

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI ORBASSANO

PRGC

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PRGC

MODIFICA N. 23

AI SENSI DEL COMMA 12 LETTERA A DELL'ART. 17 DELLA L.R. N° 56/1977 E S.M.I.

RELAZIONE E SCHEDA DI MODIFICA

Redazione progetto:
III SETTORE URBANISTICA, CULTURA, SERVIZI
ALLE IMPRESE E AI CITTADINI - Ufficio Urbanistica

LUGLIO 2020
AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA DI BASE: 2001

PREMESSA - FINALITA' DELLA MODIFICA N. 23

La presente **Modifica n. 23**, predisposta ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera a), della L.R. 56/77 e s.m.i, riguarda le seguenti tematiche, proposte dagli interessati:

- 1) La variazione di categoria dell'edificio di via Gay di Quarti n° 12 da "C" così come definita dalle NTA art. 21 ter, paragrafo 4 a "F" così come definita dalle NTA art. 21 ter, paragrafo 7.

In via Gay di Quarti n. 12 esiste fabbricato ex rurale ora di civile abitazione, già ristrutturato prima dell'entrata in vigore del PRGC con intervento edilizio nel 1977 (Concessione Edilizia n° 73/C del 21 giugno 1977 e nel, 1981 pratica n°2368 del 3 marzo 1981). Tale fabbricato è situato in area 8.8.2 di P.R.G.C. ed è classificato come edificio di categoria C che prevede per gli edifici all'interno del vecchio nucleo, che non ricadano in Piani di Recupero obbligatori, come nel caso in esame, gli interventi consentiti indicati nella Tav. P4. Per l'edificio in questione attualmente di tipologia C il P.R.G.C. prevede interventi di **risanamento conservativo** (Art. 53 N.t.A.). Tale intervento risulta impraticabile su un edificio che presenta evidenti ed incoerenti trasformazioni rispetto all'impianto originario. (Vedi Documentazione Fotografica), si ritiene pertanto opportuno consentire interventi di **ristrutturazione di tipo Rsa** (Art. 54.3.1) proprio per permettere su tale immobile interventi che possano riportarlo a caratteristiche più idonee al contesto ambientale, e alle caratteristiche storico-artistiche degli edifici costituenti il centro storico.

- 2) La modifica dell' "**Allegato P6.a relativo agli edifici di carattere storico-artistico e documentario in zona agricola**", nello specifico, della tabella "CARATTERISTICHE STORICO-DOCUMENTARIE, D'USO E CONDIZIONI EDILIZIE DEGLI EDIFICI RURALI IN ZONA AGRICOLA - B) - CARATTERISTICHE DEI SINGOLI EDIFICI ED INTERVENTI AMMISSIBILI - AREA DI PRGC 14.1.14 - CASCINA FORTUNA. Tale tabella è stata riportata nella Variante Strutturale n. 12, vigente, con degli errori materiali rispetto a quanto approvato nella precedente Variante Parziale n. 18 al P.R.G.C.. Sono evidenti tali incongruenze consultando la tabella allegata in variante in cui sono evidenziate le modifiche apportate.

Come si evince dall'analisi degli stralci del Fascicolo Cascine originale approvato con DGR 14-25592, di quello allegato alla Variante n.18 e quello vigente, la scheda della Cascina Fortuna è stata modificata in occasione della Variante Parziale n.18 con cui è stato tolto l'obbligo di PdR dall'unità di suolo 2 appartenente ad altra proprietà. Se si procede nel confrontare le colonne relative alla destinazione dei vari fabbricati nei tre documenti, risulta evidente come la previsione oggi vigente non trovi riscontro né nella forma originale, né tantomeno nella tabella della Variante n.18 da cui dovrebbe derivare, né nella descrizione della relazione illustrativa della Variante n.18 stessa. Nel PRGC Vigente, infatti, per la porzione aulica della Cascina, fabbricati 1-2-3, è indicata quale destinazione secondaria "V". Mentre negli altri documenti è indicata "RC" cioè residenza non agricola.

Che si tratti di un errore materiale è un dato di fatto:

- in primo luogo è documentale che la porzione aulica della Cascina Fortuna avesse destinazione residenziale non agricola da prima della Seconda Guerra Mondiale e tale destinazione non è mai venuta meno, essendo dagli anni '70 residenza della famiglia dell'odierna istante;

- inoltre se si analizzano le sigle della colonna nello strumento vigente, si nota chiaramente come queste siano prive di significato, infatti per esempio la sigla "CA" non ha riferimenti nella legenda dello stato di fatto. Dal confronto con le previsioni previgenti è evidente come sia stata erroneamente copiata la colonna relativa alla "*struttura orizzontale*" al posto di quella relativa alla "*destinazione secondaria*";

- infine la modifica riportata in tabella, oltre che essere incomprensibile, non ha alcun riferimento esplicito nella Relazione Illustrativa della Variante n.18 che invece ha inteso unicamente eliminare la previsione di PdR da un'altra porzione della cascina.

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Orbassano è dotato di P.R.G.C. ai sensi della Legge Urbanistica regionale, approvato con D.G.R. n° 100-20045 del 16.11.1992.

- Con deliberazioni consiliari n. 4 del 7/1/1998 e n. 53 del 19/6/1998, l'Amministrazione comunale ha adottato la **Variante di Adeguamento al PRGC 84**, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 14 - 25592 in data 8.10.1998. Tale Variante riguardava:
 - la diversa articolazione delle aree di nuovo impianto previste dal PRG, con riferimento alla suddivisione tra superfici fondiarie, spazi pubblici e tracciati viari;
 - l'approfondimento di natura idrogeologica per le aree interessate dalla dinamica del torrente Sangone, in seguito all'alluvione del 1994.
- Con verbale di deliberazione del Commissario Straordinario n° 58 del 01.08.1994, integrato con successivo provvedimento n° 61 del 06.09.1994, venne approvato il **P.I.P. di strada Stupinigi**.
- Con deliberazione del C.C. n. 58 del 4/6/1999 veniva approvata la **Modifica n. 1** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), b) c) , relativa all'adeguamento del perimetro delle aree sottoposte a P.E.C. nelle aree 3.12.1 – 3.12.1.1 in Via dei Frasciei, con l'enucleazione della nuova area di Piano definita dal codice di raggruppamento n. 3-5-4.
- Con deliberazione del C.C. n. 80 del 30/9/1999 veniva approvata la **Modifica n. 2** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), c) relativa alla correzione di alcuni errori materiali nella perimetrazione delle aree 1.34.1, 1.35.2 e 3.10.3-3.10.3.1;
- Con deliberazione del C.C. n. 7 del 14/2/2000 veniva approvata la **Modifica n. 3** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), b) c) relativa alla modifica dell'assetto della Via Gramsci in area 2.12.9; Aree 3.3.4 – 3.3.4.1 - 3.10.2 modifica perimetro dell'area per l'attuazione del collegamento tra Strada Piossasco e Strada Volvera; Aree 4.1.3 – 4.1.3.1: modifica perimetro dell'area per consentire la

proseguimento del porticato su Via Alfieri; Area 14.1.3: modifica perimetro dell'area Cascina Gonzole per realizzazione infrastrutture; Area 18.1.3: correzione errore materiale mediante stralcio della Cascina Bellezia dal perimetro del P.I.P. del S.I.T.O.

- In data 14.02.2000 il Comune con delibera C.C. n° 8 approvava la **Variante n.1 Parziale** al PRGC, (del. C.C. n° 8 del 15.02.2000) contestuale alla **Variante n° 1 del P.I.P.** (del. C.C. n° 9 del 15.02.2000) delle aree produttive 10.1.1. – 10.1.1.1 in Strada Stupinigi, relativa all'ampliamento del PIP vigente al fine di subordinare a tale strumento l'intera superficie delle aree produttive summenzionate, nonché per inserire una nuova rotatoria tra la strada Stupinigi e la viabilità interna al Piano.
- In data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 42 il Comune approvava la **Variante n.2 Parziale** al PRGC, contestuale al Piano Particolareggiato Esecutivo "*Ex Autocentro*" delle aree 2.4.3. – 2.4.3.1 – 2.4.3.2 – 2.4.3.3 – 2.4.3.4, relativa al ridimensionamento della superficie territoriale delle aree subordinate al P.P.E. ed alla riduzione dei parametri di edificabilità del PPE medesimo, rispetto a quanto previsto del PRG vigente.
- In data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune approvava il **Piano Particolareggiato Esecutivo "*Ex Autocentro*"** delle aree 2.4.3. – 2.4.3.1 – 2.4.3.2 – 2.4.3.3 – 2.4.3.4.
- In data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 44 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.3 Parziale** al PRGC, con la quale l'Amministrazione ha voluto affrontare alcuni temi specifici che nella Variante di Adeguamento del 1998 non era stato possibile inserire poiché all'epoca giudicati ancora prematuri. Tale variante è stata concepita come strumento "*ponte*", la cui funzione è quella di ovviare ad alcuni problemi immediati del PRGC vigente senza, con questo, rivederne le previsioni e l'impianto, fino all'approvazione della redigenda Variante strutturale. Per questo motivo si è ritenuto che la Variante n.3 dovesse mantenere le caratteristiche di variante parziale, nel rispetto dei disposti di cui all'Art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i. La Variante n° 3 in particolare ha riguardato:
 - l'individuazione di una nuova area artigianale tra strada Piossasco e la circonvallazione esterna;
 - la riduzione della superficie dell'area industriale 13.1.2;

