

Comune di
SAN MAURIZIO CANAVESE
Città Metropolitana di Torino



MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC

ai sensi dell'art.17 comma 12° della L.R. 56/77

L'ESTENSORE
Gian Carlo PAGLIA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maristella POPOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca BERTINO

IL SINDACO
Geom. Michelangelo PICATRE

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA

GIUGNO 2025

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro
Via Per Cuceglio 5, 10011 Agliè (TO) -

☎ 0124/330136 📧 studio@architettipaglia.it 📧 studiopaglia@pec.it

pianificazione progettazione e consulenza urbanistica



www.architettipaglia.it

INDICE

CAPITOLO 1.	PREMESSA.....	pag. 3
CAPITOLO 2.	ILLUSTRAZIONE DELLE MODIFICHE.....	pag. 4
	MODIFICA 1	pag. 4
	MODIFICA 2	pag. 8
	MODIFICA 3	pag. 13
	MODIFICA 4	pag. 19
APPENDICE	VERIFICA COERENZA CON IL PPR.....	pag. 22

CAPITOLO 1

PREMESSA

Il Comune di San Maurizio è dotato di PRGC approvato con DGR n. 58-4789 del 18/03/1991, successivamente modificato con:

- 1^a variante strutturale approvata con DGR n. 31-2333 del 26/02/2001;
- quattro varianti parziali approvate con DCC n. 21 dell'08/04/2002, n. 4 del 19/02/2004, 33 del 04/04/2006 e 40 dell'11/04/2007;
- 2^a variante strutturale approvata con DGR n. 14-13464 dell'08/03/2010;
- 5^a variante parziale approvata con DCC n. 4 del 01/02/2012;
- 6^a variante parziale approvata con DCC n. 45 del 25/07/2016;
- 3^a variante strutturale approvata con DCC n. 40 del 14/12/2020;
- 7^a variante parziale approvata con DCC n. 19 del 17/05/2021;
- una Variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 17 bis, comma 6 seconda parte della L.R. 56/1977 e dell'art. 19, comma 4 del DPR 327/2001, della quale è stata disposta l'efficacia con DCC n. 20 del 17/05/2021;
- alcune modifiche non costituenti variante al PRG ai sensi dell'art. 17 comma 12 della LR 56/1977.

Sulla base di alcune esigenze manifestate da privati cittadini e professionisti oltre che dall'Ufficio Tecnico nell'ambito dell'ordinaria applicazione del PRG, si rende necessario apportare ulteriori "modifiche non costituenti Variante" al vigente strumento urbanistico generale, finalizzate a operare modesti adeguamenti e rettifiche per migliorarne l'operatività. Con ricorso alle procedure previste dall'art. 17 comma 12 della LR 56/77, tali variazioni saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Le modifiche sono sintetizzabili come segue:

1. *Recepimento di normative aventi carattere di prevalenza;*
2. *Correzioni e chiarimenti normativi;*
3. *Correzioni e aggiornamenti cartografici;*
4. *Recepimento di varianti e modifiche già approvate.*

I seguenti paragrafi descrivono nel dettaglio le sopra citate modifiche, singolarmente trattate in schede che ne illustrano i presupposti, ne esplicitano i contenuti e ne verificano la coerenza con i disposti del citato art. 17, comma 12 della L.R. 56/77, nonché della Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998, ove ancora applicabile.

Costituisce **APPENDICE** della presente Relazione la **Verifica di coerenza con la disciplina di beni e componenti del PPR**, redatta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento attuativo del PPR, approvato con DPGR n. 4/R del 22/03/2019

CAPITOLO 2

ILLUSTRAZIONE DELLE MODIFICHE

❖ MODIFICA 1

Recepimento di normative aventi carattere di prevalenza

Illustrazione della modifica

Dalla data di approvazione del Piano del Comune di San Maurizio Canavese (1991) ad oggi sono entrate in vigore numerose nuove disposizioni legislative che hanno avuto rilevanti ricadute anche sull'apparato normativo del PRGC.

È evidente che la permanenza nel testo delle NTA di disposizioni obsolete (e quindi non applicabili letteralmente, in quanto superate da nuove norme statali, regionali o comunali) comporta un considerevole disagio nella corretta lettura e applicazione del Piano Regolatore.

Al fine di ovviare a tale inconveniente, è necessario apportare al testo normativo le necessarie sostituzioni e integrazioni, rendendolo pienamente e direttamente applicabile in coerenza con le norme vigenti. In particolare:

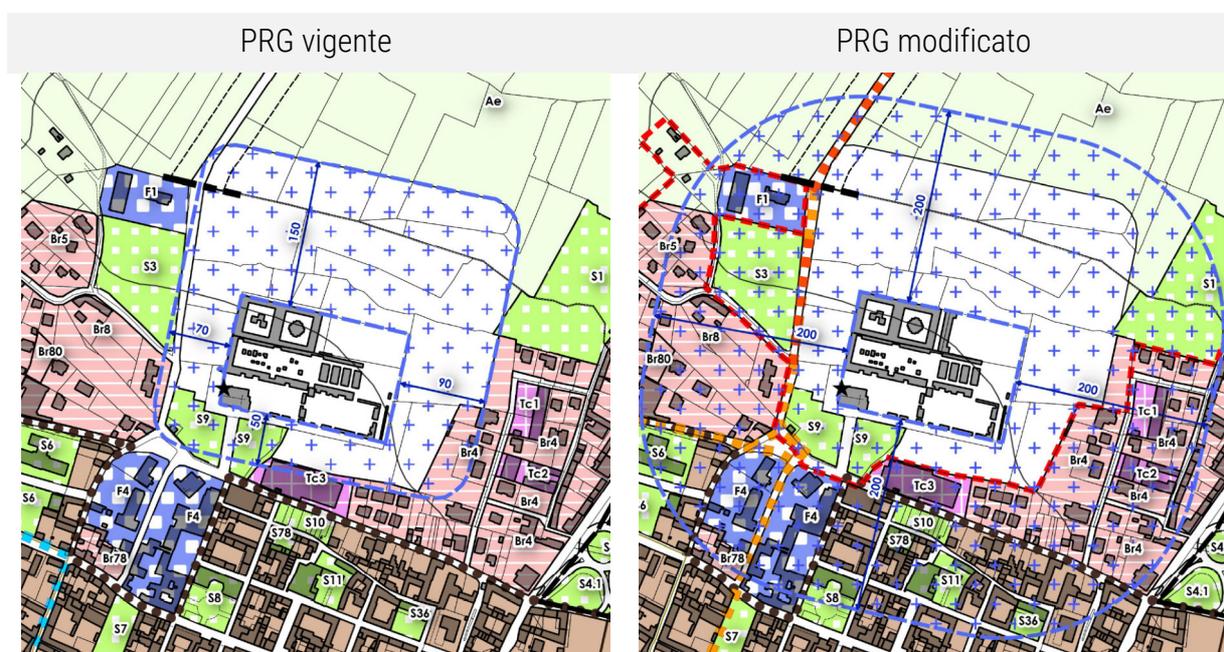
- 1a) È necessario coordinare l'apparato normativo di Piano con i disposti dell'articolo 45, comma 3bis della LR 56/1977 (modificato dalla LR 7/2022), il quale prevede che l'assoggettamento a Piano Esecutivo possa essere sostituito dal ricorso al **Permesso di Costruire Convenzionato** di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/2001 *"nel caso sussistano i presupposti di legge"*, ovvero *"qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata"*.
- 1b) Il PRG di San Maurizio delimita alcuni **Piani di Recupero** del patrimonio edilizio esistente, individuati ai sensi dell'art.28 della L 457/1978 e dell'art.41bis della LR 56/77. L'articolo 8 comma 5 delle NTA del PRGC stabilisce che *"Per gli immobili, aree ed edifici assoggettati a Piano di Recupero saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, fatte salve più restrittive norme previste dal P.R.G.C."*. Tale prescrizione deve essere coordinata in termini più espliciti con i disposti dell'articolo 27 comma 4 della medesima L 457/1978, che stabilisce gli interventi edilizi ammissibili *"in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi"*.
Inoltre, al fine di armonizzare la nozione di ristrutturazione edilizia con quanto innovato dalla Legge 120/2020 nell'articolo 3 del DPR 380/01, occorre precisare che l'eventuale demolizione e ricostruzione eseguita nell'ambito della ristrutturazione edilizia può modificare la sagoma e l'area di sedime preesistenti solo con ricorso a Piano di Recupero.
- 1c) La quantificazione del fabbisogno di **aree per servizi pubblici** e le modalità del loro reperimento sono disciplinate dall'articolo 21 della LR 56/77, al quale sono state apportate significative modifiche dalla LR 3/13 e dalla LR 3/15; in particolare sono stati aggiunti il comma 4bis, che consente al Comune di disporre la monetizzazione delle aree per servizi, in luogo della loro cessione, e il comma

4ter, in cui si chiarisce che il fabbisogno di aree per standard è da calcolarsi in relazione all'incremento di carico urbanistico e, nel caso di ampliamenti e cambi di destinazione d'uso, nella misura differenziale determinata da tali interventi. Si tratta di due innovazioni assai importanti che devono perciò essere introitate nella norma comunale, aggiornando l'articolo 44 delle NTA.

