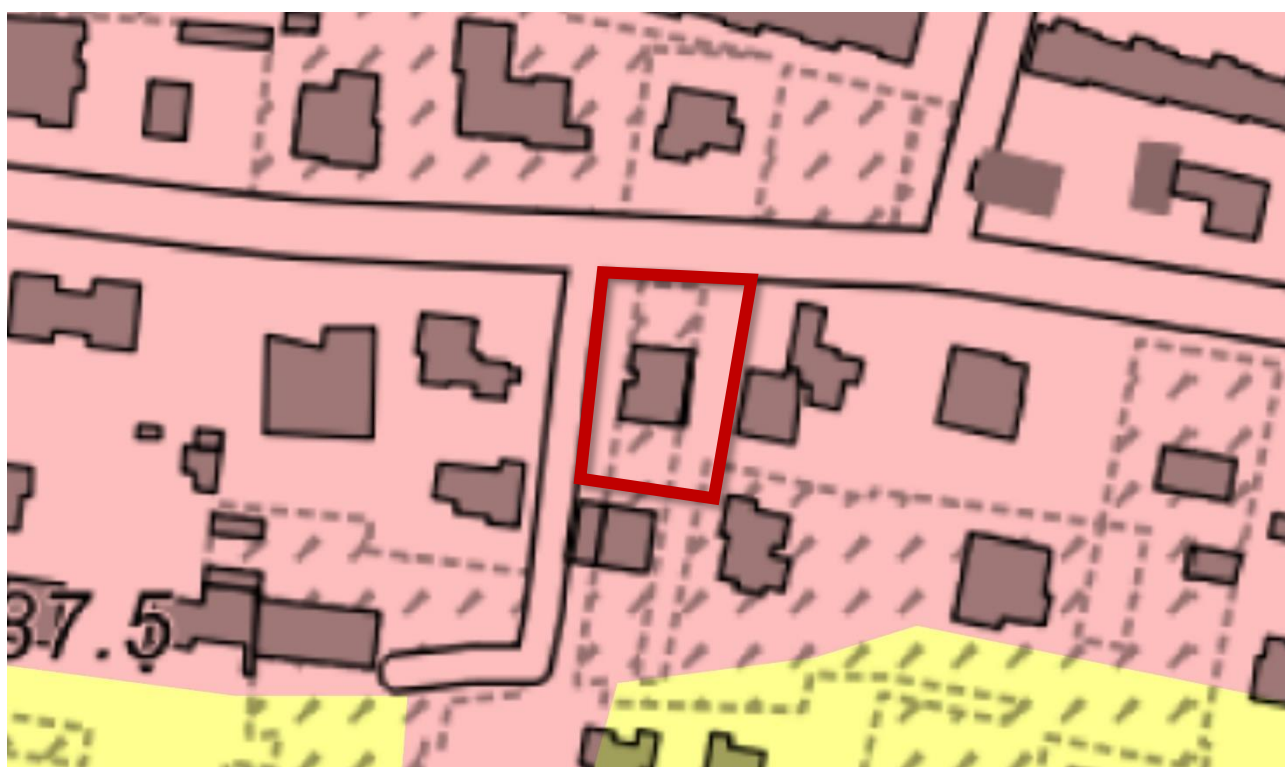
Con riferimento alla Tavola P2, la modifica non riguarda immobili o aree individuati ex artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004, disciplinati dal "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Prima Parte" del PPR, né aree tutelate per legge ex art. 142, c. 1 del medesimo decreto, disciplinate dal "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Seconda Parte".

Con riferimento alla Tavola P4, l'area in esame si situa nel tessuto urbano a maglia regolare che si estende a Sud-Ovest del centro storico.

Come emerge da quanto esposto nelle tabelle di raffronto che seguono, si dichiara che la modifica non costituente variante al PRGC di Torrazza Piemonte è coerente e rispetta le norme del PPR.



Estratto della Tavola P2.3 del PPR.



COMPONENTI MORFOLOGICO – INSEDIATIVE

- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10

Estratto della Tavola P4.11 del PPR.

Tessuti discontinui suburbani (art. 36)

Tav. COMPONENTI MORFOLOGICO – INSEDIATIVE

P4

Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della modifica

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

- la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circoscrizioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

La modifica non costituente variante al PRGC di Torrazza Piemonte concorre al potenziamento dell'identità urbana del paese, rafforzando la dotazione di spazi pubblici attraverso un'operazione dall'elevata valenza simbolica (il recupero per fini sociali di un bene confiscato alla mafia).

Direttive

comma 5

Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
- la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;
- eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.

L'intervento sostenuto dalla presente modifica contribuisce a rafforzare il sistema delle aree pubbliche sul territorio di Torrazza, con particolare riferimento a quelle rivolte alla socializzazione, senza coinvolgere isolati vuoti o posti al margine del tessuto urbano, elementi insediativi storici o ville tutelate.