



Franco Romeo



CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

UNIONE DEI COMUNI MONTANI DELLE VALLI DI
LANZO. CERONDA E CASTERNONE

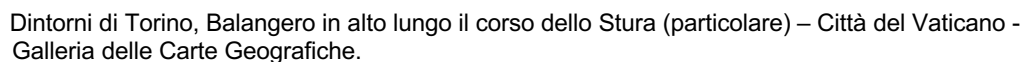
COMUNE DI BALANGERO

VARIANTE NORMATIVA RIFERITA ALL'AREA DA1 DI PRGC

VARIANTE PARZIALE N. 8 AL PRGC AI SENSI DELL'ART. 17, C. 5 L.R. 56/1977

Progetto preliminare.

Relazione Illustrativa.



Progettista: Architetto Gianfranco Fiora

MAGGIO 2026

Firmato digitalmente da

Gianfranco Fiora

CN = Gianfranco
Fiora
C = IT

IL SINDACO

IL RUP

Firmato digitalmente da

**GIANFRANCO
BELLINO**
$$C = IT$$

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. Inquadramento Urbanistico.....	4
a. PIANO REGOLATORE GENERALE	4
b. VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE	4
c. IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	7
d. LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE	7
3. Obiettivi della variante PARZIALE.	7
4. Descrizione delle varianti.....	16
5. IL CONTESTO TERRITORIALE (PEC).....	33
6. I CONTENUTI DELLA VARIANTE	39
7. Le prescrizioni geologiche	40
8. Verifica coerenza PTR e PTC2.	42
a) Verifica coerenza PTR.	42
b) Verifica coerenza PTC2	44
Art. 10 Adeguamento al PTC2.	45

1. PREMESSA

Il Comune di Balangero è ubicato nel quadrante nord-occidentale della Provincia di Torino dal cui centro dista Km 29 circa.

Il territorio comunale ha superficie territoriale di 1.300,7 ettari ed è formato da una parte piana costituente l'estremo lembo del basso Canavese che si conclude in prossimità dell'imbocco delle Valli di Lanzo e le prime propaggini montane. La superficie territoriale è suddivisa in 512,5 ettari di pianura, 404,1 di collina e 384,1 di montagna (354,0 ettari presentano una pendenza superiore al 25%). L'escursione altimetrica riferita allivello del mare è compresa tra mt 405 e mt 898.

Balangero, situato sulla direttrice Cirié-Lanzo, è compreso tra la sinistra orografica del torrente Stura di Lanzo e il Comune di Cafasse nel settore sud. i territori dei Comuni di Lanzo e Coassolo T.se nel settore nord-ovest, il territorio del Comune di Corio verso i crinali dei monti Rolei, Grosso e Bric Forcola nel settore nord ed il territorio del Comune di Mathi nei settori nord-est ed est.

I dati socio-economici e territoriali che caratterizzano il Comune sono:

- popolazione: 2.931 abitanti nel 1971, 2.883 abitanti del 1981; 2.891 abitanti nel 1991, 3.035 abitanti nel 2001, e 3.173 abitanti al 31 dicembre 2011, dati che evidenziano un trend demografico in incremento;
- Una porzione del territorio pari a 363,3 ettari è interessata dalla Seconda Classe di Capacità d'uso dei Suoli.
- Le aree boscate si sviluppano su una superficie di 633.2 ettari, (pari al 48,7% della superficie comunale);

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2):

- inserisce il Comune in un Ambito di diffusione Urbana;
- classifica il Centro Storico di tipo D - centro di rilevanza storico culturale a livello provinciale, non segnalato dal PTR;
- ricomprende il Comune nell'elenco dei comuni interessati dal periurbano dell'area metropolitana torinese.

Infrastrutture per la mobilità: è attraversato dalle Strade Provinciali n. 2 e n. 27 nonché dal tracciato della Ferrovia Torino-Ceres

Assetto idrogeologico del territorio: è interessato dal Torrente Stura di Lanzo e dal Rio Banna;

Tutela ambientale:

- una porzione del territorio comunale pari a 142 ettari è interessata dall'Area Protetta Regionale Istituita "Zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo";
- una porzione del territorio comunale pari a 141 ettari, è interessato dal biotopo Comunitario ~ Direttiva 92/143/CEE "HABITAT" ~ BC 10014" Stura di Lanzo";

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

a. PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Comune di Balangero è attualmente dotato di P.R.G.C., adottato dal consiglio Comunale con deliberazione Consiliare n. 2 del 25/01/2001 e approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 14-14562 del 17/01/2005.

Il Piano Regolatore è adeguato al PAI e alla normativa sul commercio.

b. VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha adottato le seguenti varianti parziali ai sensi dell'art.17 - 7° comma della L.R. 56/77:

variante parziale n.1: approvazione con deliberazione **C.C. n.2 del 10/01/2006;**

Con la variante parziale n.1 sono state soltanto apportate modifiche al testo delle NTA

variante parziale n.2: approvazione con deliberazione **C.C. n.14 del 6/05/2008;**

Con la variante parziale n.2 sono state apportate le seguenti modifiche:

- Adeguamento alla normativa in materia di commercio;

Rettifica di alcuni indici di densità edilizia;

- Zone "S2" Servizi di Interesse pubblico e "C3" Residenziale di Completamento - Rettifica della destinazione d'uso e ridelimitazione;
- Trasformazione della destinazione d'uso dell'area su cui esiste un insediamento agricolo in via Banna;
- Trasformazione della destinazione d'uso dell'ex distributore carburanti in str. Lanzo (da zona agricola a zona T);
- Individuazione nuove aree destinate a Servizi Pubblici e rettifica della destinazione delle zone a Servizi "S10" sita in via l° Maggio e "S6" sita in piazza X Martiri;
- Lievi modifiche al testo delle Norme Tecniche di Attuazione;

variante parziale n.3: approvazione con deliberazione **C.C. n. 21 del 04/08/2009;**

Con la variante parziale n.3 sono state apportate le seguenti modifiche:

1. Zone "Ce8" e "C3" in strada Chiappo – adeguamenti normativi;
2. Rettifica di alcuni parametri di rapporto di copertura;
3. Aree Ev - Agricole soggette a vincolo idrogeologico e Area EP - Agricola di valore ambientale – introduzione degli interventi sino alla sostituzione edilizia;

4. Adeguamento normativo riguardo alla dotazione di parcheggi per il centro storico e di spazi per la collocazione dei contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;

variante parziale n.4: approvazione con deliberazione **C.C. n. 33 del 15/12/2009**

Con la variante parziale n.4 sono state apportate le seguenti modifiche:

- Individuazione nuova area "SP2" per la produzione di energia e di impianti tecnologici: destinata alla installazione di un impianto fotovoltaico industriale a terra e integrazione dell'art. 39 delle NTA "Aree F per servizi di interesse generale ed SP per la produzione di energia e per impianti tecnologici";
- rettifica dell'art. 37 delle NTA "Aree di tipo D a destinazione produttiva esistente"

variante parziale n.5: approvazione con deliberazione **C.C. n 13 del 08/06/2010;**

Con la variante parziale n.5 sono state apportate le seguenti modifiche:

1. Individuazione nuova area "SP3" per la produzione di energia e di impianti tecnologici destinata alla installazione di un impianto fotovoltaico industriale a terra, con conseguente riduzione della vigente zona a servizio pubblico per la residenza "S1" destinata a verde e attrezzature sportive.
2. Individuazione nuova area a servizio pubblico per la residenza "S13" destinata a verde attrezzato e parco urbano, in compensazione della riduzione operata sulla suddetta zona vigente "S1".
3. L'adeguamento del testo delle Norme Tecniche di Attuazione ai parametri edilizi ed urbanistici del Regolamento Edilizio Tipo Regionale;
4. Introduzione di un limite temporale alla attuazione di interventi edificatori per la zona destinata alla localizzazione di nuove attività produttive "DE2" del vigente PRGC.
5. Zona destinata alla localizzazione di nuove attività produttive "D6" del vigente PRGC – ammissibilità di destinazioni d'uso a mense aziendali.
6. Inserimento cartografico nuova rotatoria all'intersezione tra la str. Lanzo (SP. n. 2) e la Via S. Anna.
7. Integrazione dell'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione "Prescrizioni sull'uso dei materiali e sugli elementi architettonici nel Centro Storico" c.4 punto e).