- 1d) A seguito dell'abrogazione del comma 4 dell'articolo 89 della LR 3/2013, operata dall'articolo 11 della LR 10/2024, il comma 6 dell'articolo 27 della LR 56/77 diventa immediatamente vigente, per cui la **fascia di rispetto cimiteriale** deve avere una profondità pari a 200 m dal perimetro dell'impianto; devono pertanto essere aggiornati sia gli elaborati cartografici di PRG sia l'articolo 59 delle NTA.
- 1e) L'articolo 64 delle NTA del PRG di San Maurizio Canavese disciplina le questioni afferenti alla **materia acustica**. In particolare la lettera a) del comma 3 elenca i casi in cui la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (VPIA) è obbligatoria; è necessario precisare che, ai sensi dell'articolo 4 del DPR 227/2011 (*Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese*), compete al soggetto titolare del provvedimento abilitativo edilizio la responsabilità di dichiarare l'eventuale non assoggettabilità a VPIA degli usi previsti nei locali e nelle aree oggetto di intervento.
- 1f) Nell'ambito delle **destinazioni d'uso previste** dal PRG **per le aree In** (*Impianti produttivi di nuovo insediamento*), occorre estendere le compatibilità insediative a tutte quelle attività che non comportano evidenti contrasti con l'interesse generale secondo quanto prescritto dall'articolo 1 della L 27/2012 che, al comma 1, dispone l'abrogazione di tutte le norme (comprese quelle della pianificazione locale) dalle quali derivino limitazioni e impedimenti alle attività economiche che non siano giustificati dalla tutela dei principi costituzionali ai quali deve conformarsi l'attività imprenditoriale e cioè (come esplicitato al comma 2 del predetto articolo 1) dalla necessità di *"evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica"*.
Sulla base dei sopra richiamati principi legislativi, ai quali è dovuta ottemperanza, si ritiene necessario riconoscere, per le aree In, l'ammissibilità di alcune destinazioni attualmente non previste: terziario ad indirizzo sportivo e ad indirizzo direzionale ed espositivo, in quanto evidentemente non incompatibili con il contesto di riferimento.
- 1g) L'articolo 35 della LR 7/2022 (*Norme di semplificazione in materia urbanistica*) tratta la **compensazione del consumo di suolo**; in particolare, il comma 2 dispone che *"Per le sole nuove previsioni di occupazione di superficie libera localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione previgente, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050"*. Si ritiene pertanto necessario introdurre un rimando a tali disposti, al fine di chiarire che non sono dovute compensazioni per il consumo di suolo relativo alla trasformazione di ambiti insediativi già previsti dal PRG vigente.

Contenuti della modifica

- 1a) Si integra l'**articolo 5 comma 1 delle NTA** con il riferimento ai disposti dell'articolo 45 comma 3bis della LR 56/77;
- 1b) All'**articolo 8 comma 5 delle NTA** si esplicita con maggior chiarezza il riferimento ai disposti dell'articolo 27 comma 4 della L 457/1978 e contestualmente si coordina la norma di PRG con la definizione di ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01, modificata dalla Legge 120/2020;
- 1c) Si coordina l'**articolo 44 comma 3 delle NTA** con i disposti dell'articolo 21, comma 4bis, della LR 56/1977; inoltre, al medesimo articolo si introduce il **comma 17bis** relativo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici, secondo quanto previsto dall'articolo 21 comma 4ter della LUR. Devono inoltre essere coordinate le **schede di zona** relative alle **aree Tc e Tcr2**;
- 1d) Si modificano gli **elaborati cartografici** di Piano portando la fascia di rispetto cimiteriale a 200 m dal perimetro dell'impianto e si aggiorna l'**articolo 59 delle NTA**, facendo rimando alla disciplina regionale di cui all'articolo 27 della LR 56/77;



- 1e) Si integra l'**articolo 64 delle NTA** precisando che compete al soggetto titolare del provvedimento abilitativo edilizio la responsabilità di dichiarare l'eventuale non assoggettabilità a VPIA degli usi previsti nei locali e nelle aree oggetto di intervento;
- 1f) Si integrano le **schede delle aree In** inserendo le destinazioni d'uso relative al terziario ad indirizzo sportivo (d) e ad indirizzo direzionale ed espositivo (e);
- 1g) Si integra l'**articolo 5 delle NTA**, relativo a "*Strumenti urbanistici e procedure amministrative di attuazione del PRGC*", inserendo il **comma 2bis**, in cui si fa rimando ai disposti dell'articolo 55 della LR 7/2022.

Verifica di conformità ai sensi del c. 12, art. 17, L.R. 56/77 e Circ. 12/PET

Le modifiche sono riconducibili ai seguenti disposti del comma 12:

- **lettera h2):** *“gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili”.*

Le modifiche introdotte nel testo delle Norme di Attuazione concernono il recepimento di disposizioni normative sopravvenute successivamente all'approvazione del PRG e prevalenti rispetto alla normativa comunale. In particolare:

- la possibilità di ricorrere al PCC anziché a PEC (1a) costituisce mero adeguamento ai disposti dell'articolo 45, comma 3bis della LR 56/1977, il quale prevede che *“Nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all' articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale”;*
- la modifica all'articolo 8 (1b) è finalizzata, da un lato, a esprimere con maggior chiarezza i riferimenti ai disposti dell'articolo 27 comma 4 della L 457/1978, e, dall'altro, a coordinare la norma di Piano con la definizione di ristrutturazione edilizia contenuta all'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01 come innovata dalla Legge 120/2020;
- l'integrazione dell'articolo 44 delle NTA (1c) costituisce mero adeguamento ai prevalenti disposti dell'articolo 21 della LR 56/77, come modificato dalle LR 3/13 e 3/15;
- con l'aggiornamento della fascia di rispetto cimiteriale (1d) si attuano i disposti del comma 6 dell'articolo 27 della LR 56/77, divenuti immediatamente cogenti a seguito dell'abrogazione delle disposizioni transitorie di cui al comma 4 dell'articolo 89 della LR 3/2013, disposta dall'articolo 11 della LR 10/24;
- la specificazione introdotta all'articolo 64 delle NTA (1e) esplicita quanto disposto dall'articolo 4 del DPR 227/2011;
- l'esplicitazione della compatibilità delle destinazioni terziarie ad indirizzo sportivo (d) e ad indirizzo direzionale ed espositivo (e) per le aree In (1f), si configura come mero adeguamento ai prevalenti disposti dell'articolo 1 della L 27/2012;
- l'introduzione del comma 2bis dell'articolo 5 delle NTA (1g), relativo alle compensazioni di consumo di suolo, esplicita una disposizione sovraordinata già vigente e applicabile dall'entrata in vigore della LR 7/2022.

❖ MODIFICA 2

Correzioni e chiarimenti normativi

Illustrazione della modifica

La gestione applicativa del PRGC ha evidenziato, nel tempo, alcuni nodi critici che, a seconda dei casi, richiedono l'introduzione di ulteriori precisazioni per completare efficacemente il senso della norma, o di chiarimenti per renderne più perspicua la lettura, o, più semplicemente, di lievi correzioni per eliminare refusi e incongruenze. In particolare:

2a) L'articolo 20, comma 12, lettera b) delle NTA prevede che nel centro storico sia possibile realizzare gli **ascensori esterni** senza computarli nella superficie coperta e in deroga alle norme sulle distanze, previa dimostrazione dell'impossibilità di inserirli congruamente all'interno dell'edificio. Tale facoltà derogatoria (peraltro ribadita, per quanto riguarda le distanze, all'articolo 53, comma 2bis con riferimento generalizzato all'intero territorio comunale) dovrebbe logicamente essere estesa a tutte le situazioni nelle quali, come per il centro storico, sia già saturato il rapporto di copertura. Diversamente risulterebbe impossibile, negli interventi di adeguamento degli edifici esistenti, rispettare le disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche.

2b) All'articolo 16 comma 30 è prevista la facoltà di **attuare le aree di nuovo impianto per stralci successivi sottoposti a PEC o PCC**. Con riferimento alle aree residenziali viene prescritta la soglia minima di 1.667 mq di Sul per l'attivazione di ogni singolo intervento convenzionato, mentre in aree di diversa destinazione tale limite è fissato a 10.000 mq. Si ritiene necessario chiarire, conformemente a quanto disposto dall'articolo 17 comma 12 lettera c) e specificato dalla Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998, che gli interventi parziali non devono compromettere la razionale attuazione e urbanizzazione dell'intero ambito, a prescindere dall'entità del singolo comparto.

Sulla base di tale presupposto si modifica pertanto la norma di PRG sopracitata consentendo di eseguire interventi convenzionati di nuovo impianto a partire dalla Sul di 1.000 mq per le aree residenziali e di 5.000 mq per tutte le altre, subordinatamente alla preventiva dimostrazione che ciò non comporti impedimento alla razionale complessiva urbanizzazione dell'area.

2c) L'articolo 18bis comma 1 consente di realizzare **riporti di terreno** che non comportino un innalzamento superiore a 30 cm sulla linea di confine; tenuto conto che, in particolari condizioni, può rendersi necessaria una sistemazione del terreno a maggiori altezze, occorre stabilire un limite massimo di riporto, che, in considerazione delle prevalenti morfologie riscontrabili sul territorio comunale, si ritiene congruo fissare a 60 cm, subordinando tale ulteriore innalzamento all'assenso del confinante.

2d) L'articolo 25 commi 8 e 9 disciplina la possibilità di **riconversione funzionale delle aree Ic** (*Impianti produttivi industriali o artigianali esistenti*). La norma vigente stabilisce che l'insediamento di nuove destinazioni è ammissibile "*purché in misura superiore al 50% della superficie utile esistente*". Tale criterio di ammissibilità, che trova applicazione nei casi di riconversione parziale, non pare adeguato

a garantire la compatibilità tra le nuove destinazioni (residenziali e terziarie) e quelle produttive ancora operanti nell'immobile. Occorre perciò subordinare la riconversione alla preventiva verifica di possibile coesistenza tra le diverse funzioni, escludendo reciproche interferenze.

Inoltre, sempre al fine di valorizzare e responsabilizzare l'attività progettuale propedeutica agli interventi di riconversione, è opportuno demandare a specifici e documentati approfondimenti tecnici (piuttosto che a insindacabili valutazioni dell'Amministrazione Comunale o della Commissione Edilizia) la verifica dell'assetto urbanizzativo esistente e delle eventuali esigenze di adeguamento infrastrutturale, l'adozione di tecniche costruttive idonee a massimizzare la sostenibilità ambientale, il corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Con riguardo alle aree Ic, è stato segnalato che il PRG non ha recepito l'accoglimento dell'osservazione n.20 al Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.3. Infatti, nella controdeduzione all'osservazione (cfr. elaborato Controdeduzioni alle osservazioni al Progetto Preliminare) era stato risposto che: *"Al fine di incentivare il riuso e la riconversione degli ambiti dismessi, è necessario ampliare il ventaglio delle destinazioni d'uso e pertanto si modificano le norme di attuazione e le schede di zona riferite agli ambiti Ic, ammettendo tutte le destinazioni d'uso terziarie, con una limitazione per le attività a carattere ricreativo, ammissibili in prossimità di aree residenziali solo nel caso di orari di apertura compresi tra le 22:00 e le 6:00"*. Occorre quindi rimediare al refuso adeguando le norme e le schede di Piano a quanto approvato con DCC n. 40 del 14/12/2020.