- la ridefinizione e parziale trasformazione terziaria dell'area 10.1.7 già incorporata dall'area 10.1.1. dalla Variante Parziale 1;
 - modifiche ad alcune tipologie di strade interne all'abitato; diversa articolazione di Piani Esecutivi residenziali; l'individuazione di una ridotta area destinata a parcheggio pubblico in via Castellazzo;
 - modifiche ed integrazioni ad alcune norme di attuazione, sia allo scopo di adeguarle a nuove disposizioni di legge (sottotetti, distribuzione carburanti, ecc.), sia al fine di risolvere incongruenze interpretative riscontrate nel corso della gestione del Piano.
- In data 20.11.2001 con Delibera di C.C. n° 82 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.4 Parziale** al PRGC, contestuale alla variante n° 2 del PIP di strada Stupinigi predisposta ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i, per adeguare le previsioni del Piano stesso alla nuova configurazione che assumono le aree e 10.1.1 – 10.1.1.1 – 10.1.9 – 10.1.10, ovvero:
 - ampliare, in forma contenuta, il perimetro est del PIP verso le confinanti aree agricole;
 - articolare diversamente le superficie fondiariae, gli spazi destinati ai servizi e conseguentemente la viabilità interna;
 - aggregare al PIP l'area 10.1.9, così come definita dalla precedente Variante 1 del PRGC, destinandola ad attività di servizio e per funzioni ricettive e di ristorazione;
 - enucleare dal PIP le aree S2 ed S3, così come definite dalla Variante 1 del PIP medesimo, attribuendogli destinazioni produttive e terziarie di cui alla categoria "G" del PRGC, assumendo la sigla 10.1.9;
 - individuare lungo la strada Stupinigi, tra la prevista rotatoria della circoscrizione di Orbassano e la nuova rotatoria inserita dalla Variante 1 del PIP, un nuovo innesto stradale a senso unico per l'accesso da sud al PIP medesimo su tracciato viario esistente.
 - ridurre a mt. 20 la fascia di rispetto alla provinciale di Stupinigi, in ragione della riduzione dei flussi veicolari su tale viabilità.
 - In data 03.06.2002 con Delibera di C.C. n° 50 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.4** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa alla correzione di errore materiale riguardante LA corretta l'individuazione nel

PRG delle superfici fondiariae ed a servizi del PEEP in area 3.11.1. di via Fraschei.

- In data 25.11.2002 con Delibera di C.C. n° 93, il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.5 Parziale** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - inserimento di nuove rotatorie di intersezione alla viabilità;
 - trasformazione di alcune aree insediative residenziali e produttive con enucleazione di parti soggette a PEC;
 - definizione di nuovi vincoli per spazi pubblici;
 - correzione di errori materiali;
 - puntuali modifiche normative.
- In data **14.01.2003** con Delibera di C.C. n° 07 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.5** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa: alla correzione del perimetro dell'area 10.1.1 – 10.1.1.1 (PIP) e delle aree 7.9.1 – 7.9.1.1 – 7.9.1.2; parziale modifica degli interventi ammessi nelle aree di categoria C2.
- In data **11.02.2003** con Delibera di C.C. n° 17 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.6** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa ad errore materiale del perimetro dell'area 4.1.4 – 4.1.4.1 (Ex Intus).
- In data 23.07.2004 con Delibera di C.C. n° 59 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.6 Parziale** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - contenute modifiche alla viabilità locale;
 - ridimensionamento di alcune aree insediative residenziali anche soggette a PEC (aree 1.5.5, 4.26.1); trasformazione di aree residenziali in residenziali/terziarie (area 3.11.3) e riclassificazione di alcune categorie abitative (area 8.28.1);
 - riclassificazione di aree produttive con enucleazione di parti (area 2.1.2) e individuazione di nuove aree (area 1.5.8);
 - ridefinizione di vincoli per spazi pubblici (area 1.5.9; 4.6.6.1);
 - maggiore articolazione di Piani di Recupero prescritti in zona agricola per alcune cascine;
 - puntuali modifiche normative.

- In data 23.07.2004 con Delibera di C.C. n° 61 il Comune di Orbassano approvava il **Nuovo Regolamento Edilizio**;
- In data 04.02.2005 con Delibera di C.C. n° 03 il Comune di Orbassano approvava il Regolamento "**Piano delle Facciate e del Colore**"
- In data 04.02.2005 con Delibera di C.C. n° 04 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.7 Parziale** riguardante l'**Adeguamento del P.R.G.C. al Regolamento Edilizio**;
- In data 08/04/05 con Delibera di C.C. n° 21, il Comune di Orbassano approvava la **Variante Semplificata** al PRG ai sensi artt. 10 e 19 del D.P.R. 8/6/01 n. 327 relativa alla variante stradale di Borgaretto alla s.p. 143, interessante i comuni di Torino, Nichelino, Beinasco, Orbassano;
- In data 09.05.2005 con Delibera di C.C. n° 29 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.1 al PPE dell'area Ex Autocentro**, al fine di adeguare lo strumento attuativo ai contenuti del Contratto di Quartiere II al quale il Comune ha aderito;
- In data 04.07.2005 con Delibera di C.C. n° 39 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.7 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - lieve modifica della perimetrazione del S.U.E. in area 3.3.4 – 3.3.4.1 ;
 - correzione di errore materiale relativo alla perimetrazione di un comparto di un piano di recupero in area 14.1.12 - cascina Quarello - e del tipo di intervento su una piccola porzione di fabbricato;
 - correzione di errore materiale del tipo di intervento su un fabbricato all'interno del piano di recupero in area 14.1.5 - cascina Bertina;
- In data 04.07.2005 con Delibera di C.C. n° 40 il Comune di Orbassano approvava l'**adeguamento degli strumenti comunali ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n. 28** in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114;
- In data 26.07.2005 con Delibera di C.C. n° 46 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Parziale n° 8 Parziale** al PRGC riguardante l'inserimento nelle N.d.A delle aree indicate nell'anagrafe dei siti da bonificare istituita dalla Regione Piemonte e costituzione sulle stesse dell'onere reale;
- In data 14.02.2006 con Delibera di C.C. n° 10 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Parziale n.9 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - reiterazione del vincolo espropriativo per l'area cimiteriale 14.2.1.1 funzionale al previsto ampliamento;
 - destinazione a servizi di interesse generale (SP8) per l'area 6.6.1 acquisita al patrimonio comunale;
 - ridimensionamento dell'area a servizi 9.2.1 per la realizzazione di una nuova rotonda stradale;
 - trasformazione del previsto SUE per l'area 1.23.1 – 1.23.1.1 in permesso di costruire convenzionato;
 - in frazione Tetti Valfrè l'area 17.6.2 modifica l'attuale destinazione produttiva in residenziale;
 - definizione di SUE per l'area 8.19.3;
 - all'interno del PECLI già approvato dell'area 1.37.1 – 1.37.1.1 il lotto di proprietà comunale viene interamente destinato all'edilizia residenziale pubblica con aumento della volumetria realizzabile;
 - trasformazione di categoria (da AP ad A) del fabbricato adiacente al confine con il concentrico del comune di Beinasco al fine di consentirne il recupero per usi residenziali;
 - presa d'atto del trasferimento del distributore di carburante in area 7.2.3, sua integrazione nel tessuto circostante e definizione di una nuova viabilità funzionale agli interventi viari previsti.
 - definizione di caso specifico per gli interventi ammessi in area 8.6.5;
 - in prossimità del confine con Borgaretto di Beinasco, trasformazione del previsto SUE dell'area 12.1.2 in permesso di costruire convenzionato;
 - al fabbricato n°5 della cascina Porcellana (area 14.1.4) si attribuisce il tipo di intervento di RSv (Ristrutturazione di tipo v);
 - modifiche normative relative ai fabbricati di categoria B ed al calcolo dell'altezza in seguito all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio.
- In data 19.12.2006 con Delibera di C.C. n° 72 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n. 8** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa ricollocazione del poliambulatorio A.S.L. 5 dall'area di P.R.G.C. 2.4.3 (ex Autocentro) all'area di P.R.G.C. 4.10.5 (strada Volvera).