variante parziale n.6: approvazione con deliberazione **C.C. n. 3 del 20/03/2012;**

Con la variante parziale n.6 sono state apportate le seguenti modifiche:

1. Adeguamento del testo delle Norme Tecniche di Attuazione per apportarvi alcune rettifiche ed integrazioni e per migliorare l'impostazione del medesimo al fine di rendere più chiara ed esplicita l'articolazione normativa e conseguire quindi una più elevata funzionalità per la attuazione e gestione del Piano;
2. modificazione ai tipi di intervento di n. 2 porzioni di edifici ubicati nel Centro Storico c. 4 punto e) delle Norme Tecniche di Attuazione.

variante strutturale n.1: approvazione con deliberazione **C.C. n. 10 del 28/03/2017**;

La variante strutturale n.1 si poneva i seguenti obiettivi:

1. Limitare e razionalizzare il consumo di suolo agricolo;
2. Rivedere il sistema delle connessioni infrastrutturali eliminando le previsioni di viabilità veicolari ritenute ridondanti rispetto alle effettive esigenze della collettività e individuando una rete di collegamenti ciclo-pedonali per migliorare la vivibilità e la qualità degli spazi urbani ed extraurbani, in connessione con i percorsi esistenti;
3. Attivare sistemi di perequazione urbanistica che consentano alla Amministrazione Comunale di limitare l'impatto economico derivante dalla realizzazione delle infrastrutture di pubblico interesse e dalla acquisizione delle aree occorrenti.
4. Incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Con riferimento a quanto sopra si sono operate le seguenti modificazioni:

Per quanto riguarda il punto 1) si è attuata una sensibile riduzione della consistenza delle aree di espansione residenziale in quegli ambiti che non sono attualmente serviti da infrastrutture, ripristinando la destinazione agricola.

In merito al punto 2) con la variante sono state soppresse quelle previsioni di viabilità che avevano il solo scopo di servire le aree di espansione più periferiche o che, comunque, non erano ritenute funzionali alla pianificazione dello sviluppo urbano.

Per contro, la viabilità ciclo-pedonale viene introdotta nel Piano Regolatore quale elemento infrastrutturale vincolante nella progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi e, cartograficamente, per disegnare percorsi di collegamento fra le diverse zone dell'abitato e per collegarsi ai percorsi sovracomunali esistenti.

Riguardo al punto 3) le azioni sono state le seguenti:

- a) Introduzione un sistema di perequazione urbanistica delle principali aree destinate a servizio pubblico e per l'acquisizione delle aree / immobili occorrenti per la realizzazione di infrastrutture o per l'adeguamento di quelle esistenti;
- b) Inserimento di alcune nuove zone edificabili finalizzate alla realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di infrastrutture di interesse collettivo e/o alla acquisizione di aree da destinare a spazi pubblici.

Sul punto 4) le azioni attivate si rivolgono alla introduzione di normative incentivanti il recupero, il riutilizzo e l'ampliamento degli edifici esistenti riducendo, per quanto possibile, le attuali limitazioni di carattere normativo e procedurale di competenza della Amministrazione Comunale.

variante semplificata ex art. 17, c.6, secondo periodo: approvazione con deliberazione **C.C. n. 24 del 28/07/2022**;

La variante semplificata in oggetto è relativa alla riconversione di una ex cascina situata nel nucleo storico a centro di orientamento e di informazione giovanile e di segretariato sociale per fasce vulnerabili; in pratica si è provveduto a modificare la destinazione da residenziale a servizi pubblici.

variante parziale n.7: approvazione con deliberazione **C.C. n. 14 del 24/07/2025**;

Con la variante parziale n. 7 si è previsto quanto segue:

1. la riconversione di un'area residenziale, individuata con la sigla CE8 del PRGC, avente una superficie di 9.900, in una nuova area per servizi comunali, classificata S9c, di analoga superficie; contestualmente, per non eccedere i limiti delle "varianti parziali" si è provveduto alla riduzione, per medesima superficie, dell'area a servizi S1, situata in area boscata in prossimità dell'accesso alla ex amiantifera;
2. con la suddetta variante si è determinata una riduzione della capacità insediativa residenziale di 23 abitanti.

c. IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 04/06/2002, successiva variante con deliberazione C.C. n. 51 del 17/04/2007; ultima approvazione con deliberazione C.C. n. 21 del 26/06/2018.

d. LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 23/03/2004.

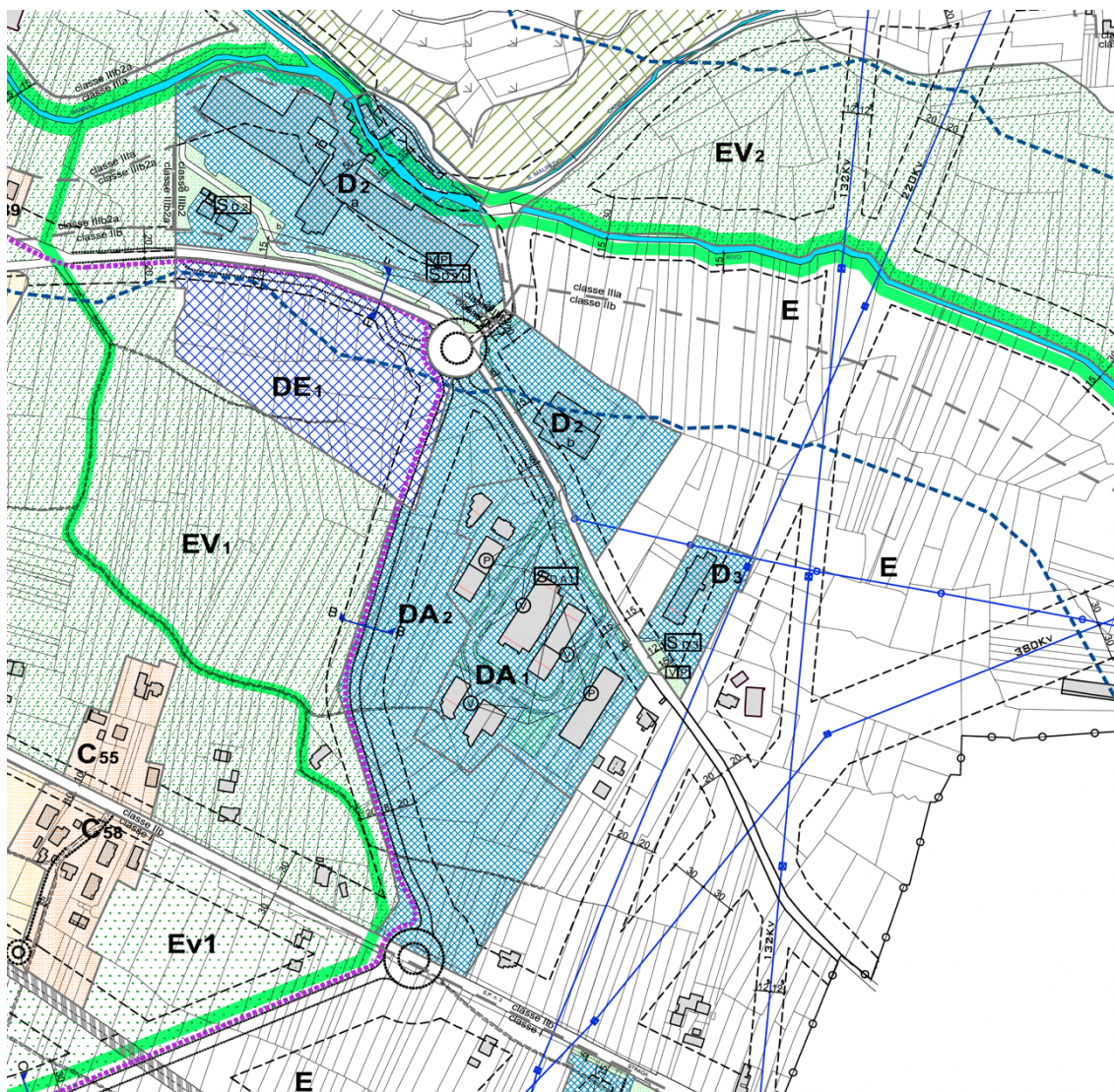
3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE.