2e) È stata segnalata un'incongruenza tra due disposizioni normative di Piano relative alle **recinzioni**: in particolare, l'articolo 40 comma 19 consente di recintare gli ambiti pertinenziali delle residenze, anche se ricadenti in area agricola, esclusivamente con reti metalliche infisse su fondazioni non emergenti dal piano di campagna, mentre l'articolo 54 comma 15 lettera b) stabilisce nelle aree agricole l'altezza massima consentita della recinzione è di 2,70 m, che può essere in muratura piena. È quindi necessario rimediare a tale contraddizione facendo riferimento a quanto disposto nell'articolo 54.

2f) La Residenza Sanitaria Assistenziale **"La Bertalazona"** è insediata nel complesso dell'omonima villa con parco, sottoposta a provvedimento di tutela ai sensi del DLgs 42/2004, Parte II, articoli 10-13 (DCR. 3 del 11/01/2017). È intenzione della proprietà realizzare una casa funeraria nella porzione sud-est del parco, il cui progetto è già stato trasmesso alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, che si è espressa favorevolmente rilasciando in data 12/02/2025 l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 del DLgs 42/2004.

Il PRG vigente riconosce l'intero ambito come *Area per servizi di interesse generale* F3, per la quale, nella scheda normativa di riferimento, vengono date prescrizioni specifiche relative all'ampliamento della struttura esistente (che deve avvenire entro la zona perimetrata nelle tavole grafiche di PRG), ma non è chiaro se tale limitazione debba valere anche per la realizzazione degli interventi di nuovo impianto, che pure sono esplicitamente ammessi dalla scheda medesima, con indici di edificabilità che consentirebbero ancora la costruzione di consistenti volumi. In considerazione dell'assenso già espresso dalla Soprintendenza sul progetto del nuovo fabbricato, deve ritenersi che la nuova edificazione oltre il limite prescritto dal PRG per l'ampliamento delle costruzioni preesistenti, non contrasti con la tutela del complesso. In coerenza con tale assunto e a chiarimento della norma di PRG, deve essere pertanto integrata la scheda con disposizioni specifiche volte a garantire l'attuazione dell'intervento in conformità con il progetto autorizzato dalla Soprintendenza e nel rispetto dei criteri

urbanistici e localizzativi dettati per le sale del commiato dalla DCR n.61-10542/2015 (*Approvazione del Piano regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori*).

Inoltre, poiché la suddetta DCR precisa che dal punto di vista urbanistico le sale del commiato sono considerate attività terziarie e possono essere inserite in aree urbanistiche che prevedono destinazione d'uso di tipo commerciale-terziario-direzionale, è necessario esplicitare la compatibilità dell'area F3 con il tipo di attività proposta.

2g) L'articolo 43bis delle NTA disciplina i **trasferimenti di capacità edificatoria** a destinazione residenziale, ammettendoli genericamente tra aree residenziali, anche non contigue. Poiché i limiti massimi di incremento per le aree di atterraggio di tali trasferimenti sono stabiliti soltanto per le zone Br, Cr e Br(e), si ritiene necessario imporre adeguati limiti anche per le aree Nf (*Nuclei frazionali*) e Nr (*Nuclei rurali*) e precisare, conformemente ai disposti dell'articolo 24 della LR 56/77, che eventuali trasferimenti che interessino il centro storico possono essere effettuati solo ricorrendo a strumenti urbanistici esecutivi.

Contenuti della modifica

2a) All'**articolo 16 comma 24 delle NTA** si aggiunge la **lettera f)** in cui si specifica che è consentito derogare al rapporto di copertura per la realizzazione di ascensori esterni, realizzati in ampliamento degli edifici che ne sono sprovvisti;

2b) Si modifica l'**articolo 16 comma 30 delle NTA**, innalzando, per le aree residenziali di nuovo impianto, la soglia minima per l'attivazione di ogni singolo intervento convenzionato a 1.667 mq di Sul. Inoltre, si chiarisce che gli interventi parziali devono comunque garantire la razionale attuazione e urbanizzazione dell'intero ambito;

2c) Si integra l'**articolo 18 bis comma 1 delle NTA**, specificando che sono ammessi riporti di terreno fino a un dislivello massimo di 60 cm, subordinatamente all'assenso della proprietà confinante;

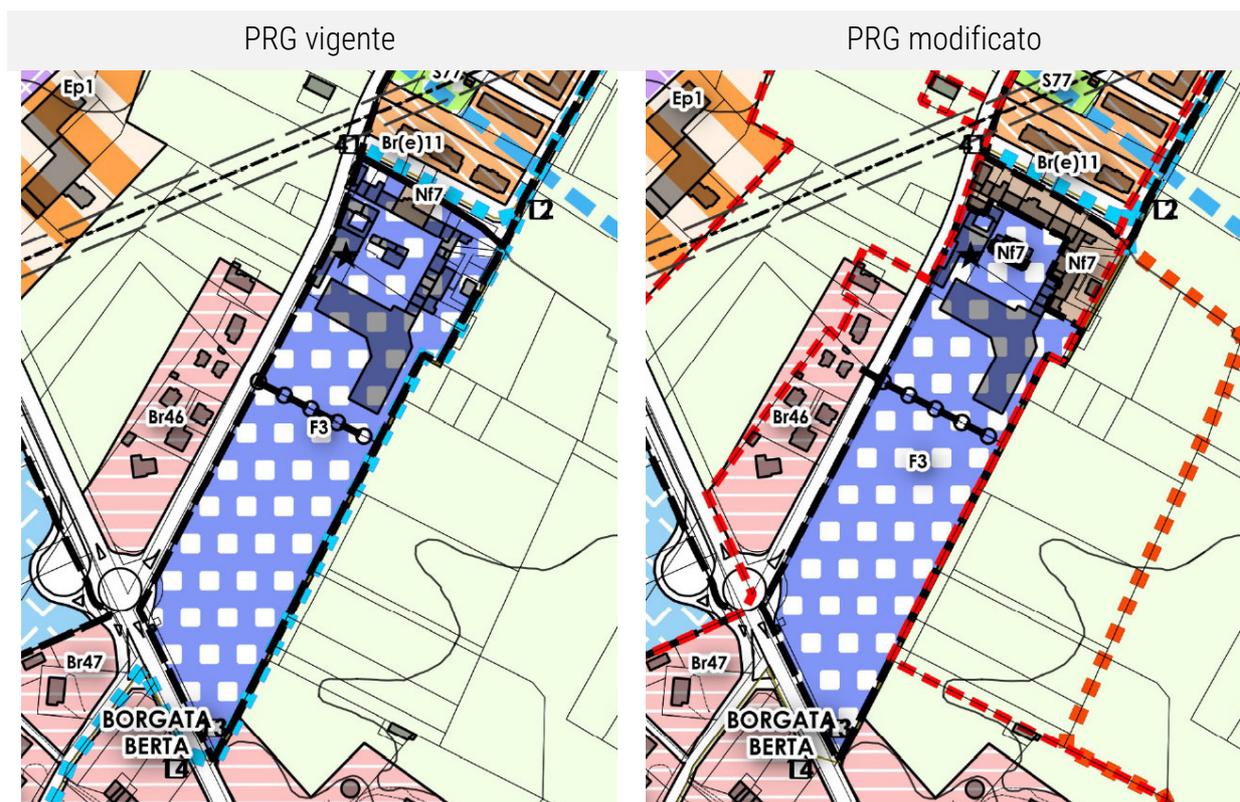
2d) All'**articolo 25 comma 8 delle NTA** si specifica che la riconversione funzionale delle aree Ic deve escludere reciproche interferenze tra le destinazioni d'uso che si intende insediare; si modifica inoltre il comma 9 del medesimo articolo, stabilendo che gli elaborati di PEC o PCC dovranno contenere specifici approfondimenti tecnici, volti a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e il suo corretto inserimento paesaggistico.

Infine, si adeguano le **schede delle zone Ic** (fatta eccezione per le aree Ic16 e Ic17*) a quanto approvato con DCC n. 40 del 14/12/2020;

2e) Si coordina l'**articolo 40 comma 19 delle NTA** con i disposti dell'**articolo 54 comma 15 lettera a)**, in cui si specifica che in area agricola le recinzioni possono essere in muratura piena esclusivamente attorno ai centri aziendali agricoli e nelle aree di pertinenza degli edifici sparsi in area agricola, mentre in tutti gli altri casi dovranno essere realizzate con reti metalliche infisse su fondazioni non emergenti dal piano di campagna. Inoltre, alla **lettera b)** del medesimo comma si esplicita che tra proprietà private e subordinatamente al reciproco assenso è ammissibile realizzare recinzioni con altezza superare a 2,20 m, fino al limite massimo di 3,00 m.

2f) Si integra la **scheda normativa** delle *Aree per servizi di interesse generale*, inserendo prescrizioni specifiche relative all'**area F3**, che consentono il completamento della struttura nel parco della Villa Bertalazona, in conformità al progetto di cui al parere favorevole espresso dalla Soprintendenza in data 12/02/2025 con l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 del Dlgs 42/2004 e nel rispetto dei disposti della DCR n.61-10542/2015.

Si coglie poi l'occasione per correggere la perimetrazione dell'area F3 che, nella cartografia di PRG, è erroneamente estesa a fabbricati adiacenti estranei al complesso socio-assistenziale "La Bertalazona".



2g) Si integra l'**articolo 43bis delle NTA** inserendo tra le possibili aree di atterraggio della capacità edificatoria le aree urbanistiche Nf e Nr, fissando come limiti dimensionali massimi un incremento del 20% delle consistenze edilizie esistenti e lf 0,20 mc/mq.

Verifica di conformità ai sensi del c. 12, art. 17, L.R. 56/77 e Circ. 12/PET

Le modifiche sono riconducibili ai seguenti disposti del comma 12:

- **lettera a):** *"le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio"*.

In riferimento a tale disposto legislativo, la Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998 precisa inoltre che: *"L'errore materiale, per essere correggibile con la procedura in esame, deve essere riconoscibile, evidente e non richiedere nuove scelte urbanistiche. Le modifiche che correggono evidenti discordanze devono motivare con chiarezza le scelte operate, che devono essere coerenti con le impostazioni di progetto del piano"*.