- In data 20/07/2007 con Delibera di C.C. n°51 il Comune di Orbassano adottava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 10 al PRG** riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con riferimento all'adeguamento alla D.C.R. n°59/2006 in materia di urbanistica commerciale.
- In data 04/05/2007 con Delibera di C.C. n°34 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Strutturale n. 11 al PRG** riguardante l'ampliamento dell'area industriale di Strada Stupinigi di cui alla Conferenza dei Servizi conclusa in data il 26 ottobre 2006.
- In data 20/07/2007 con Delibera di C.C. n°53 il Comune di Orbassano adottava il documento programmatico della **Variante Strutturale n. 12 al PRG**, ai sensi del comma 4 dell' art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i, secondo le procedure di cui all' art. 1 della legge regionale 1/2007;
- In data 27/06/2008 con Delibera di C.C. n° 41 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 13 al PRG** riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con l'intento di adeguare le norme di attuazione al regolamento edilizio vigente così come modificato dalle novazioni normative in materia energetico ambientale al fine di evitare incongruenze e sovrapposizioni normative.
- In data 26/07/2008, con Deliberazione di consiglio comunale n. 51, il Comune di Orbassano ha approvato i **Criteri comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all' articolo 4 della legge regionale sul commercio, in integrazione all' adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006**. Tali criteri individuano lungo la strada Torino un addensamento A5.1, il cui P.U.C. è stato approvato con D.C.C. n° 50 in pari data, ed in frazione Borgaretto una nuova localizzazione L1 (L1.3).
- In data 29/11/2008 con Delibera di C.C. n° 66 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 10 del P.R.G.C.** vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa alla trasformazione, in frazione Tetti Valfrè, di porzione di area con destinazione a verde attrezzato (SP3), in area per servizi di interesse collettivo (SP2).
- In data 30/01/ 2009 con Delibera di C.C. n° 3 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 11** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa alla trasformazione di porzione di area con destinazione a verde attrezzato (SP3), in area per servizi di interesse collettivo (SP2).
- In data 30/01/2009 con Delibera di C.C. n° 4 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 14** al PRG riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con l'intento di riarticolare ed integrare la norma specifica per l' area 11.1.3 – 11.1.3.1 in adeguamento ai criteri comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98 adottati in data 26/07/2008, con Deliberazione di consiglio comunale n. 51.
- In data 20/02/2009, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, il Comune di Orbassano ha approvato i **Criteri comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98** ed all' articolo 4 della legge regionale sul commercio, in integrazione all' adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006. Tali criteri prevedono l'ampliamento, lungo la strada Torino, dell'addensamento A5.1, il cui P.U.C. è stato modificato con D.C.C. n° 12 in pari data.
- In data 20/03/2009 con Delibera di C.C. n° 14 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 15 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Adeguamento della fascia di rispetto della Tangenziale di Torino a quanto previsto dalla nuova delimitazione del Centro Abitato e altre modifiche viabilistiche;
 - Modifica del perimetro e delle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo 13.1.2 – 13.1.2.1; sito in zona Scalo merci, al fine di adeguarlo a quanto convenuto con gli accordi intercomunali intervenuti per la realizzazione del Termovalorizzatore nel comune di Torino, ed alla conseguente previsione di nuova viabilità, oltre che al fine di favorirne più rapidamente l' attuazione;
 - Correzione di errore materiale ripermendo le aree 11.4.2 ed 11.4.7 al fine di riportare i confini delle aree stesse all'interno dei rispettivi sedimi di proprietà.
 - La possibilità di realizzare nuovi box auto nelle aree di categoria A, A1, C e C1, anche oltre i limiti oggi stabiliti (Artt. 22 25 e 26);

- L'adeguamento della normativa delle aree di categoria D1 e G situate in particolare lungo la strada Torino, ai criteri di cui all' art. 8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all'articolo 4 della legge regionale sul commercio, in integrazione all'adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006; adottati con Deliberazione di consiglio comunale n. 51 del 26/07/2008 (Art. 32 e 33);
- L'adeguamento della norma specifica per l'area AP3 13.1.5 (zona Scalo Merci), prevedendo per essa la totale monetizzazione degli standard (Art. 46) nonché la dismissione del tratto della via C. Colombo antistante al lotto;
- L'adeguamento della norma specifica per l'area C1 8.19.4 – 8.19.4.1 (Vecchio nucleo), ove è possibile ottemperare allo standard pubblico di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la totale monetizzazione e realizzare lo standard privato a verde di cui all'articolo 9 comma 6.4 delle N. d'A. al P.R.G.C. su soletta anziché su terrapieno (Art. 26).
- L'adeguamento della norma specifica per l'area F 1.35.2 ove Vista la tipologia della zona, e l'aumento del fabbisogno di parcheggio residenziale avvenuto negli ultimi anni, si ritiene opportuno rivedere tale prescrizione, concedendo una maggiore elasticità di progettazione delle aree pubbliche.
- La previsione di nuove tipologie stradali da prevedersi per la viabilità di nuova realizzazione (Art. 41).
- In data 20/03/2009 con Delibera di C.C. n° 29 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 16 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Suddivisione in due porzioni del Piano di recupero in area 1.5.2 – 1.5.2.1 (aree 1.5.2 – 1.5.2.1 e 1.5.10 – 1.5.10.1) da attuarsi per mezzo di permesso di costruire convenzionato) e scorporo delle porzioni consolidate (aree 1.5.11 – 1.5.12);
 - Cambio di destinazione d'uso da servizi di interesse collettivo a residenza dell'area 4.10.5 già inserita in contesto residenziale;
 - Cambio di destinazione d'uso da servizi per l'istruzione primaria a residenza dell'area 4.12.7 già inserita in contesto residenziale (ex scuola Anna Frank);
 - Modifica del perimetro e riduzione degli indici edificatori dei SUE delle aree 4.6.7 – 4.6.7.1, 4.24.1. – 4.24.1.1 e 4.26.1 – 4.26.1.1;
 - Cambio di destinazione d'uso da aree agricole AP2 a parcheggi pubblico a servizio della residenza di porzioni di terreno già adibite a quell' uso, poste ai bordi del tessuto consolidato.
- Varianti normative specifiche che non comportano aumento degli indici e della capacità insediativa del PRGC.
- In data 22/05/2009 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune di Orbassano **adottava il progetto preliminare di variante strutturale n. 12, in attesa di controdeduzioni.**
- In data 10/07/2009 con Delibera di C.C. n° 57 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 12** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa alla ripermetrazione dell'area di P.R.G.C. 8.13.3.
- In data 10/07/2009 con Delibera di C.C. n° 58 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 17 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Modifica di caso particolare nelle aree D, (area 4.12.7), con l'esatta definizione dei diritti edificatori di ERP atterrati a seguito di gara pubblica;
 - Integrazione del punto 3 dell'Art. 18 – Parametri edilizi - definizione -delle Norme di Attuazione, a seguito dell'approvazione dell'Allegato Energetico - Ambientale al Regolamento Edilizio comunale.
 - Specificazione del punto 9.4 dell' Art. 43 – Aree di categoria AP, al fine della corretta interpretazione delle procedure.
- In data 28/05/2010 con Delibera di C.C. n° 30 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 18 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Area di P.R.G.C. vigente 2.14.1 – 2.14.1.1 – 2.14.1.2: si prevede la suddivisione dell'attuale area in n° 2 aree di P.R.G.C., con l'inserimento della nuova area 2.14.2 – 2.14.2.1 – 2.14.2.2 nonché una modifica normativa che consenta l'insediamento in dette aree di insediamenti terziario commerciali;
 - Area di P.R.G.C. 10.1.11 – 10.1.11.1: si prevede l'adeguamento della norma specifica dell'area con la possibilità di realizzare un insediamento terziario commerciale nell'ambito 1;
 - Area di P.R.G.C. vigente 14.4.1: si prevede lo scorporo della nuova area 14.4.7 dall'esistente area 14.4.1 con ampliamento della superficie ricomprendendo nella nuova area l'adiacente area agricola al fine di