La Variante parziale oggetto della presente "Relazione", si pone come obiettivo il tentativo di rivitalizzare un'area produttiva esistente, realizzata a seguito di un PEC degli anni '90 del secolo scorso, completamente infrastrutturata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

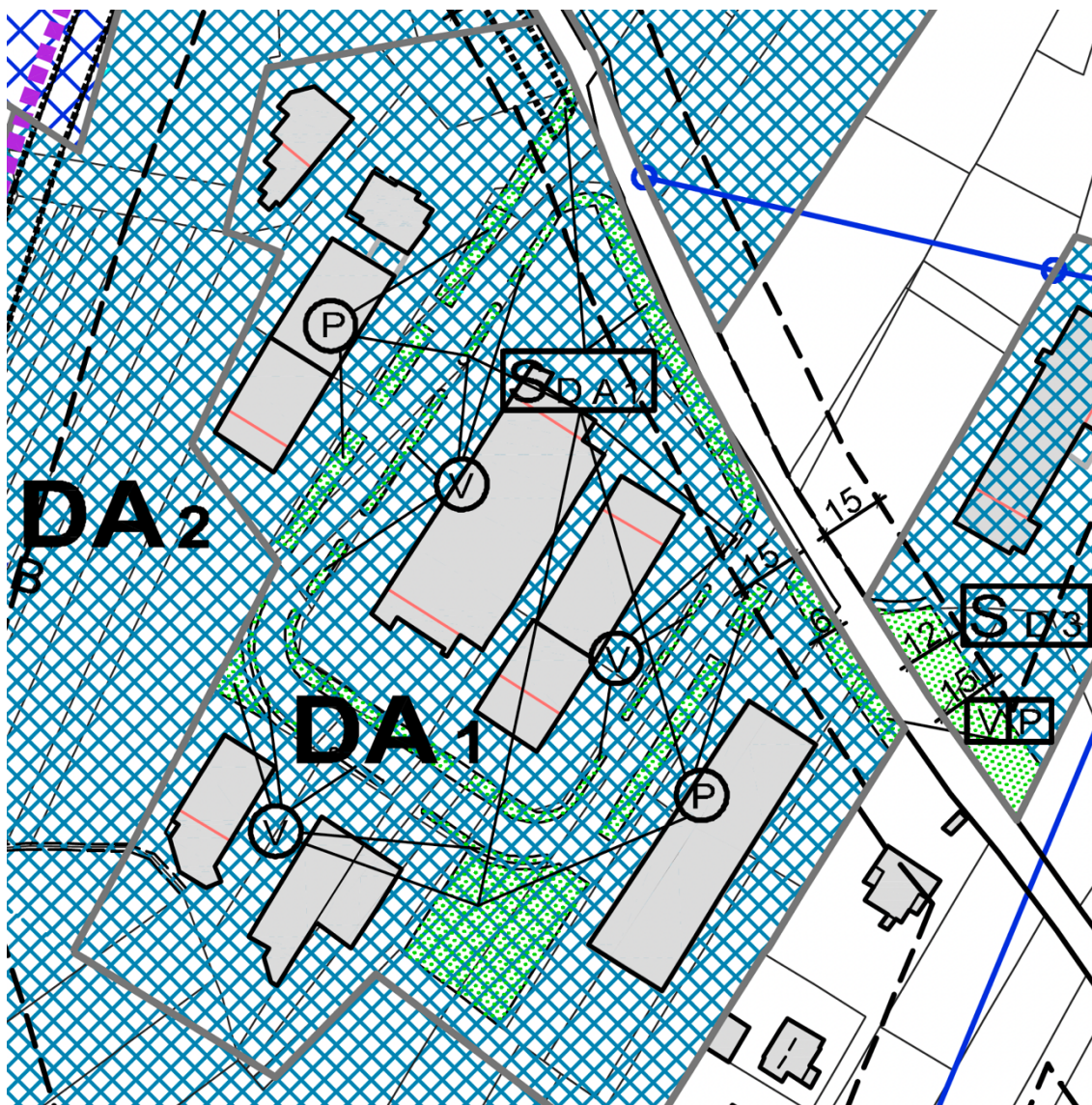
La variante prende spunto dalla richiesta formulata, nel giugno 2025, dai proprietari degli immobili costituenti il compendio DA1, i quali evidenziano la perdurante crisi del settore produttivo, del modello in voga in quegli anni (abitazione del titolare e capannone produttivo) meglio riportata sulla planimetria che hanno allegato alla istanza, dalla quale si evidenzia che oltre il 50% degli immobili non è più utilizzato.



Planimetria allegata alla richiesta dei proprietari degli immobili



Estratto Tav. b Uso del suolo della variante strutturale n. 1 (parte non modificata dalle altre varianti)



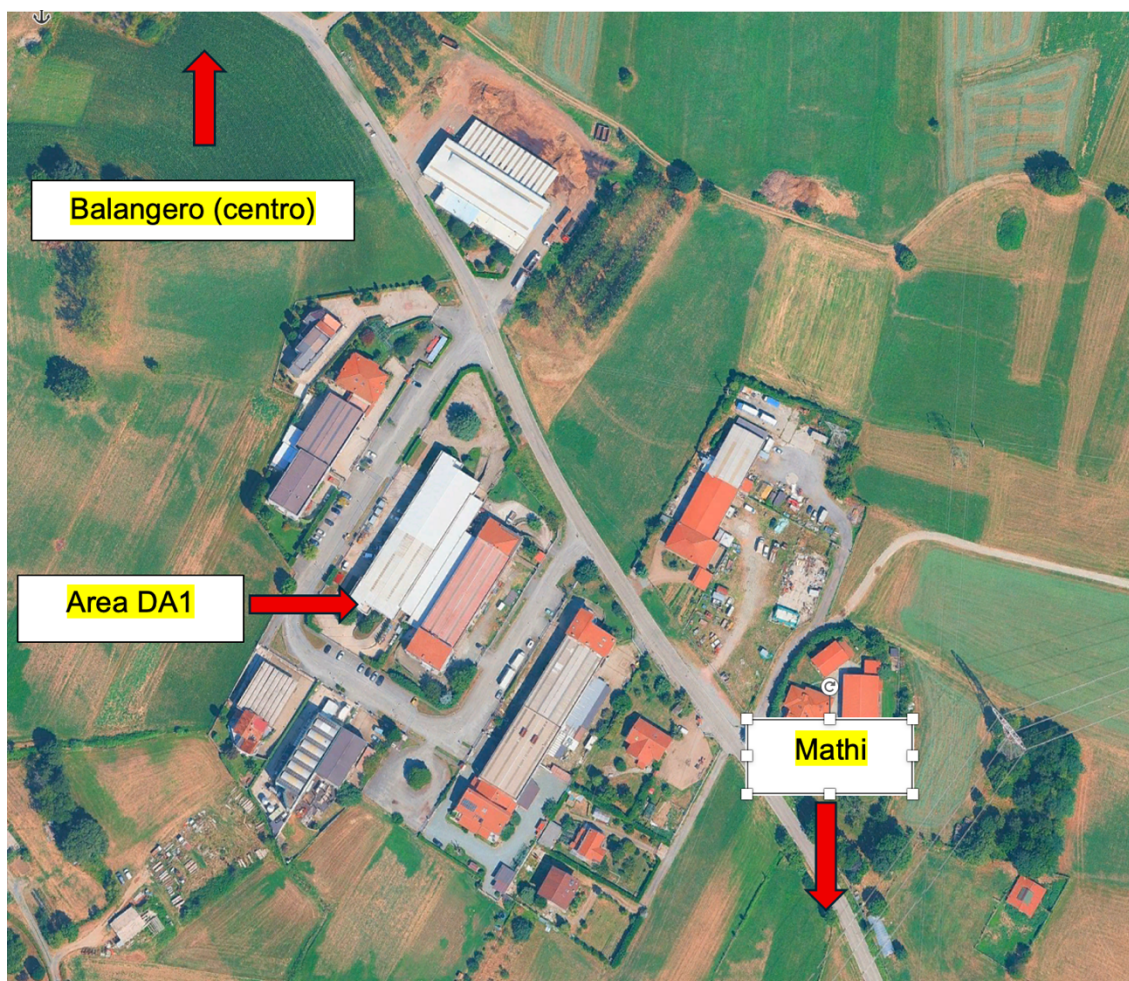
Particolare della Tav. b Uso del Suolo con indicazione aree a standard

