



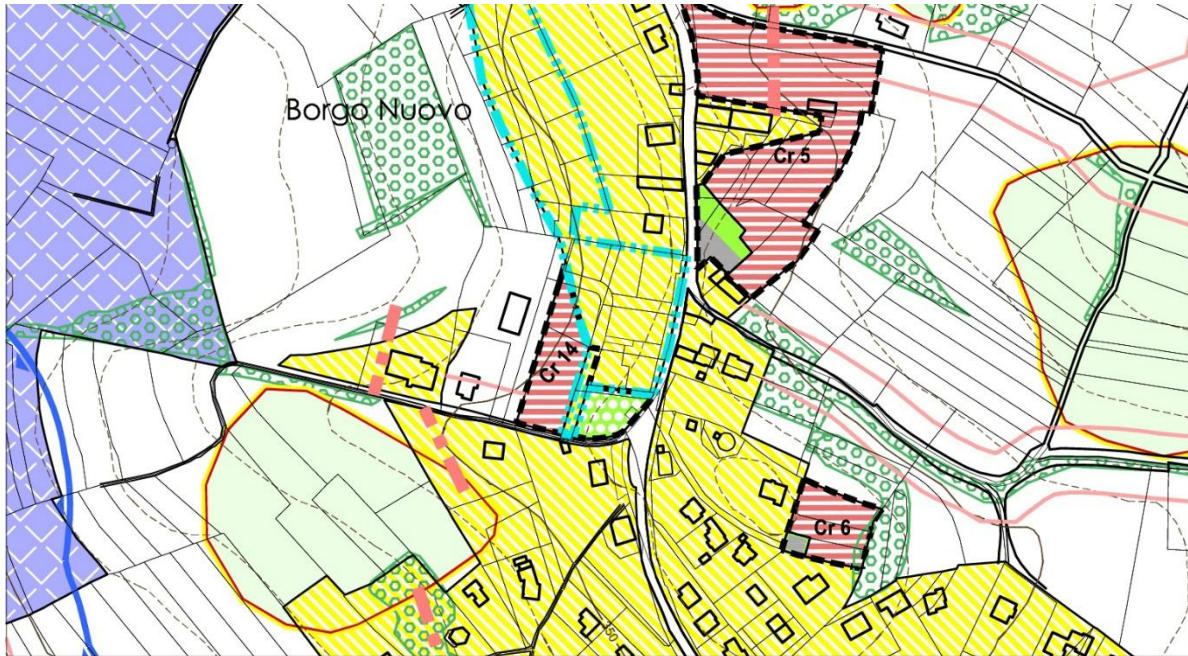
## ALLEGATI

- A1** Estratto **Tav. 4bis** di PRGC in scala 1:5.000 – **PROGETTO - Territorio**
- A2** Estratto **Tav. 4/1** di PRGC in scala 1:2.000 – **PROGETTO - Marentino - Avuglione**
  