- consentire l'ampliamento dell'attività produttiva ivi insediata, con creazione della nuova norma specifica.
- Per le aree AP - Manufatti di Interesse Storico Artistico: si prevede l'eliminazione, quando non sono prescritti interventi di sostituzione edilizia e ampliamento, della perimetrazione dei P.d.R. previsti per le cascine indicate nella Tav. P2 e descritte e normate puntualmente le fascicolo P6a del P.R.G.C. per alcune cascine.
 - In data 28/05/2010 con Delibera di C.C. n° 31 il Comune di Orbassano approvava il Documento programmatico della **Variante strutturale n. 19** al P.R.G.C.
 - In data 17/12/2010 con Delibera di C.C. n° 68 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante strutturale n. 12 al PRG** divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 1 del 5/01/2011.
 - In data 17/12/2010 con Delibera di C.C. n° 69 il Comune di Orbassano approvava la Delibera programmatica del **Nuovo PRGC**.
 - In data 08/04/2011 con Delibera di C.C. n° 22 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 13** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Ampliamento della caserma dei Carabinieri in area di P.R.G.C. 1.12.5 ;
 - correzione di errore materiale commesso durante la trasposizione del P.R.G.C. da formato cartaceo a formato digitale, relativo alla perimetrazione in area di P.R.G.C. 4.26.
 - correzione di errore materiale verificatosi con la variante strutturale n. 12 che nei suoi elaborati definitivi non ha recepito le indicazioni emerse in conferenza di pianificazione in merito al recupero della volumetria del fabbricato in demolizione in area di P.R.G.C. 8.5.3. Tale volumetria sarà infatti da recuperare e andrà a sommarsi con quella prevista.
 - In data 19/02/2011 con Delibera di C.C. n° 11 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Strutturale n. 20** riguardante specifiche modifiche con riferimento alle valorizzazioni di alcuni cespiti patrimoniali ai sensi dell' art.16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i e dell'art. 58 D.L. 112/2008 e L. 133/2008:
 - aumento di capacità edificatoria di alcune aree di proprietà comunale sia a destinazione residenziale che produttiva e l'alienazione di un area a parcheggio e relativa verifica di corretto assolvimento di standard urbanistici;
 - In data 21/06/2011 con Delibera di C.C. n° 36 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n. 20** riguardante specifiche modifiche con riferimento alle valorizzazioni di alcuni cespiti patrimoniali ai sensi dell' art.16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i e dell'art. 58 D.L. 112/2008 e L. 133/2008:
 - aumento di capacità edificatoria di alcune aree di proprietà comunale sia a destinazione residenziale che produttiva e l'alienazione di un area a parcheggio e relativa verifica di corretto assolvimento di standards urbanistici.
 - In data 04/11/2011 con Delibera di C.C. n° 58 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 14** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera c), L.R. 56/77 al fine di modificare il perimetro dell' area 3.2.4 – 3.2.4.1 per ricomprendere due spazi all'interno del parco pubblico per la presenza di due alberi di pregio che risultano esterni all'attuale perimetrazione.
 - In data 09/03/2012 con Delibera di C.C. n° 3 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 15** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77 al fine di correggere due errori materiali nelle aree:
 - Area 8.13.11 – 8.13.14: Si corregge un errore materiale della variante strutturale n. 12 che includeva l'area 8.13.11 nella categoria C1 con un suo caso particolare ma che nelle tabelle riassuntive finali riportava le indicazioni relative all'area 8.13.1.1. esterna al perimetro del centro abitato e di categoria G1.
 - Si provvede a correggere l'errore materiale riportando il caso particolare nella categoria C1 e a ristabilire l'esatta dicitura delle norme e nella tavola P.3.1.1 riguardo all'area (ex Telecom) chiamata erroneamente 8.13.11 anziché 8.13.14.
 - Area 4.7.7 : Si corregge il perimetro dell'area sul confine di proprietà
 - In data 20/07/2012 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante strutturale n. 19** al P.R.G.C.

redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 e pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 32 del 09/08/2012.

- In data 23/07/2012 con Delibera di C.C. n° 48 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 16** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettere a) e g), L.R. 56/77 redatta al fine di correggere due errori materiali nelle aree:
 - Area 10.1.1 – 10.1.1.1: modificare la destinazione di un spazio a servizi, destinato a verde, all'interno dell'area 10.1.1 – 10.1.1.1 con una destinazione SP2 - attrezzature di interesse comune;
 - Area 14.1.20 : Si provvede a correggere l'errore materiale riportando il perimetro dell'area dimenticato nella trasposizione su supporto informatico della variante strutturale n. 12.
 - Area 11.4.9 : Si corregge l'errore materiale commesso nel riportare nelle N.d.A le modifiche apportate con la variante strutturale n. 20.
- In data 30/10/2012 con Delibera di C.C. n° 67 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 17 del P.R.G.C.** vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77 al fine di correggere due errori materiali nelle aree:
 - Area 8.18.1: correzione di errore materiale indicando le diverse tipologie di fronti di interesse ambientale. Si corregge l'errore modificando la legenda e la tavola.
 - Area 17.2.6: Con la variante parziale n. 21 è stata individuata una nuova area in frazione Tetti Valfrè. Per tale area sono stati indicati nella norma gli indici fondiari ma, come evidenziato nella relazione di accompagnamento della variante, punto 1.4) e dai computi conseguenti ove è palese il riferimento, ad un indice territoriale e non fondiario per il dimensionamento della SLP mentre risulta corretta la sup. coperta.
- In data 22/12/2012 con Delibera di C.C. n° 72 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 21 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - correzione di un errore di catalogazione dell'edificio effettuato durante la ricognizione propedeutica alla stesura dell'elaborato P.4 nella variante strutturale n. 12;
 - eliminazione del vincolo a S.U.E;
 - accorpamento all'area di parte della 4.19.3;

- ricollocazione nella categoria corretta del ex-P.E.C.L.I. ;
 - scorporo dall'area produttiva di appartenenza adiacente consentendo la destinazione terziaria e commerciale di vicinato.
 - modifica della classificazione per consentire una trasformazione dell'area da produttiva a destinazione terziaria con inserimento di ulteriore capacità insediativa;
 - accorpamento di parte dell'area con l'adiacente e integrazione della nuova area a parcheggio con quella individuata nell'area adiacente e con l'esistente;
 - riconoscimento di un'attività, di rottamazione e recupero di parte dei veicoli, esistente;
 - realizzazione spazio pubblico verde, a Tetti Valfrè, nel quale sia possibile organizzare incontri e eventi e integrazione negli interventi di trasformazione e del recupero di un fabbricato rurale a terziario;
 - trasformazione di un fabbricato esistente a servizio di in un'area sportiva;
 - rideterminazione della dotazione a standard produttivo e ridestituzione dell'area in eccesso per la localizzazione di un'attività produttiva di frantumazione inerti ora operante lungo il torrente Sangone;
 - riduzione dell'area a standard, computate nel sottosolo a autorimesse pertinentziali; con attribuzione di destinazione fondiaria a edifici ERPS;
 - modifica organizzazione aree oggetto di P.d.R. in centro storico;
 - Possibilità di utilizzare la capacità edificatoria residua anche come nuova costruzione e non solo come ampliamento e sopraelevazione;
 - l'ampliamento puntualmente previsto potrà essere realizzato con sopraelevazione e con ampliamento laterale;
 - consentire l'insediamento di magazzini verticali per i quali è necessaria un'altezza maggiore di quella prevista dalle attuali norme;
 - correzione di errore di classificazione dell'area;
 - Introduzione delle norme di flessibilità della perimetrazione delle aree soggette a S.U.E ;
- In data 31/05/2012 con Delibera di C.C. n° 33 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 22** al PRG riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Area 1.36.1: Vista presenza all'interno della nuova area 1.36.1 di lotti di proprietà comunale e della classe di rischio geologico che compromette la distribuzione degli edifici sul lotto fondiario oltre che alla vicinanza del parco del Sangone, è intenzione dell'Amministrazione comunale non