La modifica all'articolo 16 comma 24 delle NTA (2a) costituisce indispensabile complemento alle vigenti prescrizioni di PRG per il superamento delle barriere architettoniche, consentendo la realizzazione degli ascensori esterni quando sia impossibile realizzarli all'interno degli edifici, coerentemente con quanto già previsto per il centro storico.

La modifica all'articolo 18 bis (2c) e quelle apportate all'articolo 25 (2d) sono riconducibili a indispensabili chiarimenti ed esplicitazioni di alcune disposizioni normative, in stretta coerenza con le impostazioni del Piano.

La modifica agli articoli 40 e 54 (2e) è finalizzata ad eliminare un'evidente contraddizione riscontrata all'interno dell'apparato normativo di Piano, senza comportare nuove scelte urbanistiche. Allo stesso modo, l'integrazione all'articolo 43bis (2g) pone rimedio a una mancanza del PRG, perfezionando la disciplina dei trasferimenti di capacità edificatoria già definita dal Piano vigente.

La modifica 2f costituisce correzione di errore materiale per quanto concerne la ripermimetrazione dell'area F3 e rimuove una contraddizione interna alla norma precisando che il limite posto all'ampliamento degli edifici preesistenti non impedisce l'utilizzo della capacità edificatoria per nuove costruzioni autonome, sull'area esterna a tale limite.

- **lettera c): "gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo".**

In riferimento a tale disposto legislativo, la Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998 precisa inoltre che: **"Un ambito sottoposto a strumento urbanistico esecutivo unitario può essere frazionato in due o più strumenti esecutivi: la suddivisione non deve comunque incidere sulla sua razionale attuazione e infrastrutturazione".**

In linea con quanto precisato dalla Circolare 12/PET, la modifica all'articolo 16 comma 30 (2b), oltre che ridurre la soglia minima per l'attivazione di ogni singolo intervento convenzionato, chiarisce che l'attuazione per comparti non deve compromettere la razionale attuazione e urbanizzazione dell'intero ambito.

- **lettera h1): "gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento delle previsioni relative a varianti approvate".**

Il coordinamento delle schede di zona Ic (2d) con quanto accolto in seguito all'osservazione presentata al Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.3 al PRGC non comporta nuove scelte urbanistiche, ma esclusivamente il recepimento di modifiche già approvate dal Consiglio Comunale (DCC n. 40 del 14/12/2020).

❖ MODIFICA 3

Correzioni e aggiornamenti cartografici.

Illustrazione della modifica

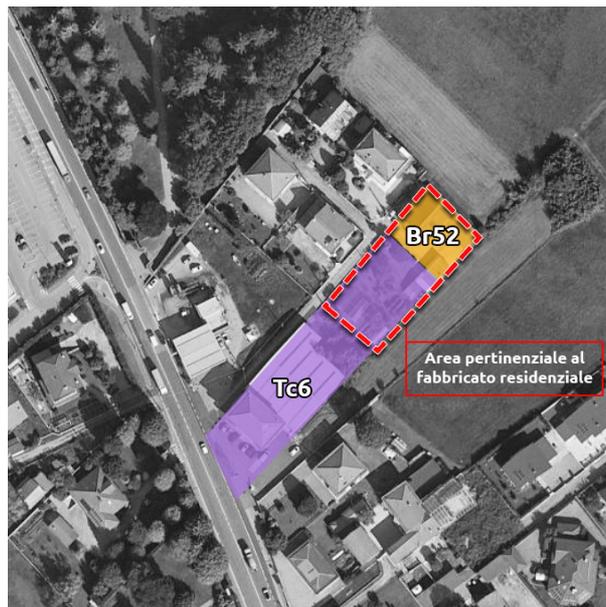
Sono state avanzate alcune richieste di correzione e aggiornamento del PRG, al fine di rimediare ad errori riscontrati negli elaborati cartografici e di riconoscere l'effettivo stato di fatto dei luoghi. In particolare:

- 3a) I mappali nn.34 e 840 del foglio 7, localizzati in Via Ceretta Inferiore n.82, costituiscono la pertinenza del fabbricato residenziale che insiste sulla prima particella; ciò nonostante, il PRG vigente ri-comprende il mappale 34 nell'area Br42 (*Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate*), mentre il n.840 fa parte del vasto ambito Tn*1 (*Area per attività terziarie, commerciali, direzionali, espositive, ricettive di nuovo impianto con possibilità di riconversione ad uso residenziale*), soggetto a PEC. La proprietà ha pertanto presentato istanza affinché il PRG venga reso conforme all'effettiva estensione dell'ambito residenziale esistente.



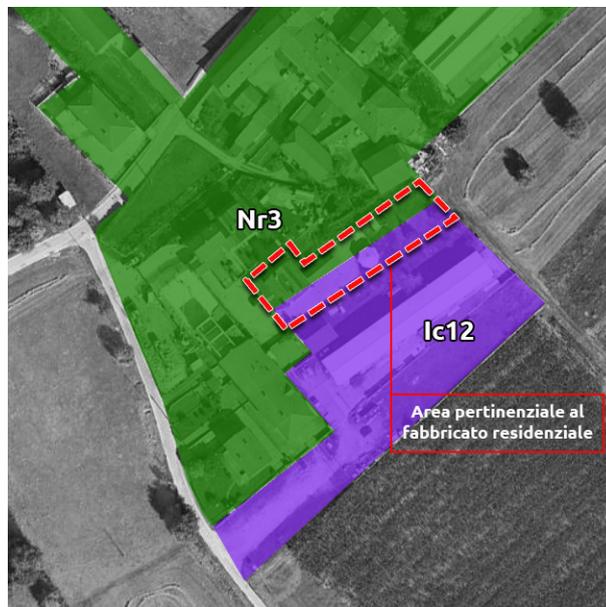
- 3b) La proprietà di alcune unità immobiliari ubicate in Via Torino n.51, contraddistinte in mappa catastale al F. 8 nn. 238 e 369 e occupate da un edificio residenziale e dalle relative pertinenze, ha presentato istanza di rettifica del PRG vigente, al fine di riconoscere nella medesima area urbanistica l'intera area di proprietà. Infatti, il Piano classifica solo parte del mappale 369 su cui ricade il fabbricato residenziale come area Br52 (*Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate*), mentre la restante parte e la particella 238 sono ricomprese nella più ampia area Tc6 (*Area per attività terziarie, commerciali, direzionali, espositive, artigianali esistenti*), al pari dell'ambito artigianale che confina a sud-ovest con l'area in esame.

È pertanto necessario correggere la destinazione urbanistica dell'ambito pertinenziale, annettendola all'area Br52, propria dell'edificio principale, contraddistinguendola con un retino che ne definisca la sua natura di ambito pertinenziale, non dotato di capacità edificatoria, ma utilizzabile per la realizzazione dei fabbricati di cui all'articolo 18ter delle NTA (*Norme specifiche: autorimesse e cantine fuori terra ed interrato, bassi fabbricati, verande, depositi attrezzi da giardino*).

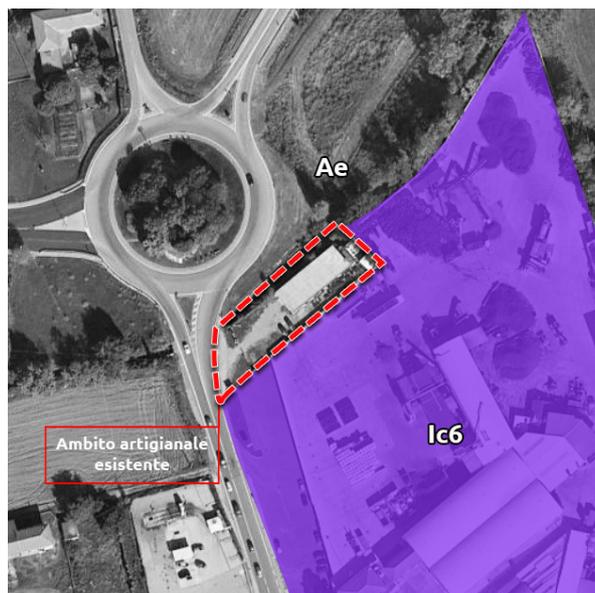


3c) Benché il PRG vigente includa il mappale n. 693 del foglio 16 nell'area Ic12 (*Impianti produttivi, industriali o artigianali esistenti*), esso fa parte dell'ambito pertinenziale del fabbricato residenziale che insiste sulla limitrofa particella n.699, ricompresa nel *Nucleo rurale* Nr3.

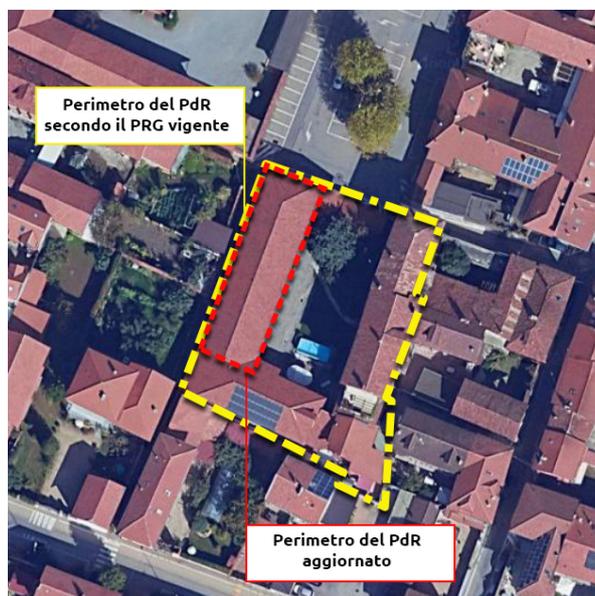
È quindi opportuno modificare la classificazione urbanistica del mappale 393, riconoscendo l'effettiva destinazione d'uso in atto. Anche in questo caso è necessario chiarire che si tratta di ambito pertinenziale, non dotato di capacità edificatoria, ma utilizzabile per la realizzazione dei fabbricati di cui all'articolo 18ter delle NTA.



3d) Tra la SP13 e il tracciato ferroviario, in corrispondenza di un ambito occupato da alcune attività economiche, il PRG vigente individua un ambito Ic (*Impianti produttivi, industriali o artigianali esistenti*), escludendo un lotto marginale (mappale n.285 del foglio 20), su cui insiste un fabbricato artigianale, sede di un'attività economica. Considerato che si tratta di un edificio legittimo che esiste già da prima dell'approvazione del Piano, è necessario correggere gli elaborati cartografici estendendo la perimetrazione dell'insediamento Ic al lotto in oggetto.