- B** Estratto **Elab. SCHEDE NORMATIVE** – **area di trasformazione Cr14**
  
- C** **Verifica di coerenza con la disciplina di beni e componenti del PPR**

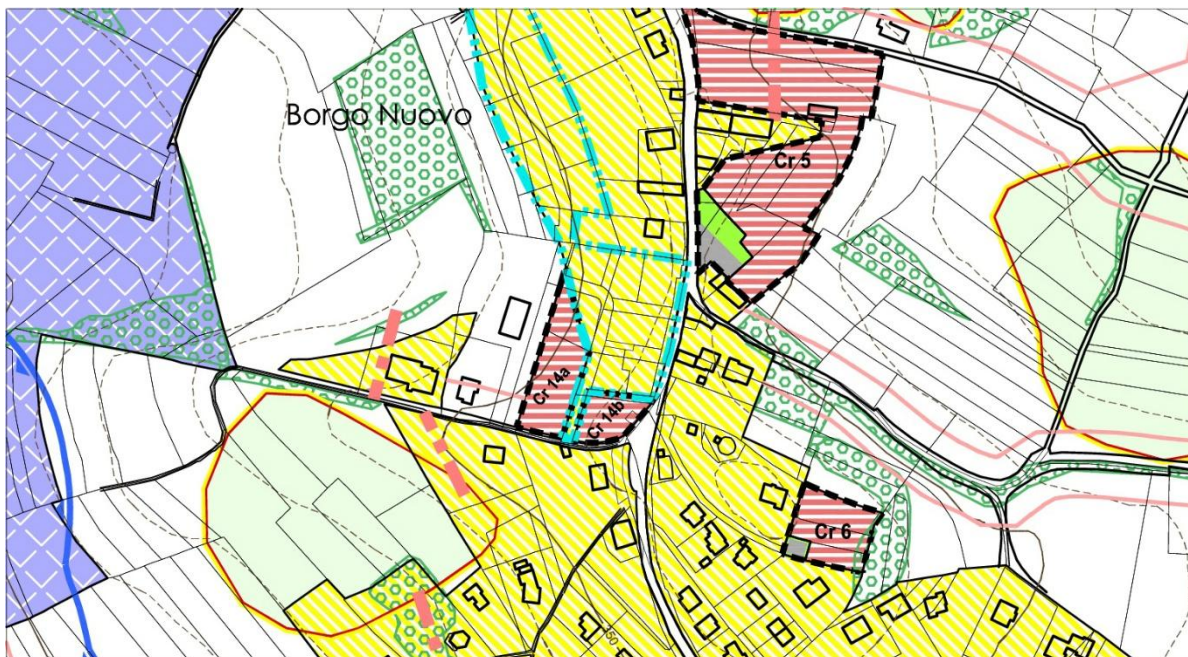
## ALLEGATO A1

Estratto Tav. 4 bis di PRGC in scala 1:5.000 – PROGETTO Territorio

### PRG VIGENTE



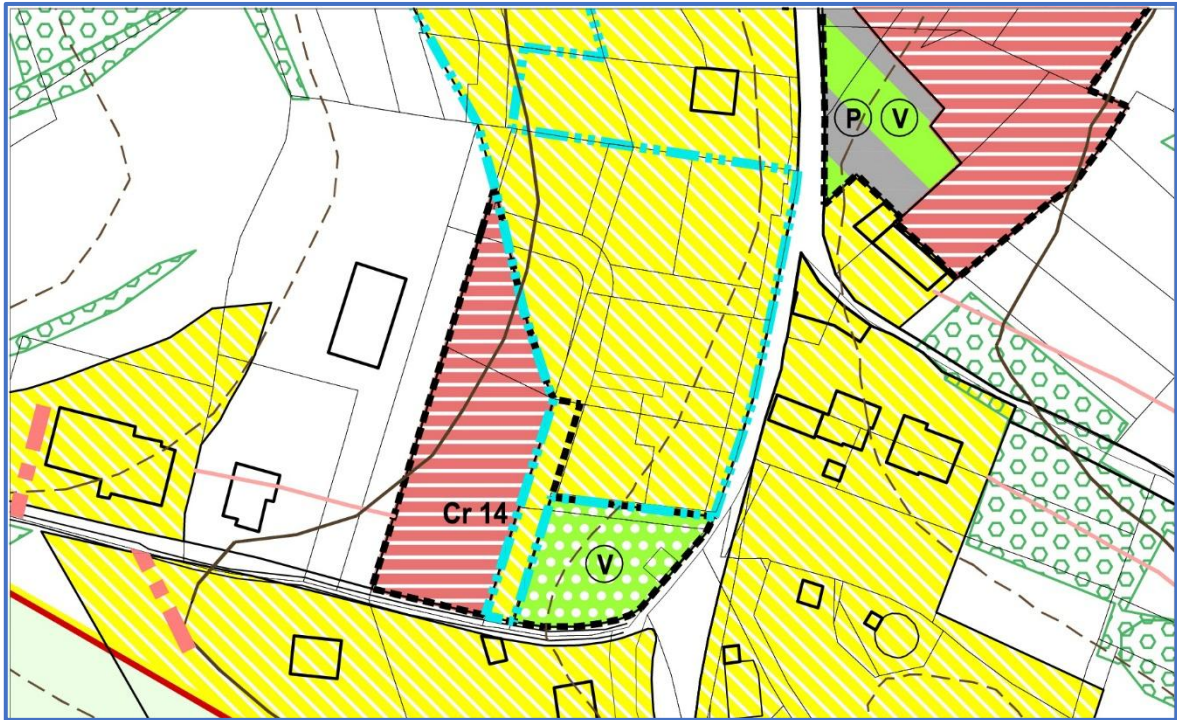
### PRG MODIFICATO



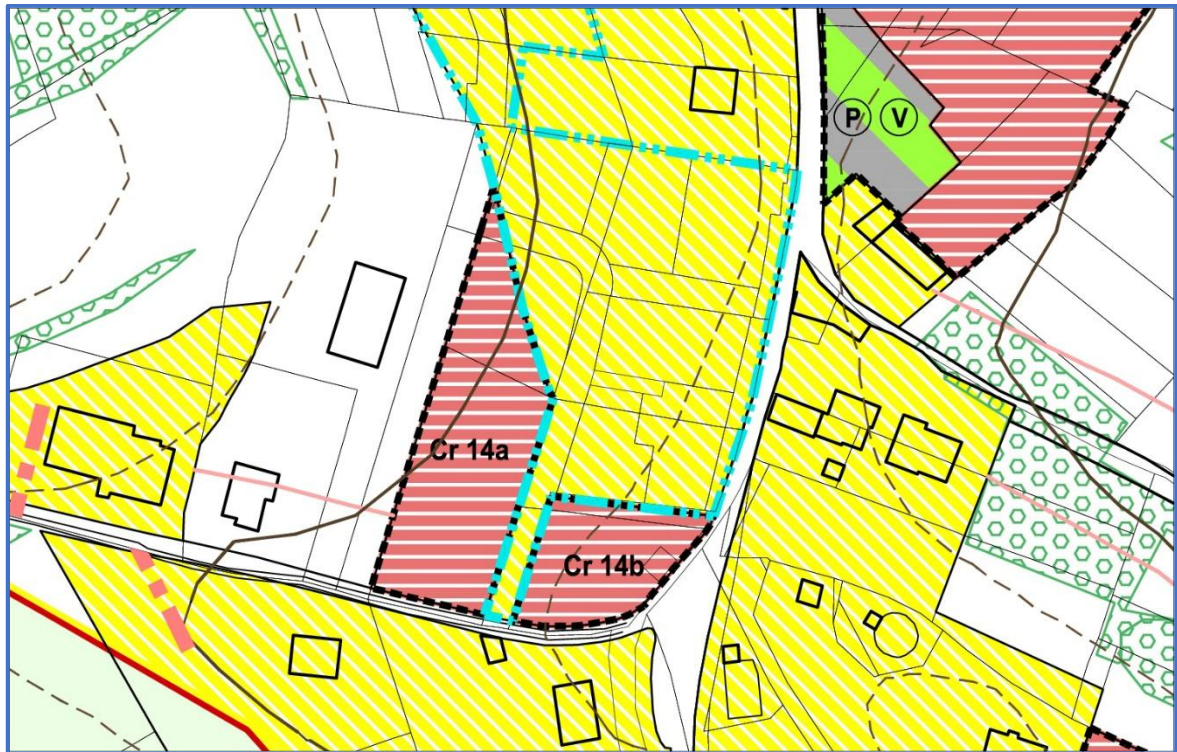
## ALLEGATO A2

Estratto Tav. 4/1 di PRGC in scala 1:2.000 – PROGETTO Marentino - Avuglione

### PRG VIGENTE



### PRG MODIFICATO



## ALLEGATO B

### Estratto Elaborato SCHEDE NORMATIVE – area di trasformazione n. Cr14

testo invariato  
~~testo stralciato~~  
**testo introdotto**

AREA DI TRASFORMAZIONE N. **Cr14a** BORGNO NUOVO

STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE	MQ	<b>2.618</b> <del>4.250</del>
PROGETTO		
TIPO DI INTERVENTO	NUOVO IMPIANTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	<b>2.618</b> <del>4.250</del>
SUPERFICIE CATASTALE	MQ	
DENSITÀ TERRITORIALE	MQ/MQ	<b>0,15553</b> <del>0,1467</del>
SUL EDIFICABILE	MQ	<b>407,18</b> <del>623,52</del>
<del>STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE</del>	<del>MQ/AB.</del>	<del>15</del>
SUPERFICIE DA DISMETTERE <b>O MONETIZZARE</b>	MQ	<b>175</b> <del>165</del>
<del>STANDARD PER SERVIZI MONETIZZABILE</del>	<del>MQ/AB.</del>	<del>10</del>