- utilizzare la cubatura derivante dai lotti di proprietà ma trasferirli in un'altra area adiacente al centro storico che necessita di un profondo recupero.
- Area 10.1.7: È volontà dell'Amministrazione utilizzare la cubatura derivante dalle aree di proprietà comunale in un area adiacente il centro storico in aggiunta a quella derivante dall'area 1.36.1.
 - Area 10.1.2: L'Amministrazione intende restituire alla città un area a vocazione residenziale e terziaria Il riordino dell'area consentirà anche il recupero di aree per il miglioramento della viabilità di via Ascianghi e la regolarizzazione della piazza Martiri
 - Area 11.1.4: L'area è stata attuata attraverso un S.U.E ormai completamente completato.
 - Considerato che l'assolvimento a standards dismesso all'Amministrazione Comunale in misura superiore al 10% previsto, si ritiene per le parte in esubero una ridestinazione d'uso destinata a deposito e rimessaggio veicoli all'aperto.
 - Area 8.4.9 : L'azienda ospedaliera San Giuseppe, ha ora necessità di procedere ad una sopraelevazione dell'edificio seminterrato realizzato negli anni novanta.
- In data 27/03/2013 .con Delibera di C.C. n. 22 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 23** al PRG riguardante specifiche modifiche sia ad alcune aree di piano, sia ad alcuni articoli delle Norme di Attuazione:
 - Area 8.22.5 - Recupero di manufatto pertinenziale
Modifica prevista:
 - La Variante 23 completa la previsione di recupero residenziale, già prevista in parte dalla Variante n. 12, del manufatto secondario interno alla corte dell'unità 8.22.5 di via Nazario Sauro a cui viene assegnato il medesimo tipo di intervento.
 - La trasformazione non comporta incremento della capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.T.) poiché la SUL interessata è inferiore a 200 mq. Si evidenzia la necessità di conservare le alberature presenti nella corte anche se frontestanti all'edificio in interesse.
 - Area 8.4.10 - La Variante 23 ammette il recupero residenziale di manufatto secondario ad un piano interno alla corte dell'unità 8.4.10 che la Variante 12 limita ai soli usi pertinenziali. Data la qualità architettonica del manufatto e dei fabbricati circostanti è prevista la ristrutturazione di tipo A. Inoltre si segnala un androne carraio di accesso all'unità 8.4.10 che è opportuno conservare. La trasformazione non comporta incremento della C.I.R.T. poiché la SUL < a 200 mq.
 - Area 8.3.2.1: Si prevede il recupero di un cortile interno all'isolato compreso tra v. Roma e v. C. Battisti ad uso di parcheggio su diversi livelli: a regime privato nel sottosuolo e privato a uso pubblico in superficie
 - Area 4.17.1: Si prevede di riabilitare un androne carraio sito in via Castellazzo e in disuso a fini commerciali.
 - Aree 1.2.3 : Il parcheggio previsto dal PRG su v. IV Novembre viene modificato in area a parcheggio più fruibile. Si deduce l'obbligo della dismissione minima di 900 mq e di 25 mq/ab e si ammette il ricorso alla monetizzazione della quota di area a standard eccedente al vincolo cartografico.
 - Area 12.1.1 : La Variante Strutturale n. 12 ha previsto di aumentare capacità edificatoria e rapporto di copertura del PEC di libera iniziativa dell'area 12.11.1 per una migliore saturazione delle aree edificabili. Tuttavia al momento dell'entrata in vigore della Variante il PEC risultava già edificato secondo i parametri inferiori previgenti, tranne un lotto rimasto libero. Con la Variante 23 si intende utilizzare appieno la capacità edificatoria residua del PEC in parola concentrandola nel lotto libero suddetto.
 - Area 11.4.9: Deduzione del vincolo stradale superfluo con assegnazione dell'area di sedime alle zone produttive frontiste. Regolarizzazione del confine (diagonale in PRG) tra le aree 11.4.9 e 11.4.4.
 - Spazio sportivo per l'esercizio motociclistico con Quad: Ai sensi della L.R. 32/82 il Comune ha individuato e regolamentato la formazione di un impianto di "percorsi fuori strada a carattere permanente" dedicato ad attività sportiva non competitiva di tipo motociclistico con impiego di quad. La Variante n. 23 prevede che l'impianto esistente possa essere utilizzato anche per competizioni. A tal fine è necessario disciplinare gli interventi richiesti dalla federazione motociclistica FMI rispetto alle dotazioni funzionali di accesso, accoglienza e stazionamento del pubblico e ambientali di mitigazione degli impatti.
 - Area 13.1.8 : Viene disciplinato il cambio di destinazione d'uso da industriale a terziario ricettivo (albergo) di un fabbricato esistente sorto in zona impropria (agricola) e come tale disciplinato dal PRG e da titolo abilitativo condizionato per la presenza di fasce di rispetto dei pozzi dell'acquedotto di Beinasco.

- Fascia di rispetto cimiteriale: L'Amministrazione intende riconoscere e disciplinare un'attività artigianale esistente in fascia di rispetto cimiteriale provvedendo, in forza delle vigenti leggi sanitarie, alla ridelimitazione della fascia stessa da 100 a 50 mt, limitatamente al settore interessato.
- Area 1.36.1.1: L'Amministrazione ritiene opportuno dedurre in cartografia le derivazioni di accesso dal viale del Sangone in progetto verso l'area di rigenerazione residenziale 1.36.1 e verso l'Istituto CSEA che dovrebbe entro breve cessare l'attività. In tal modo si migliora le condizioni di percorribilità in sicurezza del viale. Peraltro gli strumenti esecutivi delle aree frontiste prevedono o possono prevedere i rispettivi convenienti accessi su via Rivalta.
- Area 3.3.4: L'amministrazione accoglie la richiesta modificando la destinazione d'uso di un'area dismessa al comune per viabilità ma di fatto non utilizzata a tale scopo, al fine di qualificarla area fondiaria pertinente proprietà privata e confermare dell'andamento rettilineo di Via Montanelli)
- Area 7.9.1 L'amministrazione accoglie la richiesta modificando la destinazione d'uso di un reliquato posto sul lato esterno di Viale Europa che in base al tracciato risulta non essere utile alla piattaforma stradale escludendo l'area dal perimetro del SUE
- Area 8.16.1: L'amministrazione riconosce l'incongruenza tra la cartografia di piano e i titoli edilizi rilasciati e accoglie la richiesta per alcuni locali interni al cortile in P.zza Umberto I, censiti come uffici, modificando la categoria e consentendo la Ristrutturazione edilizia tipo V
- Area 8.23.2 L'amministrazione accoglie la richiesta dividendo in due parti separate il PdR esistente lasciando inalterate le norme vigenti in quanto gli altri edifici compresi nel PdR sono già stati ristrutturati. Si da atto che si correggono precisazioni ed errori materiali trovati nel testo
- In data 27/03/2013 .con Delibera di C.C. n. 23 i.l il Comune di Orbassano adottava il **Progetto preliminare del Nuovo P.R.G.C**
- In data 14/07/2016 con Delibera di C.C. n° 53 il Comune di Orbassano approvava Modifica n. 18 del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera g), della L.R. 56/77 e s.m.i, redatta al fine di modificare la destinazione a servizio pubblico di aree che il PRGC vigente destina ad altra categoria di servizio pubblico.
Le aree oggetto di modifica sono:
 - Aree 7.9.1.1 e 7.9.1.2. - 3.13.1 e 3.13.3 – 4.26.1
- La cartografia individua le aree 7.9.1.2 destinate a SP1/2 (istruzione/attrezzature di interesse comune). Poiché è interesse dell'amministrazione comunale realizzare un parco urbano con edificio di quartiere, al fine di non modificare la dotazione complessiva dello standard per l'istruzione SP1 si modifica la destinazione dell' area interessata trasformandola a SP3: per 6.080 mq destinati a SP1 trasformati a SP3 si procede compensando il deficit di aree SP1 mediante la modifica di altre aree a standard:
 - 2.310 mq vengono reperiti mediante l'acquisizione in comodato d'uso dalla Città Metropolitana dell'immobile in strada Volvera adiacente alla scuola Anna Frank da destinare a scuola materna sottraendolo all'area 3.13.1 di categoria ig SP8 (attrezzature di interesse generale di cui all'art. 22 L.R. 56/77) e addizionandoli all'area 3.13.3 (scuola A. Frank)
 - i restanti 3.770 mq vengono reperiti in area 4.26.1 trasformando 2.900 mq di parcheggio SP4 (su un totale di 4.000 mq) a SP1 e 870 mq di SP3 a SP1. Per il nuovo assetto della viabilità si sopprime una piccola area destinata a verde di 280 mq prevista sul sedime di via Della Bassa localizzata esternamente all'area 4.26.1
 - Aree 4.7.4.1. e 4.7.4.2
Nella trasposizione grafica, per un mero errore materiale l'area destinata a SP2 per la quale è prevista nell'Allegato P5.1 la dotazione di 2.000 mq è disegnata in modo non corretto risultando inferiore a quanto stabilito. Si corregge l'errore modificando la tavola grafica.
 - La modifica pertanto prevede lo spostamento di aree a servizi tra le diverse categorie mantenendo invariata la dotazione complessiva
- In data 28/11/2016 con Delibera di C.C. n° 70 il Comune di Orbassano approvava Modifica n. 19 del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettere a) ed f) della L.R. 56/77 e s.m.i redatta al fine di correggere un errore materiale presente sulla cartografia della tavola P4 Vecchio Nucleo e modificare la tipologia di intervento in attuazione dell'art. 53 comma 2 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.
 - L'edificio localizzato all'incrocio fra Via Cavour e Via del Borgo nella tavola P4 del PRGC vigente è stato erroneamente identificato come edificio di tipo B.
 - Inoltre poiché ricorrono le condizioni previste dall'art. 53 comma 2, si modifica il tipo di intervento da Risanamento Conservativo a