Legenda

Sd aree di servizio ai complessi produttivi

(V) AREE VERDI

(P) AREE A PARCHEGGIO

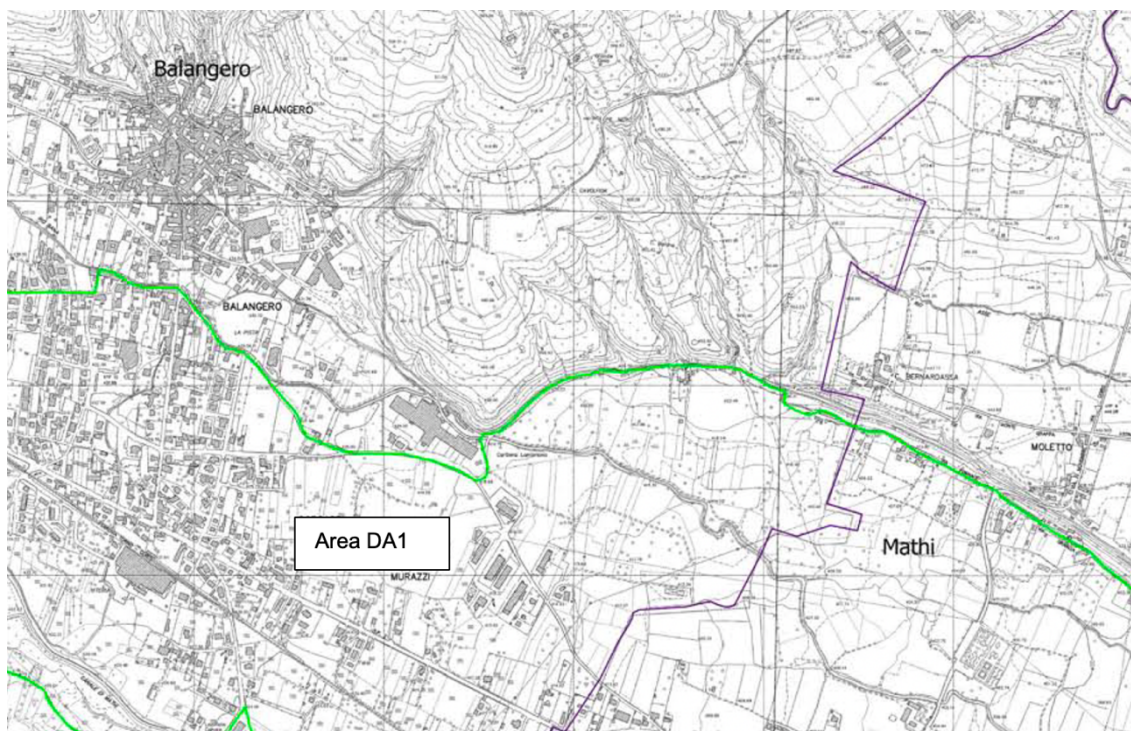


Estratto di Google Earth con indicazione area DA1

La scelta della procedura della variante parziale è emersa a seguito di interlocuzione avvenuta con la Città Metropolitana di Torino in data 10/02/2026 in cui è stata illustrata l'ipotesi di ampliare il range di destinazioni possibili nell'area DA1 per consentire una maggiore flessibilità per la realizzazione degli interventi. Successivamente all'incontro, visto che tra le nuove destinazioni proposte vi è anche il terziario, ci è stato detto di valutare l'eventuale necessità di nuove aree per servizio pubblico.

Successivamente all'incontro con la CMTO, da un ulteriore confronto con i proponenti, è emersa la necessità di valutare la possibilità di potenziare la ricettività residenziale a carattere temporaneo per operatori del settore industriale – artigianale – commerciale – terziario, attualmente pressoché inesistente sul territorio comunale. Inoltre, la zona è priva di bar o punti di ristoro, che potrebbero essere utili agli utenti della dorsale ciclabile che passa non lontano dalla DA1.

Su questa tematica, si ricorda che il Comune di Balangero era stato ammesso a finanziamento regionale (cfr. D.G.R. n. 39-6231 del 22/12/2017) sui "Percorsi urbani del Commercio", nel cui documento programmatico era stato messo in particolare risalto il ruolo delle dorsali ciclabili provinciali che interessano il territorio, con possibili ricadute economiche sulla rete locale, del commercio e della somministrazione.



Estratto dal documento programmatico dei "Percorsi urbani del Commercio, ammesso a finanziamento.

In tal senso, al fine di utilizzare in modo proprio la variante ex art. 17, c. 5, L.R. 56/1977, si è provveduto ad una ricognizione delle destinazioni ricettive già presenti nelle NdA del PRGC, individuando nella *T1 Turistico – ricettiva* la più confacente alle richieste di residenza temporanea.

Tuttavia è opportuno sottolineare quanto è cambiata nel tempo la residenza temporanea rispetto alle definizioni contenute in una legge urbanistica di prima generazione ed ad un PRGC coevo: i B&B, le camere (oltre agli alloggi) affittati agli studenti, la ricettività per personale extra comunitario impiegato in agricoltura o nel settore delle consegne porta a porta, non trovano sicuramente risposta in una pianificazione comunale (e provinciale) fortemente basata sul concetto di **compatibilità** anziché su quello più moderno e flessibile di **coerenza**.

Proprio in considerazione della peculiarità delle caratteristiche costruttive della zona (residenza del conduttore e capannone produttivo), di alcuni fabbricati esistenti con al piano terra attività economica ed al primo piano residenza, si è scelto di incrementare ulteriormente le possibilità ammesse con l'inserimento della destinazione T1 di PRGC, assoggettandola, comunque, a delle limitazioni di specifiche, il tutto disciplinato da una convenzione attuativa tra i proponenti ed il Comune.