<del>AREE DA MONETIZZARE</del>	<del>MQ</del>	<del>110</del>
<del>SUPERFICIE FONDIARIA MIN.</del>	<del>MQ</del>	<del>2.494,08</del>
<del>DENSITÀ FONDIARIA MAX</del>	<del>MQ/MQ</del>	<del>0,25</del>
N° MAX PFT	N.	2
H. MAX	MT.	7
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	N.	<b>7</b> <del>11</del>
MODALITÀ DI INTERVENTO	P.E.C. <b>(1)</b>	
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	U1,U3,U21	
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO(O)/PRESCRIZIONI (P)/INDICAZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (I)		
<del>(P) È prescritta la cessione dell'area a monte e la concentrazione dell'edificazione nell'area a valle.</del>		
(I) È indicato il ricorso alla tipologia della villa binata o unifamiliare.		
<b>(1) o Permesso di Costruire Convenzionato, ove ne sussistano i presupposti di legge. La convenzione dovrà disciplinare il reperimento e/o la monetizzazione delle aree a standard.</b>		

**AREA DI TRASFORMAZIONE N. Cr14b BORGNO NUOVO**

<b>STATO DI FATTO</b>		
SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE	MQ	<b>1.391</b> <del>4.250</del>
<b>PROGETTO</b>		
TIPO DI INTERVENTO	NUOVO IMPIANTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE <b>(2)</b>	MQ	<b>1.391</b> <del>4.250</del>
SUPERFICIE CATASTALE	MQ	
DENSITÀ TERRITORIALE	MQ/MQ	<b>0,15553</b> <del>0,1467</del>
SUL EDIFICABILE	MQ	<b>216,34</b> <del>623,52</del>