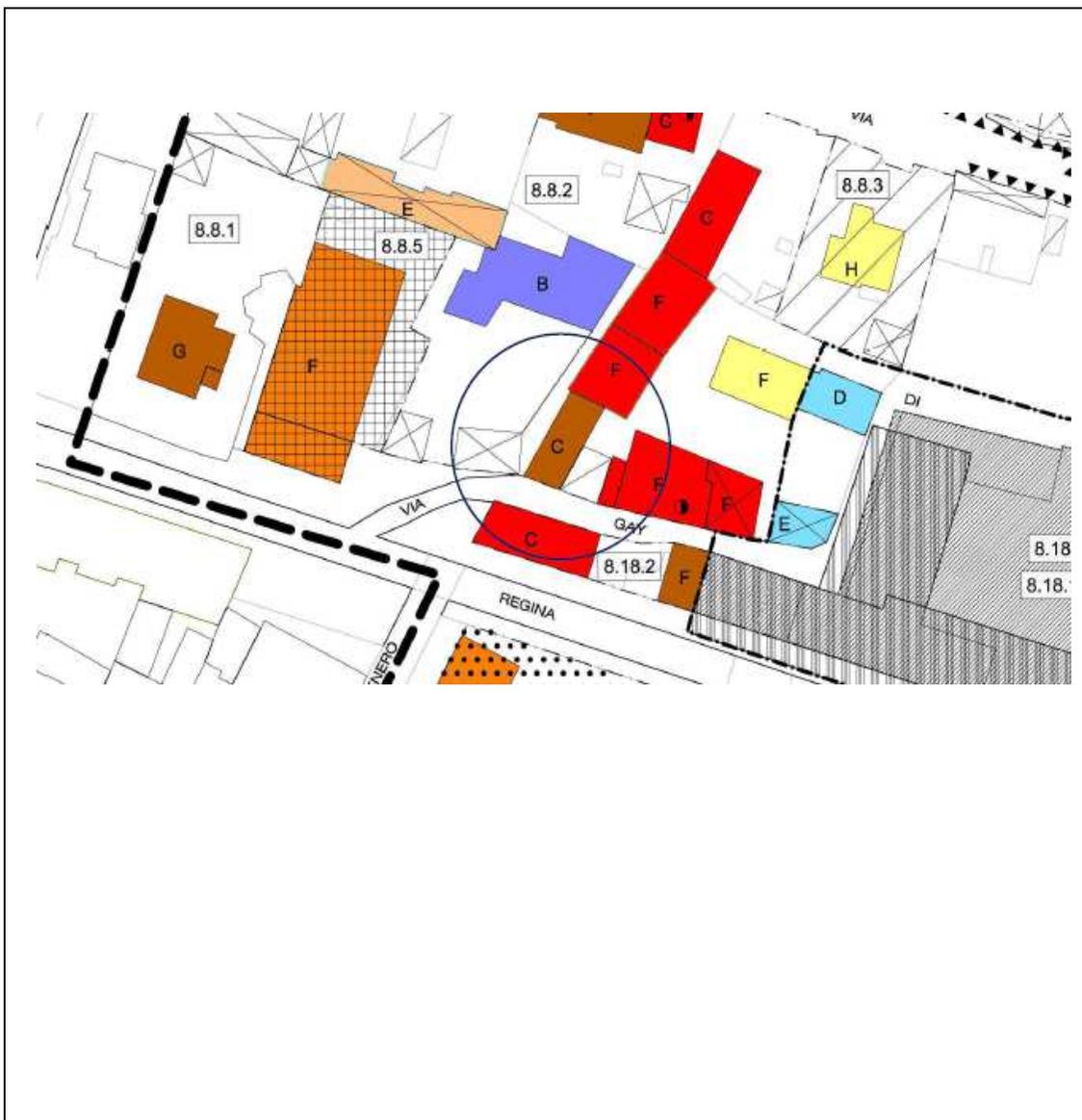
Ristrutturazione edilizia di tipo B per il fabbricato posto all'incrocio fra le due vie e Ristrutturazione edilizia tipo V con ampliamento e/o sopraelevazione per il fabbricato adiacente, limitando il fronte di interesse ambientale al solo edificio soggetto a Ristrutturazione edilizia di tipo B.

- Inoltre si introduce per l'intera area di pertinenza e relativi fabbricati, la perimetrazione che individua le aree sottoposte a Piano Esecutivo ai sensi dell'art. 27 comma 8 delle NdA.
- Le correzioni non modificano in nessun modo il rapporto tra capacità insediativa e aree destinate a pubblici servizi
- In data 05/04/2017 con delibera di C.C. n. 18 il Comune di Orbassano approvava Modifica n. 20 del vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera g) redatta al fine di:
 - a) Consentire la realizzazione di un parcheggio pubblico di circa mq. 980 in via Ghandi - area 7.1.1.1 di PRGC vigente, quale contributo straordinario ex D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016, proposto dalla soc. ANNA Società Semplice - C.F. 95519170013 - con sede in Orbassano, Via Rivoli 13, nell'ambito di un procedimento ex art. 5 L. 106/2011, attivato tramite istanza di SUAP n. 95519170013-04012017-1235 in data 06/01/2017, per il rilascio di un permesso di costruire in deroga ex art. 14 del D.P.R. n. 380/01 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale finalizzato ad un intervento di «ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale di parte di esistente capannone» sito in Orbassano, Via Circonvallazione Esterna 11 ed identificato al N.C.E.U. Fg. 19 m.le 528. L'area di via Ghandi su cui dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico ricade, come anzidetto, nel P.R.G.C. vigente nella più ampia zona urbanistica 7.1.1.1 di cat. as con destinazione SP3 "servizi pubblici per il verde, il gioco e lo sport". Si rende, pertanto, necessario modificarne la destinazione urbanistica ricomprendendo l'area in questione di circa mq. 980 nella limitrofa area 7.1.1.2 con destinazione SP4 ""servizi pubblici per parcheggi a servizio delle residenze";
 - b) Riconoscere l'esistente parcheggio pubblico in via Ghandi di circa mq. 530 realizzato sempre sull'area a servizi pubblici 7.1.1.1 dagli operatori del P.E.C.L.I. "Arpini", ricomprendendo anch'essa nella limitrofa area 7.1.1.2 con destinazione SP4 ""servizi pubblici per parcheggi a servizio delle residenze".
- In data 26/06/2019 con delibera di C.C. n. 39 il Comune di Orbassano approvava Modifica n. 21 del vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai

sensi dell'art. 17, comma 12, lettere c) ed a) redatta "al fine di ottenere modifica del perimetro del Piano di Recupero per giusto confinamento delle particelle catastali" causato dalla mancata sovrapposizione sulla base catastale della cartografia della tavola P4 Vecchio Nucleo.

- Le aree interessate sono identificate con il codice 8.4.4. - 8.4.4.1 - 8.4.4.2 e sottoposte a S.U.E.. Su istanza della proprietà viene corretta la perimetrazione del Piano di Recupero attraverso le seguenti modifiche:
 - Inserimento della particella 218 foglio 21 all'interno del perimetro del S.U.E. in quanto strutturalmente collegato al mappale 141 già ricompreso nel P.d.R.;
 - Conseguente estensione, alla particella 218, del tratteggio che individua gli "Interventi di ristrutturazione urbanistica e sagoma di massimo ingombro degli edifici";
 - Spostamento del perimetro al limite catastale del mappale 145 foglio 21, già ricompreso nel P.d.R., incorporandone una porzione erroneamente esclusa. Inoltre sono stati riscontrati dall'ufficio alcuni altri errori materiali che si intende correggere come segue:

Estensione del tratteggio che individua gli "Interventi di ristrutturazione urbanistica" ad un basso fabbricato appartenente alla particella 795 foglio 21 sul quale era stato erroneamente apposto - il tematismo della particella confinante (esclusa dal Piano di Recupero)
 - Più precisa delimitazione dell'area 8.4.4.2 destinata a SP2 Servizi Pubblici per attrezzature di interesse comune prevista in dismissione per la realizzazione di un parcheggio ad uso esclusivo della RSA San Giuseppe e conseguente indicazione degli edifici ivi presenti da demolire
- in data 27/03/2020 con d.CC n. 3 è stata approvata la **Modifica n. 22**, predisposta ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h-bis, della L.R. 56/77 e s.m.i, riguardante *"l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)."* - L.R. 16/18. Tale modifica riguarda il riconoscimento della coerenza con i principi e le finalità della L.R. n. 16/2018, ai sensi della L.R. 16/18 dell'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento avente per oggetto il fabbricato a destinazione produttiva ubicato in Strada Antica di None 64, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 381 subalterni 2, 3, 4.



Con la modifica si intende riconoscere l'errore materiale presente in cartografia in relazione alla classificazione e alla contestuale assegnazione del tipo di intervento del fabbricato sito in via Gay di Quarti correggendo di conseguenza la tavola grafica P4.