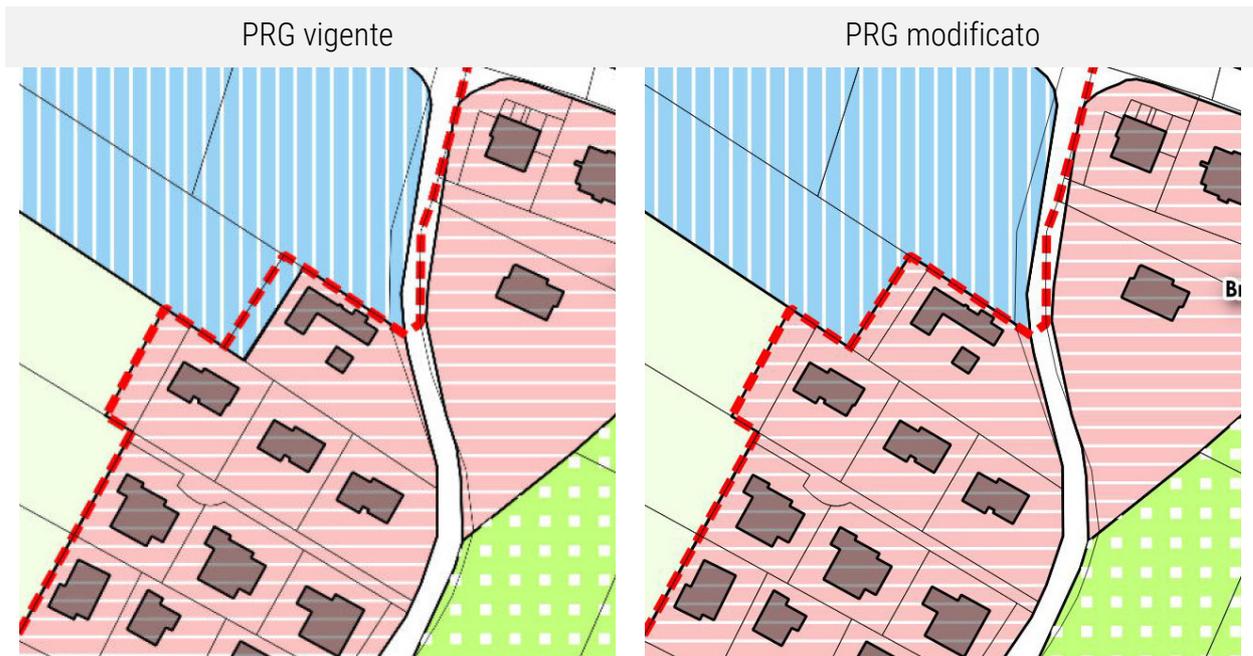
- 3e) Considerata la modifica 1b della presente Relazione Illustrativa, finalizzata ad armonizzare la nozione di ristrutturazione edilizia con quanto innovato dalla Legge 120/2020 nell'articolo 3 del DPR 380/01, occorre correggere la perimetrazione del Piano di Recupero individuato dal PRG vigente in corrispondenza di un complesso di edifici a corte prospiciente su Piazza Statuto, mantenendo l'indicazione del PdR sui soli edifici su cui è possibile la ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e area di sedime.



- 3f) l'Ufficio Tecnico ha manifestato l'esigenza di specificare nella legenda delle Tavole di PRG che l'area sottesa alla "delimitazione vincolo aeroportuale" riportata in cartografia è vincolata al rispetto delle disposizioni dettate dall'articolo 52 delle NTA "la (Impianto aeroportuale)".

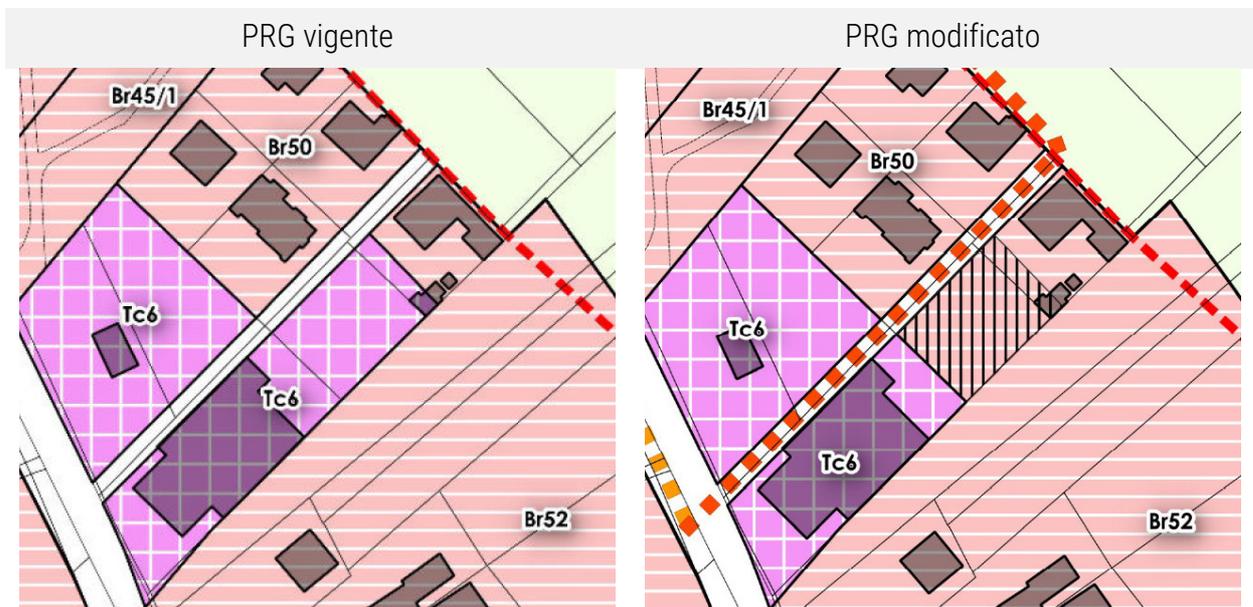
Contenuti della modifica

- 3a) Si estende la perimetrazione dell'ambito Br42 alla particella 840 del foglio 7, attualmente ricompresa nell'ambito Tn*1:
- Tav. 11 **Azzonamento e viabilità** (scala 1:5.000);
 - Tav. 12 **Azzonamento e viabilità / Concentrico** (scala 1:2.000);
 - Tav. 13 **Azzonamento e viabilità / Ceretta** (scala 1:2.000);
 - Tav. 14 **Azzonamento e viabilità / Aeroporto** (scala 1:2.000);



3b) Si estende la perimetrazione dell'ambito Br52 alla totalità delle particelle nn.369 e 238 del foglio 8, attualmente ricomprese nell'ambito Tc6, contraddistinguendole con un retino che ne definisce la natura di ambito pertinenziale, non dotato di capacità edificatoria, come specificato nella legenda delle Tavole di Piano:

- Tav. 11 *Azzonamento e viabilità* (scala 1:5.000);
- Tav. 13 *Azzonamento e viabilità / Ceretta* (scala 1:2.000);



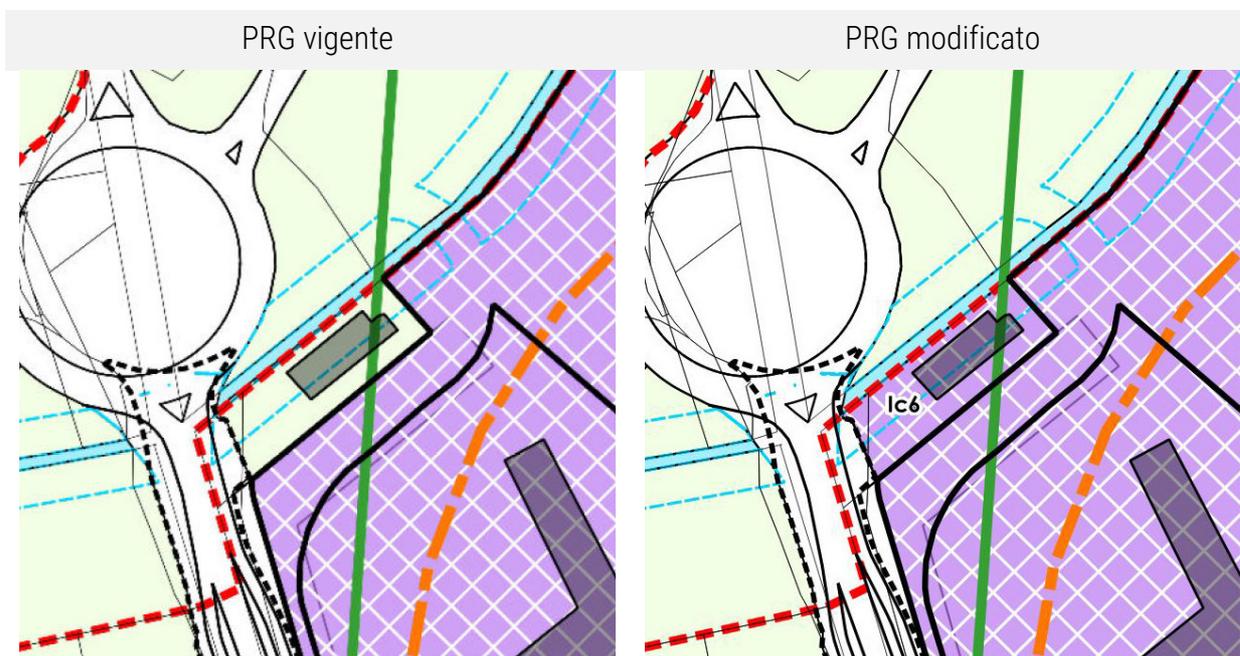
3c) Si estende la perimetrazione del nucleo rurale Nr3 alla particella 693 del foglio 16, attualmente ricompresa nell'ambito Ic12, contraddistinguendole con un retino che ne definisce la natura di ambito pertinenziale, non dotato di capacità edificatoria, come specificato nella legenda delle Tavole di Piano:

- Tav. 11 *Azzonamento e viabilità* (scala 1:5.000);
- Tav. 13.1 *Azzonamento e viabilità / Ceretta sud – Torrente Stura* (scala 1:2.000);