<del>STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE</del>	<del>MQ/AB.</del>	<del>15</del>
SUPERFICIE DA DISMETTERE <b>O MONETIZZARE</b>	MQ	<b>100</b> <del>165</del>
<del>STANDARD PER SERVIZI MONETIZZABILE</del>	<del>MQ/AB.</del>	<del>10</del>
<del>AREE DA MONETIZZARE</del>	<del>MQ</del>	<del>110</del>
<del>SUPERFICIE FONDIARIA MIN.</del>	<del>MQ</del>	<del>2.494,08</del>
<del>DENSITÀ FONDIARIA MAX</del>	<del>MQ/MQ</del>	<del>0,25</del>
N° MAX PFT	N.	2
H. MAX	MT.	7
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	N.	<b>4</b> <del>11</del>
MODALITÀ DI INTERVENTO	P.E.C. <b>(1)</b>	
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	U1,U3,U21	
<b>OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO(O)/PRESCRIZIONI (P)/INDICAZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (I)</b>		
<p><del>(P) È prescritta la cessione dell'area a monte e la concentrazione dell'edificazione nell'area a valle.</del></p> <p>(I) È indicato il ricorso alla tipologia della villa binata o unifamiliare.</p> <p><b>(1) o Permesso di Costruire Convenzionato, ove ne sussistano i presupposti di legge. La convenzione dovrà disciplinare il reperimento e/o la monetizzazione delle aree a standard.</b></p> <p><b>(2) La superficie territoriale comprende le particelle 309 e 311, cedute al Comune con riserva di utilizzo della capacità edificatoria.</b></p>		