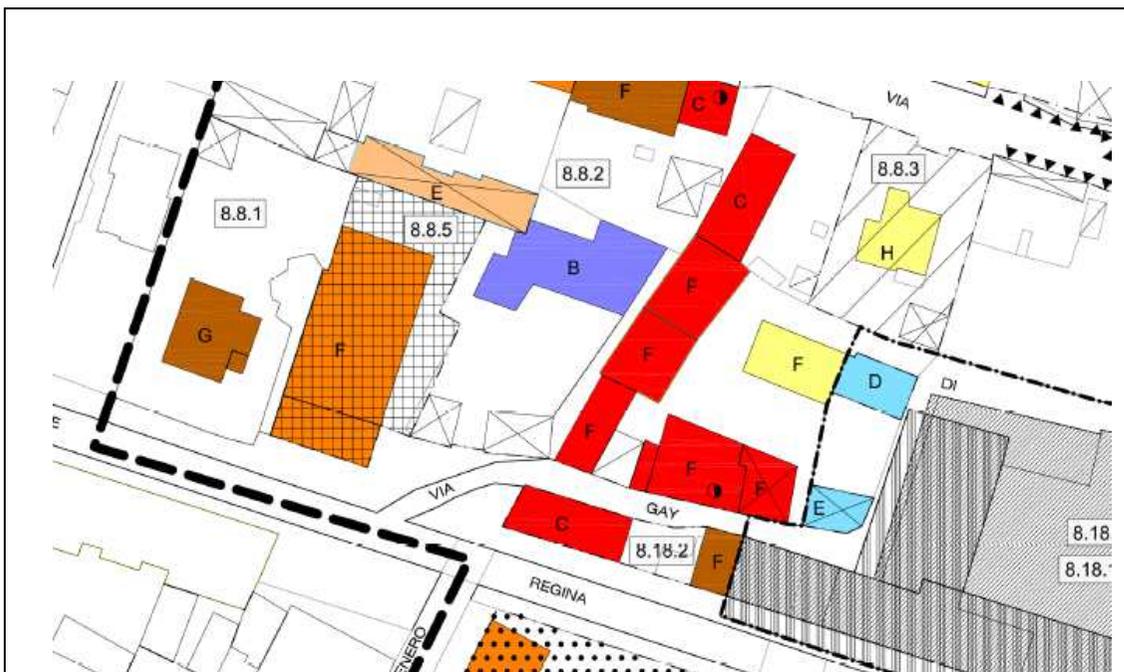
Il PRGC vigente, nella tavola P4, per l'edificio oggetto di modifica, presenta i seguenti errori materiali:

- è apposto come tematismo il colore marrone corrispondente ad interventi di Risanamento conservativo
- è identificato come Edificio di tipo C (Art. 21 ter punto 4)

Si riporta stralcio dell'art. 53 delle Norme di Attuazione del PRGC: **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne; la sostituzione ove necessaria degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli originari - la introduzione di impianti e la creazione di locali necessari all'uso attuale - la eliminazione di aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza - il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

(omissis)



La tavola P4 Vecchio Nucleo viene così modificata:

- si modifica il tipo di intervento con apposito tematismo di colore rosso cui corrisponde la Ristrutturazione edilizia di tipo a (Rsa - Art. 54 punto 3.1)
- si identifica l'edificio con la lettera F (Art. 21 ter punto 7)

Si riporta stralcio dell'art. 54 delle Norme di Attuazione del PRGC: **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Sono 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Ai sensi della Circolare Reg.Pie. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, gli interventi di ristrutturazione di tipo A, B e V devono comunque salvaguardare i caratteri originari dell'impianto dell'edificio.

- 3.1. **RISTRUTTURAZIONE DI TIPO a.** Sono gli interventi che hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal PRGC nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - 3.1.1. Conservazione dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati e delle caratteristiche della copertura nonché dell'apparato decorativo;
 - 3.1.2. Conservazione dell'impianto strutturale originario, anche con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.
 - 3.1.3. E' permesso:
 - 3.1.3.1. Realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti;
 - 3.1.3.2. Modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
 - 3.1.3.3. Realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico sanitari;
 - 3.1.3.4. Introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio;
 - 3.1.3.5. Sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti e uso dei materiali coerente con l'insieme;

(omissis)



Edificio originario prima degli interventi del 1977



Vista attuale dell' edificio da via Gay di Quarti procedendo verso via Rivoli.

Il fabbricato ubicato in Via Gay Di Quarti 12 è classificato sulla tavola P4 di PRGC relativa al Centro Storico come **fabbricato di tipo C** ai sensi dell' Art. 21 ter punto 4 delle NdA che definisce: *“Edifici storici aventi caratteristiche morfologiche e tipologiche caratterizzanti. Sono in genere le abitazioni civili poste lungo le vie commerciali principali e le porzioni civili di complessi rustici urbani, che hanno mantenuto gran parte delle loro caratteristiche tipologiche. Dotati di scala interna presentano per lo più ambienti voltati al piano terreno.*

Gli elementi caratterizzanti rilevati sono i seguenti:

- Facciata in intonaco sporadicamente con cornici o cantonali;*
- Presenza di zoccolo in pietra o in intonaco;*
- Balconi di facciata in pietra con ringhiere in ferro lavorato o ghisa con disegni semplici;*

- Cornici dipinte o in stucco a contorno delle aperture;
- Presenza di cornicione in muratura;
- Sistema di oscuramento con persiane;

Dal confronto tra le due immagini che documentano lo stato originario dell'edificio e lo stato successivo agli interventi effettuati nel 1977 e nel 1981, prima dell'entrata in vigore del PRGC, si constata che il fabbricato effettivamente non rientra tra quelli di tipo C bensì tra quelli che il PRGC classifica all' Art. 21 ter punto 7 come **fabbricati di tipo F**, ovvero: *“Edificio storico compromesso per rilevanti modificazioni. Si intendono gli edifici (o porzioni di essi) individuati nella cartografia in scala 1:1000 (Tav. P4) con lett. f, ove si è verificata l'alterazione sostanziale delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie (...)”*.

L'Amministrazione pertanto, preso atto dell'errore materiale commesso in cartografia in relazione alla classificazione del fabbricato, in quanto, visti l'originale impianto di matrice rurale e la compromissione delle caratteristiche di facciata, avvenuta precedentemente all'adozione del PRGC (D.G.R. n. 14 - 25592 in data 8.10.1998), ritiene opportuno riportare in cartografia il fabbricato come di tipo F, analogamente agli edifici limitrofi, assegnando il medesimo tipo di intervento ovvero la Ristrutturazione di tipo a (Rsa). La presente modifica non comporta variazioni normative.

Cascina Fortuna – Area di PRGC vigente 14.1.14. - Allegato P6.a “Norme di Attuazione – Allegato relativo agli edifici di carattere storico-artistico e documentario in zona agricola”

In occasione della Variante parziale n.18 approvata con D.C.C. n. 30 del 28/05/2010 la scheda relativa alla Cascina Fortuna è stata oggetto di modifica limitatamente alla definizione della perimetrazione dell'area soggetta a Piano di Recupero stralciando dall'obbligo di PdR l'unità di suolo 2. Nella successiva Variante strutturale 12 (tutt'ora vigente per lo specifico allegato) non sono state apportate modifiche all'Allegato P6.a, come risulta anche dall'apposizione della scritta “TESTO COORDINATO CON LA VARIANTE PARZIALE 18” collocato all'inizio della scheda relativa all'area 14.1.14.

Dal confronto della scheda riportante lo Stato Attuale dei fabbricati, relativa alla Variante Parziale n. 18 e quella vigente si può notare che **le sigle nella colonna dello strumento vigente sono prive di significato**: ad esempio la sigla “CA” non ha riferimenti nella legenda dello stato di fatto e per la porzione aulica della Cascina, (fabbricati 1-2-3), è indicata quale destinazione secondaria “V”(non uso) mentre nella scheda della variante era indicato “RC” (Residenza non agricola): situazione, a quanto riferisce l'istante, ampiamente documentabile in quanto la porzione aulica della Cascina Fortuna aveva *“destinazione residenziale non agricola da prima della Seconda Guerra Mondiale e tale destinazione non è mai venuta meno, essendo dagli anni '70 residenza della famiglia dell'odierna istante”*.

Si può motivatamente sostenere che l'**errore materiale** sia stato compiuto quando la tabella approvata nella precedente Variante Parziale n. 18 è stata riportata nella Variante Strutturale n. 12, copiando, nella sezione riportante lo “STATO ATTUALE” la colonna relativa alla “struttura orizzontale” al posto di quella relativa alla “destinazione secondaria”. Si esclude inoltre possa esserci stata la volontà di apportarvi delle modifiche in quanto la tabella riporta l'annotazione “TESTO COORDINATO CON LA VARIANTE PARZIALE 18”.

Pertanto si ritiene di modificare tale scheda riportandola alla situazione approvata con la Variante Parziale n. 18.

Si allegano lo stralcio della scheda dell'Allegato P6.a al PRGC vigente e lo stralcio della scheda secondo le modifiche proposte (evidenziate in giallo) e, al fine di una migliore comprensione si allegano anche le Legende riferite allo Stato di fatto e al Progetto.