Vista 3D da Google Earth di una porzione dell'area che illustra la peculiarità dell'area DA1

In tal senso si è verificata la possibilità di utilizzare la procedura ex art. 17, c. 5 e seguenti della L.R. 56/1977, che si riporta qui di seguito:

5. Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a)** non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b)** non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c)** non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d)** non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e)** non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f)** non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

6. I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG; le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da infrastrutturare con sistemi alternativi funzionali e conformi alle disposizioni vigenti, o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da sistemi alternativi esistenti e funzionali conformi alle disposizioni vigenti. A tale fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

7. La deliberazione di adozione della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga. La verifica del rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettera e) non si applica ai comuni per i quali non è consentito incrementare la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente. Tale deliberazione è assunta dal consiglio comunale ed è pubblicata sul sito informatico del comune; dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante; non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni; l'inserimento di eventuali nuove aree, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) e, ove necessario, dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4 bis); contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione, la deliberazione medesima è inviata alla provincia o alla città metropolitana che, entro trenta giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o il PTGM o i progetti sovracomunali approvati e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS. Per le varianti successive a quella di cui all'articolo 8 bis, comma 6, lettera b), in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs. 42/2004, contestualmente all'invio alla provincia, la deliberazione medesima è trasmessa anche al Ministero per i beni e le attività culturali che, entro trenta giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR. La pronuncia della provincia o della città metropolitana si intendono positive se non intervengono entro i termini sopra citati. Decorso i termini predetti, anche in assenza di trasmissione del parere del Ministero, l'amministrazione competente procede comunque. Entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il consiglio comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte e approva definitivamente la variante; se la provincia o la città metropolitana ha espresso parere di non compatibilità con il PTCP o il PTGM o i progetti sovracomunali approvati o ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla provincia o dalla città metropolitana oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della

provincia o della città metropolitana ; se il Ministero ha espresso parere di non conformità con il PPR, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dal Ministero oppure essere corredata del definitivo parere favorevole del Ministero. Nel caso in cui, tramite più varianti parziali, vengano superati i limiti di cui al comma 5, la procedura di cui al presente comma non trova applicazione. La variante è efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione. La deliberazione di approvazione è trasmessa alla provincia, alla città metropolitana, alla Regione e al Ministero, entro dieci giorni dalla sua adozione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG.

8. *Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.*

9. *Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o al PPR o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.*

10. *Il soggetto proponente, se ritiene di assoggettare direttamente le varianti di cui ai commi 4 e 5 alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.*

11. *Per le varianti di cui ai commi 4 e 5, la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione.*

Il PRGC non è adeguato *in toto* alla pianificazione sovraordinata, e tantomeno nel suo impianto originario ormai datato, non è stato assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, da DGR del 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 (tutela e uso del suolo)*"; pertanto, con la presente variante, occorre:

- Procedere alla verifica di assoggettabilità rispetto alla VAS limitatamente alle aree interessate dalla variante, secondo la DGR sopra richiamata;
- Procedere alla verifica dei contenuti della variante rispetto al vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che si ricorda è sovraordinato rispetto a tutta la pianificazione urbanistica vigente, mediante una apposita relazione che ne attesti la coerenza;
- Procedere alla verifica della coerenza dei contenuti della variante rispetto al vigente Piano Territoriale Regionale (PTR) e al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2) della Provincia di Torino, ancora vigente ed applicato da parte della Città Metropolitana di Torino e del nuovo PTGM adottato.

4. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI.

Come già descritto al punto che precede, la presente variante utilizza la procedura prevista dall'art. 17, c. 5, L.R. 56/1977.

Al fine della verifica della compatibilità con tale procedura, per la precedente variante parziale al PRGC (la n. 6) la Città Metropolitana di Torino aveva formalmente richiesto fosse verificata con le precedenti varianti parziali approvate, nonostante il fatto che, con la variante strutturale n. 1, approvata con la procedura delle Conferenze di Pianificazione, siano stati rivisti tutti i parametri del PRGC, dalla capacità insediativa, alla rimodulazione di aree residenziali, alla dotazione di servizi pubblici, alle aree a destinazione produttiva.

Sarebbe opportuno, quindi, fosse fatta chiarezza, soprattutto da parte della Regione Piemonte, sul contenuto del comma 6. dell'art. 17 (*I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG*), perché una sua interpretazione letterale, nel senso che solo una variante generale (o, addirittura, un nuovo piano regolatore) può modificare "*i limiti dimensionali*", potrebbe determinare richieste di verifica che vanno indietro nel tempo, sino al primo PRGC approvato.

Si procede, comunque, come richiesto, alla analisi delle sei varianti parziali che hanno preceduto la variante strutturale n. 1.



4.1 Variante parziale n. 1, approvata dal C.C. con deliberazione n. 2 del 10/01/2006.

La "Relazione Illustrativa" progetto definitivo della suddetta variante parziale riporta quanto segue:
"In particolare si rende necessario migliorare l'impostazione del testo delle Norme Tecniche di Attuazione al fine di rendere più chiara ed esplicita l'articolazione normativa e conseguire quindi una più elevata funzionalità per la attuazione e gestione del Piano", essendo la variante in esame soltanto normativa, senza incidere su altri parametri definiti dalla legge per le varianti parziali.

Allegata la dichiarazione di conformità contenuta nella variante parziale n. 1

3. Verifica di conformità al dettato dell'art.17 – c. 7° L.R. n. 56/77.

Le varianti proposte rientrano nella definizione di "variante parziale" di cui all'art.17 – 7° comma della L.R. 56/77 in quanto non modificano l'impianto strutturale e non comportano alcuna variazione alla capacità insediativa residenziale di Piano Regolatore né alla dotazione di servizi, non incidono sulla struttura di alcun vincolo nazionale o regionale, non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività produttive, direzionali e turistico-ricettive.



4.2 Variante parziale n. 2, approvata con deliberazione del C.C. n.14 del 06/05/2008.

La variante parziale n. 2 è riferita ad alcune rettifiche delle previsioni del PRGC vigente, emerse nel corso della sua attuazione, con il principale punto consistente nell'adeguamento alla disciplina regionale sul commercio vigente all'epoca.

Inoltre, si è provveduto alla rettifica di alcuni indici di densità edilizia:

- Zone "S2" Servizi di Interesse pubblico e "C3" Residenziale di Completamento - Rettifica della destinazione d'uso e ridelimitazione;
- Trasformazione della destinazione d'uso dell'area su cui esiste un insediamento agricolo in via Banna;
- Trasformazione della destinazione d'uso dell'ex distributore carburanti in str. Lanzo (da zona agricola a zona T);
- Individuazione nuove aree destinate a Servizi Pubblici e rettifica della destinazione delle zone a Servizi "S10" sita in via I° Maggio e "S6" sita in piazza X Martiri;
- Lievi modifiche al testo delle Norme Tecniche di Attuazione;

Per quanto attiene la dotazione di servizi pubblici, oggetto della presente valutazione, con tale variante si procede ad una "compensazione" tra due aree a servizi pubblici: da un lato una riduzione di 12.350 mq., con un contestuale incremento di 12.088 mq, **con un saldo negativo di 262 mq., che rientra pienamente nello 0,5 mq/ab.**

Tra l'altro, con la variante parziale n. 2, veniva individuata la nuova area residenziale CE8 in sostituzione di una previgente area per servizi pubblici, secondo la scelta della amministrazione comunale insediata all'epoca.

Allegata la dichiarazione di conformità della variante parziale n. 2

3. Verifica di conformità delle varianti al dettato dell'art.17 – c. 7° L.R. n. 56/77.

Le varianti di cui alle schede n.3 e 6 comportano una riduzione di mq.262 della destinazione a Servizi pubblici ripartita nel modo seguente:

- sch. 3. riduzione di mq. 12.350;
- sch.6 aumento di mq. 12.088;

Tale riduzione rientra sicuramente nel parametro di 0,5 mq./ab e le dotazioni di cui all'art.21 p.to 1 della L.R. 56/77 sono rispettate, come risulta dalle tabelle di seguito riportate.

 REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO COMUNE DI BALANGERO	
 PRG PIANO REGOLATORE GENERALE variante parziale n.3 ai sensi dell'art.17 - 7° comma della Legge Urbanistica Regionale progetto definitivo	
elaborato n.	1 relazione
ESTENSORE: arch. Giovanni Piero Perucca via Monviso 8 - 10070 SPINOLTO TORO tel. 011 9269476 / fax 011 9505291 e-mail: studio.perucca@fastwebnet.it	
STUDI GEOLOGICI:	
aggiornamento cartografico:	
data: luglio 2009	

4.3 Variante parziale n. 3, approvata con deliberazione C.C. n. 21 del 04/08/2009.

Tale variante parziale non riguarda le aree per servizi pubblici, poiché è riferita ai seguenti punti:

1. Zone “Ce8” e “C3” in strada Chiappo – adeguamenti normativi.
2. Rettifica di alcuni parametri di rapporto di copertura.
3. Aree Ev - Agricole soggette a vincolo idrogeologico e Area EP - Agricola di valore ambientale – introduzione degli interventi sino alla sostituzione edilizia.
5. Adeguamento normativo riguardo alla dotazione di parcheggi per il centro storico e di spazi per la collocazione dei contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

Si riporta la dichiarazione di conformità contenuta nella “Relazione”

3. Verifica di conformità delle varianti al dettato dell'art.17 – c. 7° L.R. n. 56/77.

Le varianti proposte rientrano nella definizione di “variante parziale” di cui all'art.17 – 7° comma della L.R. 56/77 in quanto:

1. non modificano l'impianto strutturale;
2. non comportano variazioni alla capacità insediativa residenziale di Piano Regolatore;
3. non comportano incrementi o riduzioni alla dotazione di servizi pubblici;
4. non incidono sulla struttura di alcun vincolo nazionale o regionale;
5. non incrementano le superfici territoriali relativi alle attività economico-produttive.

	REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO COMUNE DI BALANGERO
	PRG PIANO REGOLATORE GENERALE variante parziale n.4 ai sensi dell'art.17 - 7° comma della Legge Urbanistica Regionale progetto definitivo
elaborato n. 1	relazione
ESTENSORE	arch. Giovanni Piero Perucca via Monviso 5 - 10070 GROSSO (TO) tel. 011.5509475 / fax 011.5505251 e-mail studio.perucca@fastwebnet.it
STUDI GEOLOGICI	
aggiornamento cartografico:	
data	dicembre 2009

4.4 Variante parziale n. 4, approvata con deliberazione C.C. n. 33 del 15/12/2009.

Con la variante parziale n. 4 non si apportano modifiche alle aree per servizi pubblici, in quanto i contenuti sono i seguenti:

- Individuazione nuova area "SP2" per la produzione di energia e di impianti tecnologici: destinata alla installazione di un impianto fotovoltaico industriale a terra e integrazione dell'art. 39 delle NTA "Aree F per servizi di interesse generale ed SP per la produzione di energia e per impianti tecnologici";
- rettifica dell'art. 37 delle NTA "Aree di tipo D a destinazione produttiva esistente.

Si riporta la dichiarazione contenuta nella "Relazione" della variante parziale.

3. Verifica di conformità delle varianti al dettato dell'art.17 – c. 7° L.R. n. 56/77.

Le varianti proposte rientrano nella definizione di “variante parziale” di cui all'art.17 – 7° comma della L.R. 56/77 in quanto:

1. non modificano l'impianto strutturale;
2. non comportano variazioni alla capacità insediativa residenziale di Piano Regolatore;
3. non comportano incrementi o riduzioni alla dotazione complessiva di servizi pubblici prevista dal Piano Regolatore;
4. non incidono sulla struttura di alcun vincolo nazionale o regionale;
5. non incrementano le superfici territoriali relativi alle attività economico-produttive.

	REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO COMUNE DI BALANGERO
	 PRG PIANO REGOLATORE GENERALE variante parziale n.5 ai sensi dell'art.17 - 7° comma della Legge Urbanistica Regionale progetto definitivo
elaborato n.	1 relazione
ESTENSORE:	arch. Giovanni Piero Perucca via Monviso 5 - 10070 GROSSO (To) tel. 011.5609475 / fax 011.5605251 e-mail studio.perucca@fastwebnet.it
STUDI GEOLOGICI:	
aggiornamento cartografico:	
data:	maggio 2010

4.5 Variante parziale n. 5, approvata con deliberazione C.C. n 13 del 08/06/2010.

Con la variante parziale n. 5 sono state apportate le seguenti modifiche, che interessano anche le aree per servizi pubblici, che tuttavia sono in “compensazione”, senza determinare variazioni al quantitativo complessivo:

1. Individuazione nuova area “SP3” per la produzione di energia e di impianti tecnologici destinata alla installazione di un impianto fotovoltaico industriale a terra, con conseguente

riduzione della vigente zona a servizio pubblico per la residenza "S1" destinata a verde e attrezzature sportive.

2. Individuazione nuova area a servizio pubblico per la residenza "S13" destinata a verde attrezzato e parco urbano, in compensazione della riduzione operata sulla suddetta zona vigente "S1".
3. L'adeguamento del testo delle Norme Tecniche di Attuazione ai parametri edilizi ed urbanistici del Regolamento Edilizio Tipo Regionale;
4. Introduzione di un limite temporale alla attuazione di interventi edificatori per la zona destinata alla localizzazione di nuove attività produttive "DE2" del vigente PRGC.
5. Zona destinata alla localizzazione di nuove attività produttive "D6" del vigente PRGC – ammissibilità di destinazioni d'uso a mense aziendali.
6. Inserimento cartografico nuova rotatoria all'intersezione tra la str. Lanzo (SP. n. 2) e la Via S. Anna.
7. Integrazione dell'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione "Prescrizioni sull'uso dei materiali e sugli elementi architettonici nel Centro Storico" c.4 punto e).

Si allega il prospetto contenuto nella variante parziale n. 5, dal quale si evince la compensazione delle aree a servizi pubblici tra l'area S1 e l'area S13 (15.100 mq)