SCHEDA STRALCIATA



## ALLEGATO C

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

#### PREMESSA

Ai sensi dell'art. 11, c. 9 del **Regolamento attuativo** del PPR, approvato con DPGR n. 4/R del 22/03/2019 *“Regolamento regionale recante: Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46 comma 10 delle norme di attuazione del PPR”*, anche le modifiche ai 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 Marentino ricade su due diversi AP:

- il 36, denominato “Torino”;
- il 67, denominato “Colline del Po”.

La specifica area oggetto di modifica ricade interamente nell'AP 36.

Tra gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica stabiliti per tale ambito e maggiormente attinenti con i contenuti in esame figurano:

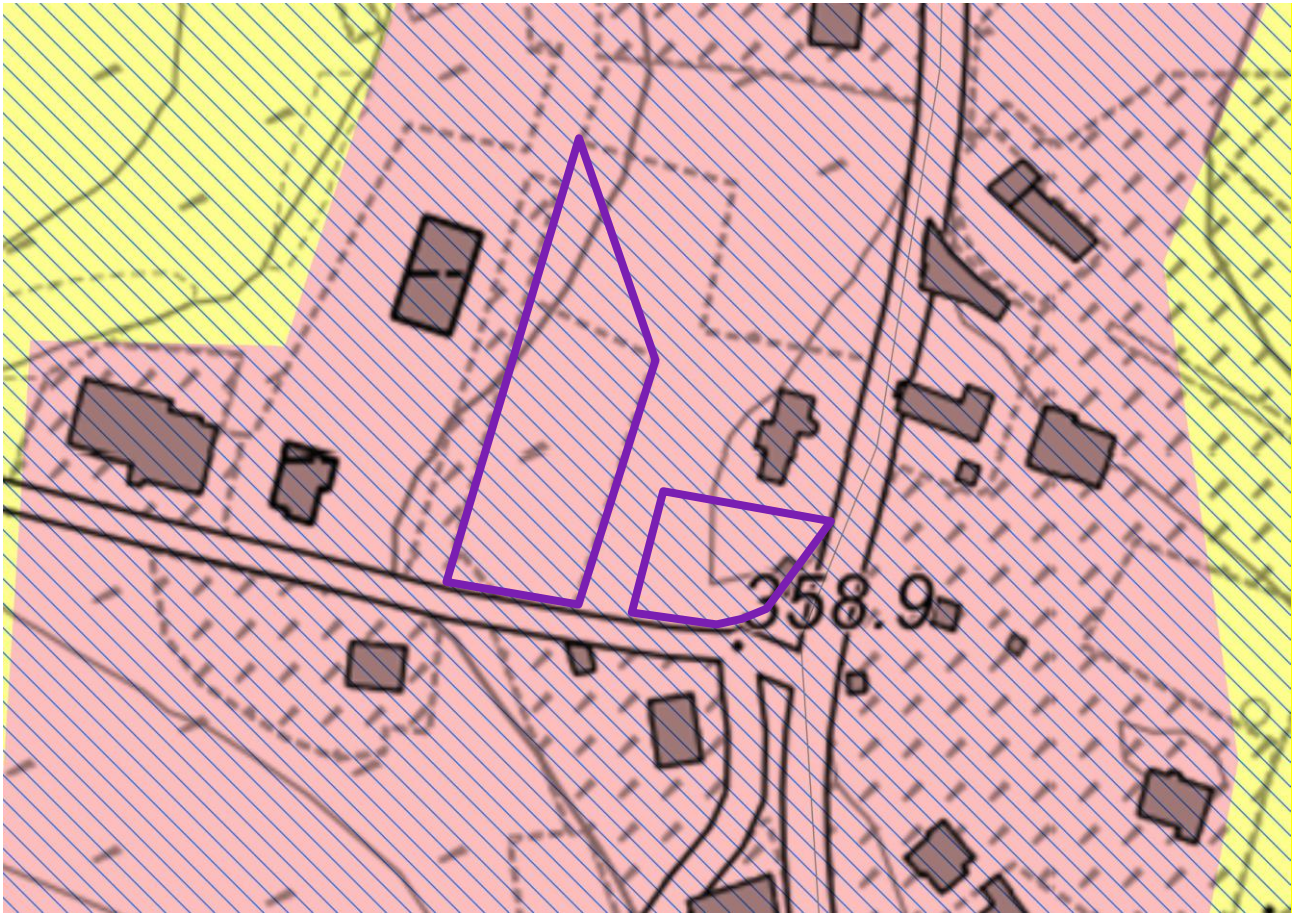
- la riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- il contenimento e la razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse, nelle aree urbane e suburbane.