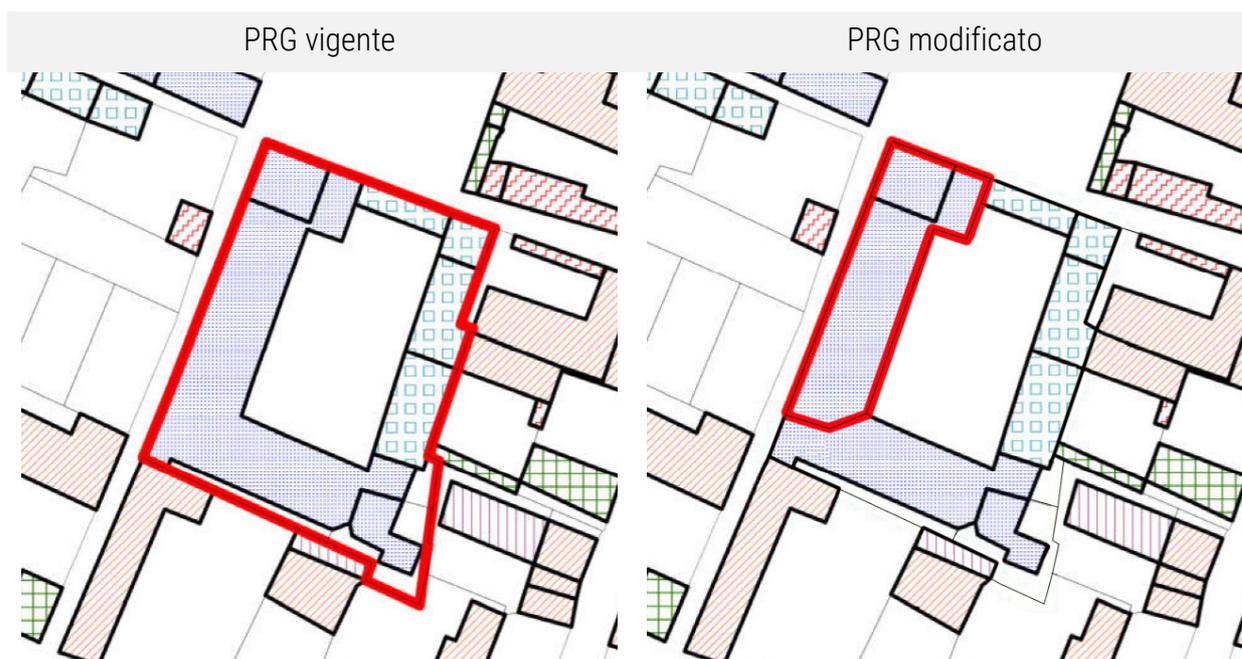
3d) Si estende la perimetrazione dell'ambito Ic6 alla particella 285 del foglio 20, attualmente ricadenti in area agricola Ae:

- Tav. 11 *Azzonamento e viabilità* (scala 1:5.000);
- Tav. 13 *Azzonamento e viabilità / Ceretta* (scala 1:2.000);
- Tav. 14 *Azzonamento e viabilità / Aeroporto* (scala 1:2.000);



3e) Si modifica la perimetrazione del Piano di Recupero di Piazza Statuto, ricomprendendo esclusivamente i fabbricati ancora suscettibili di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e area di sedime:

- Tav. 9 *Centro storico/Tipologie edilizie* (scala 1:1.000).



- 3f) Si integra la legenda delle tavole di Piano inserendo il rimando all'articolo 52 delle NTA in corrispondenza del simbolo della "delimitazione vincolo aeroportuale".

Verifica di conformità ai sensi del c. 12, art. 17, L.R. 56/77 e Circ. 12/PET

Le modifiche sopra descritte sono riconducibili ai seguenti disposti del comma 12:

- **lettera a):** *"le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio"*.

In riferimento a tale disposto legislativo, la Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998 precisa inoltre che: *"L'errore materiale, per essere correggibile con la procedura in esame, deve essere riconoscibile, evidente e non richiedere nuove scelte urbanistiche. Le modifiche che correggono evidenti discordanze devono motivare con chiarezza le scelte operate, che devono essere coerenti con le impostazioni di progetto del piano"*.

- **lettera h3):** *"gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili"*.

Alla luce delle citate disposizioni, ricorrono pertanto i presupposti per correggere le destinazioni urbanistiche delle porzioni di aree già recintate e, in taluni casi, sistemate a giardino, annettendole all'area urbanistica dei fabbricati residenziali o dell'ambito di cui costituiscono pertinenza (cfr. mod. 3a, 3b e 3c), coerentemente con l'attuale stato dei luoghi.

Le modifiche 3d e 3e si configurano come semplici rimedi di evidenti errori di perimetrazione di un'area urbanistica e di uno strumento urbanistico esecutivo, che non richiedono nuove scelte pianificatorie, ma prendono atto della situazione vigente.

Allo stesso modo, la modifica 3f integra la legenda delle Tavole di Piano, inserendo un rimando esplicito all'articolo normativo di riferimento, già vigente.

❖ MODIFICA 4

Recepimento di varianti e modifiche già approvate

Illustrazione e contenuti della modifica

È necessario infine coordinare gli elaborati di PRG con varianti e modifiche che sono già state approvate con precedenti delibere del Consiglio Comunale. In particolare:

- 4a) Con DCC n.59/2022 è stata approvata la Variante semplificata al PRG, ex art.17bis c.6 della LR 56/77, relativa al **progetto Ve.La**, finalizzato alla realizzazione di una rete di piste ciclabili tra Venaria Reale e Lanzo Torinese. È pertanto necessario aggiornare gli elaborati cartografici di PRG riportando i tracciati delle piste ciclabili in progetto e contestualmente stralciando i tratti di quelle attualmente previste dal PRG vigente, ma non ancora attuati e sostituibili dai nuovi percorsi di Ve.La;
- 4b) Recentemente è stata approvato in conferenza dei servizi ex art. 38 del DLgs 36/2023 e art. 14bis della L 241/1990, il progetto di fattibilità tecnico economica relativo al **canale di ritorno di Ciriè**, afferente il programma di messa in sicurezza del territorio tra i Torrenti Stura di Lanzo e Banna nei Comuni di Ciriè, San Maurizio Canavese e Caselle Torinese, e la contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio/asservimento/occupazione temporanea delle aree private interessate. In adempimento della DCC n.28/2024, con la quale il Comune di San Maurizio esprimeva parere favorevole al progetto, è ora necessario recepire sugli elaborati di Piano tale progetto con l'individuazione delle relative aree soggette a esproprio e delle fasce di rispetto dall'opera idraulica.

Si evidenzia inoltre che gli elaborati di Piano sono stati coordinati con le recenti modifiche non costituenti variante al PRG, approvate con DCC nn. 60/2022, 24/2024 e 10/2025.

Verifica di conformità ai sensi del c. 12, art. 17, L.R. 56/77 e Circ. 12/PET

Le modifiche sopra descritte sono riconducibili ai seguenti disposti del comma 12:

- **lettera b): gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;**

In riferimento a tale disposto legislativo, la Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998 precisa inoltre che: **"è ammessa la modificazione delle aree destinate ad infrastrutture (es. tracciati stradali). Le modifiche devono essere comunque di limitata entità (in rapporto all'ambito in cui si inseriscono), incidere marginalmente sull'impianto strutturale del Piano e devono essere giustificate dallo stato di fatto o da precise e specifiche esigenze funzionali"**.

Lo stralcio dei tratti delle piste ciclabili attualmente previste dal PRG vigente, non ancora attuati e sostituibili dai nuovi percorsi di Ve.La, rientra nelle possibilità di modifica di cui alla lettera b), trattandosi di contenute porzioni dei tracciati in previsione, sostituiti dal più recente progetto intercomunale approvato con DCC n.59/2022.

- **lettera h1): "gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento delle previsioni relative a varianti approvate".**

L'integrazione degli elaborati di Piano con i tracciati delle piste ciclabili del progetto Ve.La e con il canale di ritorno di Ciriè non comporta nuove scelte urbanistiche, ma esclusivamente il recepimento di modifiche già approvate dal Consiglio Comunale (DCC n.59/2022 e DCC n.28/2024).

APPENDICE

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 DGR 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 PRG non costituenti variante, ai sensi dell'art. 17, c. 12 della LR 56/77, 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).

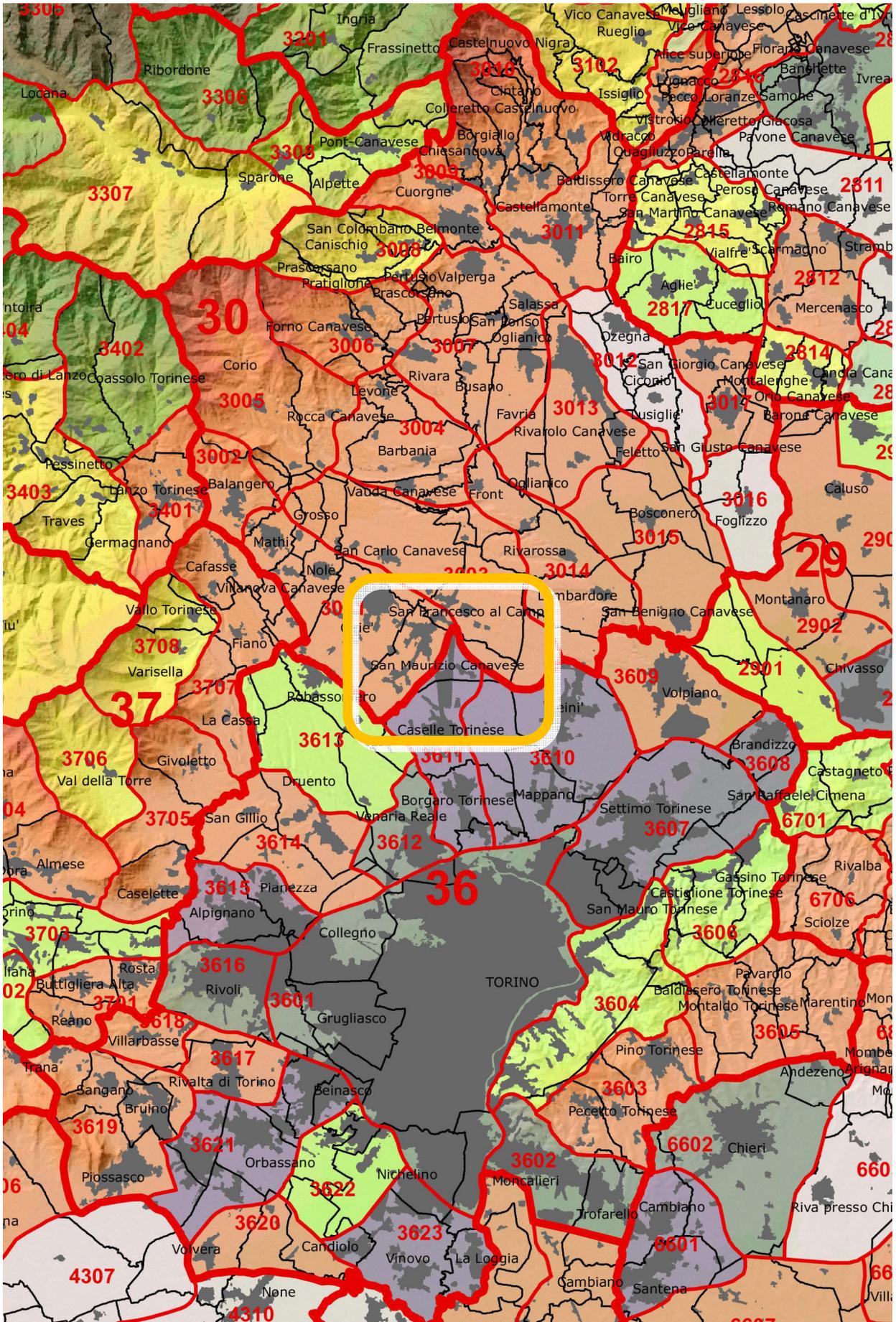
Il Comune di San Maurizio Canavese è ricompreso in parte nell'AP 30 "Basso Canavese" e in parte nell'AP 36 "Torinese".