LEGENDA - STATO DI FATTO

DESTINAZIONE D' USO		<table border="1"> <tr><td>RA</td><td>Residenza agricola</td></tr> <tr><td>RC</td><td>Residenza non agricola</td></tr> <tr><td>C</td><td>Commercio</td></tr> <tr><td>AP</td><td>Artigianato produttivo</td></tr> <tr><td>AS</td><td>Artigianato di servizio</td></tr> <tr><td>EP</td><td>Esercizio pubblico</td></tr> <tr><td>P</td><td>Produttivo</td></tr> <tr><td>MA</td><td>Magazzino agricolo</td></tr> <tr><td>M</td><td>Magazzino non agricolo</td></tr> <tr><td>E</td><td>Esposizione</td></tr> <tr><td>S</td><td>Stalla</td></tr> <tr><td>PO</td><td>Pollaio</td></tr> <tr><td>R</td><td>Rimessaggio veicoli</td></tr> <tr><td>A</td><td>Attività agrituristica o ricettiva</td></tr> <tr><td>F</td><td>Fienile</td></tr> <tr><td>V</td><td>Non uso</td></tr> <tr><td>G</td><td>Garage</td></tr> </table>	RA	Residenza agricola	RC	Residenza non agricola	C	Commercio	AP	Artigianato produttivo	AS	Artigianato di servizio	EP	Esercizio pubblico	P	Produttivo	MA	Magazzino agricolo	M	Magazzino non agricolo	E	Esposizione	S	Stalla	PO	Pollaio	R	Rimessaggio veicoli	A	Attività agrituristica o ricettiva	F	Fienile	V	Non uso	G	Garage	CARATTERI ARCHITETTONICI		FACCIATA	<table border="1"> <tr><td>I</td><td>Intonaco</td></tr> <tr><td>M</td><td>Mattoni facciavista</td></tr> <tr><td>P</td><td>Pietra</td></tr> <tr><td>C</td><td>Rivestimenti plastici o ceramici</td></tr> <tr><td>V</td><td>Vellata</td></tr> <tr><td>LA</td><td>Lamiera</td></tr> <tr><td>L</td><td>Legno</td></tr> </table>	I	Intonaco	M	Mattoni facciavista	P	Pietra	C	Rivestimenti plastici o ceramici	V	Vellata	LA	Lamiera	L	Legno
RA	Residenza agricola																																																					
RC	Residenza non agricola																																																					
C	Commercio																																																					
AP	Artigianato produttivo																																																					
AS	Artigianato di servizio																																																					
EP	Esercizio pubblico																																																					
P	Produttivo																																																					
MA	Magazzino agricolo																																																					
M	Magazzino non agricolo																																																					
E	Esposizione																																																					
S	Stalla																																																					
PO	Pollaio																																																					
R	Rimessaggio veicoli																																																					
A	Attività agrituristica o ricettiva																																																					
F	Fienile																																																					
V	Non uso																																																					
G	Garage																																																					
I	Intonaco																																																					
M	Mattoni facciavista																																																					
P	Pietra																																																					
C	Rivestimenti plastici o ceramici																																																					
V	Vellata																																																					
LA	Lamiera																																																					
L	Legno																																																					
			MANTO DI COPERTURA	<table border="1"> <tr><td>C</td><td>Coppi</td></tr> <tr><td>TL</td><td>Tegole in laterizio</td></tr> <tr><td>TC</td><td>Tegole in cemento</td></tr> <tr><td>LA</td><td>Lastre in cemento, lamiera, plastica</td></tr> <tr><td>L</td><td>Legno</td></tr> </table>	C	Coppi	TL	Tegole in laterizio	TC	Tegole in cemento	LA	Lastre in cemento, lamiera, plastica	L	Legno																																								
C	Coppi																																																					
TL	Tegole in laterizio																																																					
TC	Tegole in cemento																																																					
LA	Lastre in cemento, lamiera, plastica																																																					
L	Legno																																																					
			ELEMENTI DECORATIVI	<table border="1"> <tr><td>T</td><td>Torretta campanaria</td></tr> <tr><td>M</td><td>Meridiana</td></tr> <tr><td>D</td><td>Decorazioni pittoriche di facciata</td></tr> <tr><td>DI</td><td>Decorazioni pittoriche interne</td></tr> <tr><td>R</td><td>Ringhere</td></tr> <tr><td>C</td><td>Colonne</td></tr> <tr><td>P</td><td>Portoni/portali</td></tr> <tr><td>CO</td><td>Cornicione</td></tr> <tr><td>S</td><td>Stema</td></tr> <tr><td>CA</td><td>Camini</td></tr> <tr><td>B</td><td>Balconi</td></tr> <tr><td>ST</td><td>Stucchi, modanature, fessure</td></tr> <tr><td>MA</td><td>Mantovana sottogronda</td></tr> <tr><td>MO</td><td>Modiglioni</td></tr> <tr><td>A</td><td>Abbaini</td></tr> </table>	T	Torretta campanaria	M	Meridiana	D	Decorazioni pittoriche di facciata	DI	Decorazioni pittoriche interne	R	Ringhere	C	Colonne	P	Portoni/portali	CO	Cornicione	S	Stema	CA	Camini	B	Balconi	ST	Stucchi, modanature, fessure	MA	Mantovana sottogronda	MO	Modiglioni	A	Abbaini																				
T	Torretta campanaria																																																					
M	Meridiana																																																					
D	Decorazioni pittoriche di facciata																																																					
DI	Decorazioni pittoriche interne																																																					
R	Ringhere																																																					
C	Colonne																																																					
P	Portoni/portali																																																					
CO	Cornicione																																																					
S	Stema																																																					
CA	Camini																																																					
B	Balconi																																																					
ST	Stucchi, modanature, fessure																																																					
MA	Mantovana sottogronda																																																					
MO	Modiglioni																																																					
A	Abbaini																																																					
STRUTTURA		ORIZZONTALE	<table border="1"> <tr><td>CA</td><td>Cemento armato</td></tr> <tr><td>V</td><td>Volte</td></tr> <tr><td>P</td><td>Putrelle in acciaio</td></tr> <tr><td>L</td><td>Travi in legno</td></tr> </table>	CA	Cemento armato	V	Volte	P	Putrelle in acciaio	L	Travi in legno																																											
CA	Cemento armato																																																					
V	Volte																																																					
P	Putrelle in acciaio																																																					
L	Travi in legno																																																					
		VERTICALE	<table border="1"> <tr><td>CA</td><td>Cemento armato</td></tr> <tr><td>MP</td><td>Pietra/mattoni</td></tr> <tr><td>M</td><td>Mattoni</td></tr> <tr><td>L</td><td>Legno</td></tr> <tr><td>A</td><td>Acciaio</td></tr> </table>	CA	Cemento armato	MP	Pietra/mattoni	M	Mattoni	L	Legno	A	Acciaio																																									
CA	Cemento armato																																																					
MP	Pietra/mattoni																																																					
M	Mattoni																																																					
L	Legno																																																					
A	Acciaio																																																					
		COLLEGAM. VERTICALI	<table border="1"> <tr><td>SE</td><td>Scala esterna</td></tr> <tr><td>SI</td><td>Scala interna</td></tr> </table>	SE	Scala esterna	SI	Scala interna																																															
SE	Scala esterna																																																					
SI	Scala interna																																																					
		COPERTURA	<table border="1"> <tr><td>CA</td><td>Cemento armato</td></tr> <tr><td>A</td><td>Acciaio</td></tr> <tr><td>L</td><td>Legno</td></tr> </table>	CA	Cemento armato	A	Acciaio	L	Legno																																													
CA	Cemento armato																																																					
A	Acciaio																																																					
L	Legno																																																					
			CONDIZIONI IGIENICO- EDILIZIE	STATO DI CONSERVAZIONE	<table border="1"> <tr><td>B</td><td>Buono</td></tr> <tr><td>M</td><td>Medio</td></tr> <tr><td>C</td><td>Cattivo</td></tr> <tr><td>P</td><td>Pessimo</td></tr> </table>	B	Buono	M	Medio	C	Cattivo	P	Pessimo																																									
B	Buono																																																					
M	Medio																																																					
C	Cattivo																																																					
P	Pessimo																																																					

LEGENDA - PROGETTO

TIPI DI INTERVENTO

MN	Manutenzione ordinaria e straordinaria
RA	Restauro scientifico
RC	Risanamento conservativo
RsA	Ristrutturazione di tipo A
RsB	Ristrutturazione di tipo B
D/NC	Demolizione e nuova costruzione
RsV	Recupero dei volumi a fini diversi da quelli agricoli attuali.
D	Demolizione senza ricostruzione
NC	Nuova costruzione
A	Ampliamento
S	Sopraelevazione

DESTINAZIONI D' USO

R	Residenziale
C	Commerciale
A	Artigianale
T	Terziaria (uffici, attività direzionali)
RI	Ricettiva - ristorativa
S	Servizi pubblici
SP	Servizi privati (Assistenza, formazione profess., att. sportiva e ricreativa)

MODALITA' DI INTERVENTO

Come previste
all' Art. 43 delle N.d'A.

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE

M	Meridiana
D	Decorazioni pittoriche di facciata
MO	Modiglioni
R	Ringhere
C	Colonne
P	Portoni/portali
CO	Cornicione
S	Stemma
CA	Camini
B	Balconi
ST	Stucchi, modanature, lesene
MA	Mantovana sottogronda
SE	Scala esterna
SI	Scala interna
SV	Struttura verticale
SO	Struttura orizzontale
DI	Decorazioni interne
T	Torretta campanaria
A	Abbaini