In coerenza con quanto sopra, con la presente modifica al PRG vengono riorganizzate previsioni edificatorie già contenute nel vigente PRG, con l'obiettivo di rendere più funzionale la distribuzione degli spazi e più snella la loro attuazione. Sulla base dello stato dei luoghi, l'area Cr14, localizzata in prossimità della SP98, a sud dell'abitato di Marentino, viene scorporata in due sub ambiti attuativi (Cr14a e Cr14b), al fine di permettere il completamento edilizio di un'area che già assume destinazioni urbane, adeguatamente infrastrutturata, contenendo così l'espansione in territori liberi.





*Estratto della Tavola P2.4 del PPR.*



**COMPONENTI PERCETTIVO – IDENTITARIE**



Insedimenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (art.31)

**COMPONENTI MORFOLOGICO – INSEDIATIVE**



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



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

*Estratto della Tavola P4.10 del PPR.*

RELAZIONI VISIVE TRA INSEDIAMENTO E CONTESTO [ articolo 31 ]

Tav.  
P4.10

**Componenti percettivo - identitarie**



Inseidiamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della modifica

**Direttive**

*comma 2*

I piani locali:

- a. (...);
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- d. (...);
- e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

L'attuazione dell'intervento così come disciplinato non modifica la capacità edificatoria complessiva attribuita all'ambito originario, costituendo di fatto un completamento dell'urbanizzato esistente e una maggiore definizione dei bordi.

Il fatto che non vengano modificate le tipologie edilizie ammesse garantisce che i caratteri visivi e morfologici dell'area non vengano compromessi.

TESSUTI DISCONTINUI SUBURBANI [ articolo 36 ]	
Tav.	<b>Componenti morfologico - insediative</b>
P4.10	Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)
Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della modifica

**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.

La modifica si configura come redistribuzione e ridisegno di usi del suolo già definiti dal PRG vigente, anche permettendo l'eventuale ricollocazione nei due ambiti di intervento di una parte dell'area per servizi pubblici, ora unitaria.

In questo modo si connota maggiormente l'ingresso da nord ai tessuti di più recente impianto sorti lungo la SP98.

**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, pre-

Si rimarca che la modifica è funzionale a completare un tessuto edilizio discontinuo già contemplato nella zonizzazione di PRG, evitando di intaccare aree aperte e rurali/naturali.

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

**Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che la modifica non costituente variante al PRG del Comune di Marentino è coerente e rispetta le norme del PPR.**