Tra gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica stabiliti per i suddetti AP e attinenti con i contenuti in esame figurano:

- la riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia, attraverso la ricucitura dei margini sfrangiati;
- il contenimento e la mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali;
- il contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche;
- il potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.

Benché il confronto tra gli obiettivi del PPR riferiti agli AP nel loro complesso e quelli della presente modifica non costituente variante al PRGC non risulti così agevole, data la diversa scala di riferimento, è indubbio che la modifica concretizzi a scala locale tali finalità, in quanto:

- introduce accorgimenti normativi che consentono di massimizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, attraverso il chiarimento della disciplina relativa alla riconversione funzionale delle aree per impianti produttivi industriali o artigianali esistenti e dismessi, la compatibilità di insediamento di destinazioni d'uso terziarie nelle aree stesse, la possibilità di attuare le aree di nuovo impianto per stralci successivi sottoposti a PEC o PCC con soglia minima di Sul inferiore a quella fissata dal PRG vigente;
- contribuisce a rafforzare la struttura urbana degli insediamenti esistenti, agevolando la definizione di ambiti già inseriti nel disegno di PRG, interclusi o aderenti ai tessuti edificati;
- è volta a rendere sempre aggiornato e coerente il Piano rispetto al mutato quadro di riferimento e all'evoluzione delle normative sovraordinate, e per conferire maggiore univocità e chiarezza ad alcuni specifici disposti normativi.

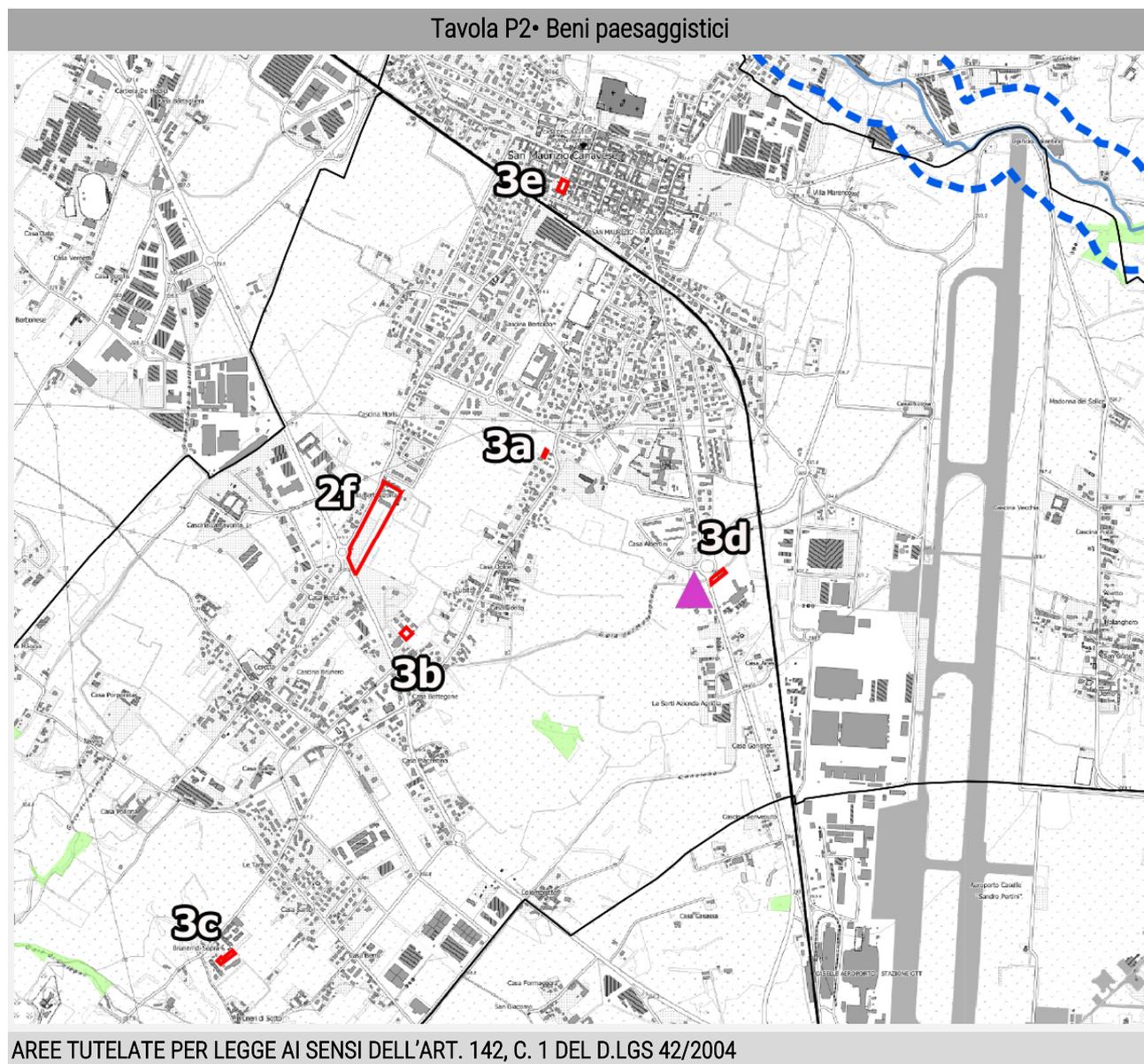


Estratto della "Tavola P3. Ambiti e unità di paesaggio" del PPR.

PARTE SECONDA

Di seguito si riportano:

- gli stralci delle tavole P2 "Beni paesaggistici" e P4 "Componenti paesaggistiche" con l'individuazione delle modifiche relative ad ambiti specifici localizzabili sulla carta;
- la verifica della coerenza dei contenuti della modifica a indirizzi, direttive e prescrizioni degli articoli normativi che disciplinano beni e componenti interessati.



Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14)



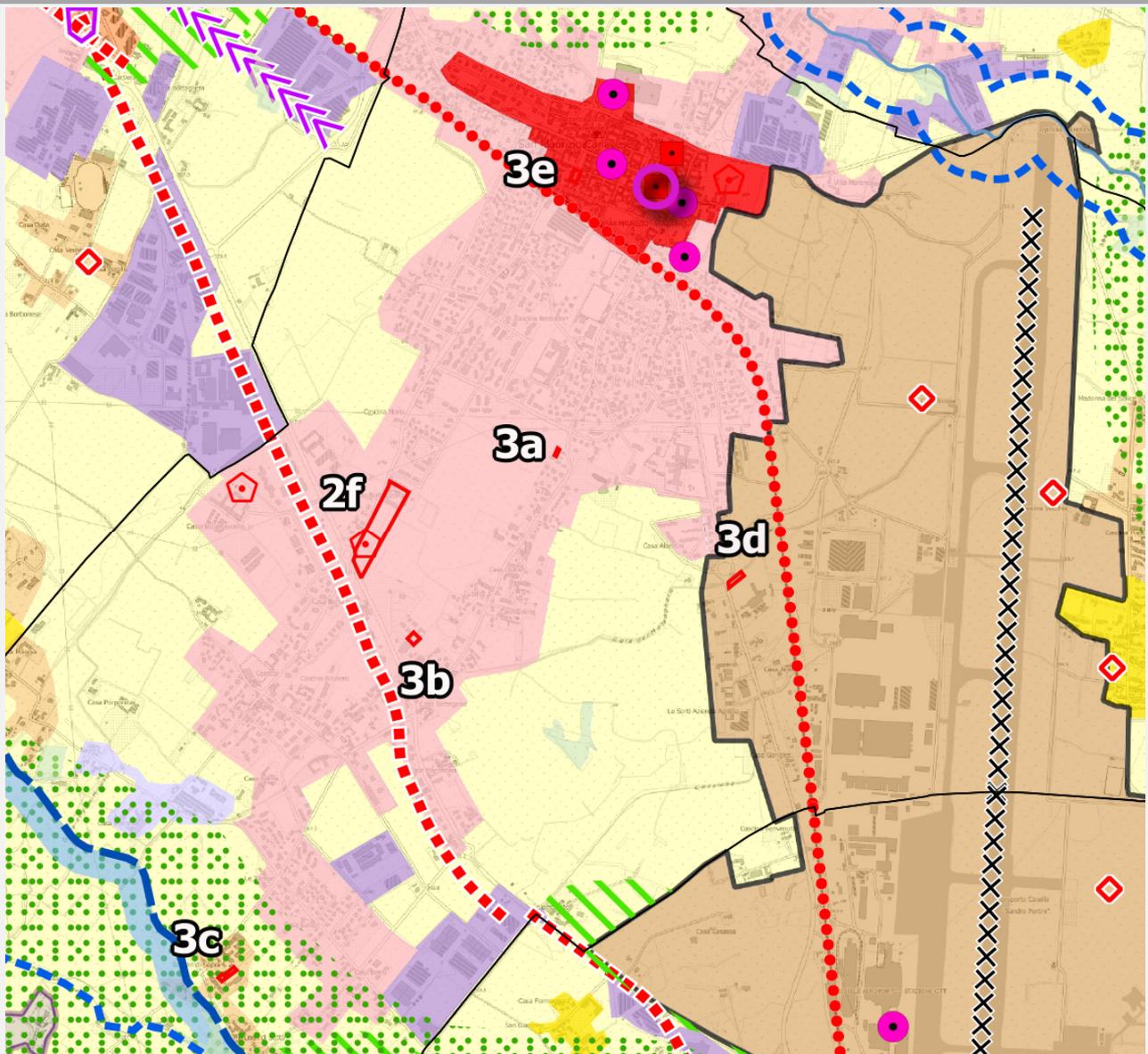
Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento [art. 2, c. 2 e 6, del D.Lgs n. 227/2001] (art. 16)



Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33)

Le modifiche non riguardano immobili o aree individuati ex artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004 e disciplinati dal "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Prima Parte" del PPR.