tipo di servizio	SIGLA DI AREA	DESTINAZIONE SPECIFICA	UBICAZIONE	P.R.G.C. VIGENTE		VARIANTE P.5		VARIAZIONI
				SUPERFICI ESISTENTI	SUPERFICI IN PROGETTO	SUPERFICI ESISTENTI	SUPERFICI IN PROGETTO	
a) istruzione	S5	scuola materna	c.so Borla	1.240		1.240		
	S6b	scuola elementare	piazza X Martini	1.960		1.960		
	S6b	scuola materna	piazza X Martini		2.800		2.800	
	S7	scuola media	piazza Pertini		3.700		3.700	
	S8a	scuola media	piazza Pertini	4.840		4.840		
	S9	scuola materna	via I° Maggio		6.000		6.000	
	S10a	asilo nido s Materna	via I° Maggio					
TOTALE				8.040	12.500	8.040	12.500	
b) attrezzature di interesse comune	S3	Cimitero	via Mongiovetto	7.110	980	7.110	980	
	SA	Chiesa S. Giacomo	Via Borla	3.400		3.400		
	A	Centro culturale		100		100		
	S2a	Centro Sociale	via Chiappo					
	S6a	Ufficio Postale	piazza X Martini	70		70		
	S6c	Parrocchia Consolata	piazza X Martini	4.400		4.400		
	S6c	attività polivalenti	piazza X Martini		500		500	
	S8b	Municipio	v.le Coppen-v. S. Anna	290		290		
	S10c	Centrale telefonica	via I° Maggio	150		150		
	S10c	centro polivalente	via I° Maggio	4.200		4.200		
	FF SS	stazione ferroviaria		200		200		
	S11	magazzino - ecosola	via Molino	2.088		2.088		
TOTALE				22.008	1.480	22.008	1.480	
c) verde attrezzato, gioco, sport	S1	Centro Sportivo Poliv.	Str. Balangero - Coassolo	61.800	200.700	46.700	200.700	-15.100
	S2b	area sportiva - verde attr.	via Chiappo		1.500		1.500	
	S4	verde attrezzato	via Cono		4.600		4.600	
	S6e	verde attrezzato	piazza X Martini		10.180		10.180	
	S8	municipio - parco	v.le Coppen-via S. Anna	9.550		9.550		
	S8b	verde - piazza - parco giochi	v.le Coppen-via S. Anna	9.320		9.320		
	S10b	bocciodromo	via I° Maggio	3.100	1.000	3.100	1.000	
	C33	verde pubblico	viale Europa	918		918		
	C33	verde pubblico	v.le Europa-via I° Maggio	182		182		
	C52	verde pubblico	v.le Europa-via I° Maggio	1.605		1.605		
	C53	verde pubblico	viale Europa	610		610		
	C60	verde pubblico	via S. Anna	550		550		
	C60	verde pubblico	viale Europa	925		925		
	C24	verde pubblico	via S. Anna	920		920		
	Ce	aree verdi zone Ce	PEC diversi		8.835		8.835	
	Ru1	area verde zona Ru1	via Cono		2.818		2.818	
	Ru2	area verde zona Ru2	str. Mathi		593		593	
	S12	parco castello	via Mongiovetto		10.000		10.000	
	S13	parco pubblico	via Banna - v.le Europa					
TOTALE				89.480	240.226	74.380	255.326	
d) parcheggi	S3	parcheggio	via Mongiovetto	800		800		
	A	parcheggio	piazza Municipio	280		280		
	A	parcheggio	piazza Merlina	480		480		
	S2c	parcheggi	via Chiappo		1500		1500	
	K3			275		275		
	S6a		via Banna	1.100		1.100		
	S6d	parcheggi	piazza X Martini		3200		3200	
	S10c		via I° Maggio		1.650		1.650	
	S8		piazza Pertini	4.120		4.120		
			via S. Anna		115		115	
			v.le coppen	1.200		1.200		
			via S. Anna	123		123		
			viale XXV aprile	60		60		
			viale Europa	646		646		
			via I° Maggio	267		267		
			v.le Coppen	4.143		4.143		
			via S. Anna	1.450		1.450		
	Ce	parcheggi zone Ce	PEC diversi		10880		10880	
	Ru1	parcheggi zona Ru1	via Cono		1652		1652	
	Ru2	parcheggi zona Ru2	str. Mathi		427		427	
TOTALE				14.944	19.424	14.944	19.424	
TOTALE COMPLESSIVO				134.472	273.630	119.372	288.730	

Si riporta la dichiarazione contenuta nella "Relazione" della variante parziale.

3. Verifica di conformità delle varianti al dettato dell'art.17 – c. 7° L.R. n. 56/77.

Le varianti proposte rientrano nella definizione di "variante parziale" di cui all'art.17 – 7° comma della L.R. 56/77 in quanto:

1. non modificano l'impianto strutturale;
2. non comportano variazioni alla capacità insediativa residenziale di Piano Regolatore;
3. non comportano incrementi o riduzioni alla dotazione complessiva di servizi pubblici prevista dal Piano Regolatore;
4. non incidono sulla struttura di alcun vincolo nazionale o regionale;
5. non incrementano le superfici territoriali relativi alle attività economico-produttive.

 REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO COMUNE DI BALANGERO	
 PRG PIANO REGOLATORE GENERALE variante parziale n.6 ai sensi dell'art.17 - 7° comma della Legge Urbanistica Regionale progetto definitivo	
elaborato n.	1 relazione
ESTENSORE: arch. Giovanni Piero Perucca via Moravia 5 - 10070 GRIGNO (TO) tel. 011/5059475 / fax 011/5059251 e-mail info@studiperucca.it	
STUDI GEOLOGICI:	
aggiornamento cartografico:	
data:	marzo 2012

4.6 Variante parziale n. 6, approvata con deliberazione C.C. n. 3 del 20/03/2012.

Con la variante parziale n.6 sono state apportate le seguenti modifiche, che non riguardano le aree per servizi pubblici:

1. Adeguamento del testo delle Norme Tecniche di Attuazione per apportarvi alcune rettifiche ed integrazioni e per migliorare l'impostazione del medesimo al fine di rendere più chiara ed esplicita l'articolazione normativa e conseguire quindi una più elevata funzionalità per la attuazione e gestione del Piano;
2. modificazione ai tipi di intervento di n. 2 porzioni di edifici ubicati nel Centro Storico c. 4 punto e) delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si riporta, qui di seguito, la dichiarazione contenuta nella "Relazione" della variante parziale.

3. Verifica di conformità alla vigente normativa

3.1 - Conformità alla Legge Regionale 56/77

Le varianti proposte rientrano nella definizione di "variante parziale" di cui all'art.17 – 7° comma della L.R. 56/77 in quanto:

1. non modificano l'impianto strutturale;
2. non comportano variazioni alla capacità insediativa residenziale di Piano Regolatore;
3. non comportano incrementi o riduzioni alla dotazione complessiva di servizi pubblici prevista dal Piano Regolatore;
4. non incidono sulla struttura di alcun vincolo nazionale o regionale;
5. non incrementano le superfici territoriali relativi alle attività economico-produttive.

4.7 Considerazioni sulle sei varianti parziali approvate

La capacità insediativa teorica originaria del PRGC di Balangero, come evidenziato nell'estratto qui sotto, era di 3.557 abitanti.

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):

a. immobili consolidati allo stato di fatto	ha	15,32	= P	727
b. immobili soggetti a restauro conservativo	ha	8,03	= P	542
c. aree di completamento	ha	57,27	= P	1.511
d. aree di ristrutturazione	ha	3,72	= P	86
d. aree di espansione	ha	9,12	= P	225
tot.	ha	93,46	= P	3.091

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3):

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	ha	—	= P	—
b. aree per attrezzature turistiche previste	ha	—	= P	—
c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate	ha	—	= P	—
d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive	ha	—	= P	—
e. aree attrezzate a campeggio	ha	—	= P	—
tot.	ha	—	= P	—

III. Capacità insediativa in zone agricole

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III = P **3.557**

Come emerge dalla analisi sopra riportata su tutte le variazioni urbanistiche effettuate con le procedure vigenti all'epoca (art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977, poiché tutte le varianti parziali in esame sono antecedenti alla L.R. 3/2013); l'unica variante che ha modificato, in negativo, il saldo delle aree per servizi è la n. 2, che ha determinato una riduzione di 262 mq.

Tale dato, rapportato al limite massimo in variazione previsto dal succitato art. 17, pari a 0,5 mq/ab, $(3557 : 2) = 1.778,5$ mq, dimostra la possibilità di utilizzare ancora $(1778,5 - 262) = 1.516,5$ mq per raggiungere il massimo consentito dalla legge.

La variante parziale n. 7, trattata ai punti successivi, non modifica il dato sopra richiamato, poiché compensa la parte sottratta sulla area S1, con la nuova area per servizi S9c.

Inoltre, ed è bene considerarlo, la variante strutturale n. 1 al PRGC ha modificato tutti i parametri, compresa, tra l'altro, la superficie territoriale dell'area residenziale CE8; pertanto, alle pagine seguenti sono riportati i dati (capacità insediativa teorica, superfici per servizi pubblici) desunti da tale variante.