Tavola P4 • Componenti paesaggistiche



COMPONENTI NATURALISTICO – AMBIENTALI

-  Zona fluviale allargata (art.14)
-  Zona fluviale interna (art.14)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art.19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art.20)

COMPONENTI STORICO - CULTURALI

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22):

-  Rete viaria di età moderna e contemporanea:
 - *Altra viabilità primaria: Torino – Lanzo Torinese*
-  Rete ferroviaria storica:
 - *Torino - Ciriè*
-  Centri di III rango (art.24)

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24):

- - *Insediamenti di nuova fondazione di età medievale (villenove, ricetti);*
- *Insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti*

Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25):

- ◇ - *Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna;*
- *Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.).*

Sistemi di ville, parchi e giardini (art 26):

- ⊙ - *Parco della cascina "La Favorita";*
- *Parco di Villa La Bertalazona;*
- *Parco di Villa Viarana.*

COMPONENTI PERCETTIVO – IDENTITARIE

○ Fulcri del costruito (art.30)

Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30):

- *Pieve presso il cimitero;*
- - *Ricetto e S.Antonio;*
- *Centro storico con palazzo Pastoris e Bianco, villa Viarana e villa Bianco;*
- *Campanile del Parrocchiale.*

COMPONENTI MORFOLOGICO – INSEDIATIVE

■ Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2

■ Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4

■ Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5

■ Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6

■ Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7

"Insule" specializzate (art. 39) m.i.8:

I - II: *Aree minerarie/ Impianti estrattivi: Cava con lago;*
- V: *Depuratore.*

■ Complessi infrastrutturali (art.39) m.i.9:

- *Aeroporto di Caselle*

■ Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10

■ Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11

AREE CARATTERIZZATE DA ELEMENTI CRITICI E CON DETRAZIONI VISIVE

⊗⊗⊗⊗⊗⊗ Elementi di criticità lineari (art. 41):

- *Aeroporto e piste recintate.*

AREE RURALI DI ELEVATA BIOPERMEABILITÀ [articolo 19]	
Tav. P.4	Componenti naturalistico - ambientali  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari
Testo normativo del PPR	Elementi di conformità della Variante
<p>Direttive</p> <p>comma 10 Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	<p>Modifiche 3c</p> <p>La modifica 3c non comporta nuovi impegni di suolo per fini insediativi o infrastrutturali in <i>Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari</i>, ma è esclusivamente finalizzata a correggere la perimetrazione di un nucleo rurale, includendo la pertinenza recintata di un edificio residenziale esistente.</p>

VILLE, GIARDINI E PARCHI, AREE E IMPIANTI PER IL LOISIR E IL TURISMO [articolo 26]

Tav. **Componenti storico-culturali**

P.4  Sistemi di ville, parchi e giardini

Testo normativo del PPR

Elementi di conformità della Variante

Modifiche 2f

Direttive

comma 3

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

- a) tutela e valorizzazione:
 - I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;
 - II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;
 - III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenti di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.
- b) restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;
- c) rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;
- d) rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;
- e) rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:
 - I. gli allineamenti e i profili altimetrici;
 - II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;
 - III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;
 - IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;
 - V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;
 - VI. le recinzioni.

La modifica 2f non interessa la Villa Bertalazona, ma solo la porzione sud-est del suo parco, in cui la proprietà intende realizzare una sala del commiato. Il progetto della casa funeraria è già stato trasmesso alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, che si è espressa favorevolmente rilasciando in data 12/02/2025 l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 del Dlgs 42/2004.

La modifica è pertanto finalizzata a introdurre nella scheda normativa dell'area F3, specifiche prescrizioni che assicurino l'attuazione dell'intervento in conformità con il progetto autorizzato dalla Soprintendenza e nel rispetto dei criteri urbanistici e localizzativi dettati per le sale del commiato dalla DCR n.61-10542/2015.

Sono quindi garantiti la tutela del complesso storico di pregio, il rispetto dell'impianto originario e la conservazione del filare alberato che attraversa il parco della villa.

Prescrizioni

comma 4

Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rap-

La Villa Bertalazona non è individuata ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice.

presentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:

- a) sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;
- b) è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.

Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.

AREE URBANE CONSOLIDATE [articolo 35]	
Tav. P4	Componenti morfologico – insediative  Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)
Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza delle modifiche
Indirizzi	Modifica 3e
<p>comma 3 I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>c) il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>d) il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p>comma 4 I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>La modifica 3e, ricadente nelle aree urbane dei centri minori, è esclusivamente finalizzata ad aggiornare la perimetrazione del Piano di Recupero individuato dal PRG vigente in corrispondenza di un complesso di edifici a corte prospiciente su Piazza Statuto, in armonia con quanto disposto dall'articolo 27 comma 4 della medesima L 457/1978.</p> <p>Non pertinente con la presente modifica non costituente Variante.</p>
Direttive	
<p>comma 5 I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	<p>La modifica non confligge con la tutela delle valenze storico-artistiche o documentarie del nucleo di più antica formazione di San Maurizio, ma si limita a coordinare le disposizioni specifiche di un PdR con quelle dell'articolo 27 comma 4 della medesima L 457/1978.</p>

TESSUTI DISCONTINUI SUBURBANI [articolo 36]

Tav. P4	Componenti morfologico – insediative
	Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza delle modifiche

Modifiche 2f, 3a e 3b

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

- a) 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;
- b) 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 circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- c) l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

Le modifiche 3a e 3b non comportano nuovi impegni di suolo libero, ma sono esclusivamente finalizzate a definire le pertinenze private e recintate di edifici residenziali esistenti, interclusi o aderenti ai tessuti edificati, contribuendo a rafforzare la struttura urbana degli insediamenti.

Per quanto riguarda la modifica relativa a Villa Bertalazona, essa non assegna nuove potenzialità edificatorie all'area per servizi di interesse generale F3, ma si limita a integrare la scheda di zona con disposizioni specifiche volte a garantire l'attuazione dell'intervento in conformità con il progetto autorizzato dalla Soprintendenza e nel rispetto dei criteri urbanistici e localizzativi dettati per le sale del commiato dalla DCR n.61-10542/2015.

Direttive

comma 5

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- d) 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;
- e) la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26

Secondo il vigente PRG, entrambe le aree oggetto delle modifiche 3a e 3b sono inserite nella zonizzazione urbanistica, ma con destinazione non appropriata all'effettivo stato di fatto.

La modifica opera pertanto il riconoscimento degli usi in atto (pertinenza alla residenza), annettendo i due ambiti alle limitrofe aree residenziali.

Anche la modifica 2f concorre al conseguimento degli obiettivi fissati dal PPR, in quanto definisce criteri progettuali e localizzativi per la realizzazione della sala del commiato, al fine di tutelare la Villa Bertalazona e il parco (individuata ai sensi dell'articolo 26 delle NdA del PPR), in conformità con quanto raccomandato nel parere favorevole espresso dalla Soprintendenza nell'autorizzazione ex articolo 21 del Dlgs 42/2004.

- presenti all'interno dell'area;
- f) eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.
-

AREE DI DISPERSIONE INSEDIATIVA [articolo 38]

Tav.	Componenti morfologico – insediative
P4	 Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza delle modifiche

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a) eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b) possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c) gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al rioridino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d) siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

Modifiche 3c

Come spiegato in precedenza, la modifica 3c è finalizzata a correggere la perimetrazione di un nucleo rurale, includendo la pertinenza recintata di un edificio residenziale esistente, in sintonia con il PPR che include l'ambito in oggetto nella morfologia delle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6) e non in quella delle aree rurali di pianura (m.i.10).

La presente modifica non costituente Variante al PRG non prevede nuovi interventi insediativi, ma definisce con più precisione la perimetrazione di un nucleo rurale già inserito nel disegno urbanistico di Piano

"INSULE" SPECIALIZZATE E COMPLESSI INFRASTRUTTURALI [articolo 39]

Tav. **Componenti morfologico – insediative**

P4  **Complessi infrastrutturali (m.i.9)**

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza delle modifiche

Modifica 3d

Indirizzi

comma 3

Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:

- a) limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;
- b) privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;
- c) razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;
- d) definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.

La modifica 3e è solamente finalizzata a correggere gli elaborati cartografici di PRG annettendo l'area in oggetto (già occupata da un fabbricato sede di un'attività artigianale) all'area industriale adiacente.

Direttive

comma 5

In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:

- a) localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;
- b) scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.

La modifica non comporta l'ampliamento o il nuovo insediamento di funzioni specializzate sul territorio comunale, ma si occupa esclusivamente della correzione degli elaborati di PRG, riconoscendo la destinazione d'uso in atto di un'area già edificata, interclusa tra la zona industriale e la viabilità esistenti.

comma 6

Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.

La presente modifica non riguarda attività di produzione di energia da fonti rinnovabili

comma 7

I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.

Prescrizioni

comma 9

La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

La presente modifica non riguarda aree estrattive e minerarie.

La presente modifica non riguarda la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che le modifiche non costituenti variante al PRG di San Maurizio Canavese sono coerenti e rispettano le norme del PPR.