 REGIONE PIEMONTE CITTA' METROPOLITANA DI TORINO UNIONE DEI COMUNI MONTANI DELLE VALLI DI LANZO, CERONDA E CASTERNONE COMUNE DI BALANGERO	
 PRG PIANO REGOLATORE GENERALE variante strutturale n.1 ai sensi dell'art.17 - 4° comma della L.R. 56/77 progetto definitivo	
elaborato n. 1	Relazione illustrativa
ESTENSORE: STUDI GEOLOGICI:	TETRASTUDIO studio tecnico associato arch. Giovanni Piero Perucca via Monviso 5 - 10070 GRIGGIO (TO) tel. 011.5269475 / fax 011.5505251 e-mail: info@tetrastudio.it dott. geol. Marina Perino
data:	marzo 2017

4.8 La variante strutturale n. 1

La variante strutturale, al termine del processo delle Conferenze, ha visto la sua approvazione con deliberazione C.C. n. 10 del 28/03/2017.

Con tale variante sono stati modificati molti parametri del PRGC vigente, in quanto si è trattato di una delle prime varianti “in riduzione” rispetto ai quantitativi previsti dalla pianificazione vigente.

In particolare (desunto dalla “Relazione Illustrativa” del Progetto Definitivo):

5- Capacità insediativa residenziale teorica di progetto

Analizzando tutti gli interventi previsti dalla variante si prevede una riduzione degli abitanti insediabili nelle seguenti misure:

- varianti sulle aree residenziali di completamento e di espansione: - **78** unità.
- Varianti sulle zone RU: + 6 unità;
- Introduzione della perequazione urbanistica: + 41 unità;

Complessivamente, quindi, la capacità insediativa residenziale si riduce di 30 unità.

*Pertanto, la CIRT passa da 3517 a **3486** abitanti.*

Per quanto attiene i servizi pubblici vi è un incremento di 4.745 mq., come da tabella sotto riportata.

tipo di servizio	SIGLA DI AREA	DESTINAZIONE SPECIFICA	UBICAZIONE	PRGC VIGENTE		VARIANTE		VARIAZIONI
				SUPERFICI ESISTENTI	SUPERFICI IN PROGETTO	SUPERFICI ESISTENTI	SUPERFICI IN PROGETTO	
a) istruzione	S5	scuola materna	c.so Borla	1.240		1.240		0
	S6b	scuola elementare	piazza X Martiri	1.960		1.960		0
	S6b	scuola materna	piazza X Martiri		2.800	2.800		0
	S7	scuola media	piazza Pertini		3.700		3.425	-275
	S8a	scuola media	piazza Pertini	4.840		4.840		0
	ex S9 - CS1	scuola materna	via I° Maggio		5.920		0	-5.920
	S10a	asilo nido s. Materna	via I° Maggio					0
TOTALE				8.040	12.420	10.840	3.425	-
b) attrezzature di interesse comune	S3	Cimitero	via Mongiovetto	7.110	980	7.110	980	0
	SA	Chiesa S. Giacomo	Via Borla	3.400		3.400		0
	A	Centro culturale		100		100		0
	S2a	Centro Sociale	via Chiappo					0
	S6a	Ufficio Postale	piazza X Martiri	70		70		0
	S6c	Parrocchia Consolata	piazza X Martiri	4.400		4.400		0
	S6c	attività polivalenti	piazza X Martiri		500		500	0
	S8b	Municipio	v.le Copperi-v. S. Anna	290		290		0
	S10c	Centrale telefonica	via I° Maggio	150		150		0
	S10c	centro polivalente	via I° Maggio	4.200		4.070		-130
	FF SS	stazione ferroviaria		200		200		0
	S11	magazzino - ecoisola	via Molino	2.088		2.088		0
TOTALE				22.008	1.480	21.878	1.480	-
c) verde attrezzato, gioco, sport	S1	Centro Sportivo Poliv.	Str. Balangero - Coassol	46.700	200.700	46.700	200.700	0
	S2b	area sportiva - verde attr.	via. Chiappo		1.500			-1.500
	S4	verde attrezzato	via Corio		4.600		4.600	0
	S6e	verde attrezzato	piazza X Martiri		10.180		13.957	3.777
	S8	municipio - parco	v.le Copperi-via S. Anna	9.550		9.550		0
	S8b	verde - piazza - parco giochi	v.le Copperi-via S. Anna	9.320		9.320		0
	ex S9 - CS1	verde pubblico	via I° Maggio				2.960	2.960
	S10b	bocciodromo	via I Maggio	3.100	1.000	3.100	1.000	0
	C33	verde pubblico	viale Europa	918		918		0
	C33	verde pubblico	v.le Europa-via I Maggio	182		182		0
	C52	verde pubblico	v.le Europa-via I Maggio	1.605		1.605		0
	C53	verde pubblico	viale Europa	610		610		0
	C60	verde pubblico	via S. Anna	550		550		0
	C60	verde pubblico	viale Europa	925		925		0
	C24	verde pubblico	via S. Anna	920		920		0
	Ce	aree verdi zone Ce	PEC diversi		8.835		8.037	-798
	Ru1	area verde zona Ru1	via Corio		2.818		3.018	200
	Ru2	area verde zona Ru2	str. Mathi		593		468	-125
	S12	parco castello	via Montegiovetto		10.000		10.000	0
	S13	parco pubblico	via Banna - v.le Europa		15.100		20.658	5.558
TOTALE				74.380	255.326	74.380	265.398	10.072
d) parcheggi	S3	parcheggio	via Mongiovetto	800		800		0
	A	parcheggio	piazza Municipio	280		280		0
	A	parcheggio	piazza Merlina	480		480		0
	S2c	parcheggi	via. Chiappo		1500		1605	105
	K3			275		275		0
	S6a		via Banna	1.100		1.100		0
	S6d	parcheggi	piazza X Martiri		3200		3200	0
	S10c		via I° Maggio		1.650		1.650	0
	S 14	parcheggi	via Chiappo		0		1038	1.038
	S8		piazza Pertini	4.120		4.120		0
	zone di completamento		via S. Anna		115		115	0
			v.le copperi	1.200		1.200		0
			via S. Anna	123		123		0
			viale XXV aprile	60		60		0
			viale Europa	646		646		0
			via I° Maggio	267		267		0
			v.le Copperi	4.143		4.143		0
			via S. Anna	1.450		1.450		0
	Ce	parcheggi zone Ce	PEC diversi		10880		10720	-160
	Ru1	parcheggi zona Ru1	via Corio		1652		1692	40
	Ru2	parcheggi zona Ru2	str. Mathi		427		402	-25
TOTALE				14.944	19.424	14.944	20.422	998
TOTALE COMPLESSIVO				119.372	288.650	122.042	290.725	4.745

 REGIONE PIEMONTE CITTA' METROPOLITANA DI TORINO UNIONE DEI COMUNI MONTANI DELLE VALLI DI LANZO, CERONDA E CASTERNONE COMUNE DI BALANGERO	
 PRG PIANO REGOLATORE GENERALE variante strutturale n.1 vigente variante ex art. 17 bis, comma 6, L.R. 56/1977 progetto definitivo	
elaborato n. 1	Relazione illustrativa
ESTENSORE PRGC VIGENTE ESTENSORE VARIANTE EX ART. 17 bis, c. 6, L.R. 56/1977. TETRASTUDIO studio tecnico associato arch. Giovanni Piero Perucca via Moneta 5 - 10070 GROSSO (TO) tel. 011.509475 / fax 011.5095251 e-mail info@studiperucca.it	
data: luglio 2022	

4.9 La variante semplificata.

Tale variante è stata approvata con deliberazione del C.C. n. 24 del 28/07/2022, entrata in vigore con la pubblicazione sul BUR in data 18/08/2022.

Si riportano alcuni estratti della “Relazione Illustrativa” della suddetta variante:

La variante utilizza la procedura prevista dalla legge urbanistica regionale (L.R.56/1977) con le modifiche della L.R. 3/2013, che ha introdotto nel corpo normativo l'art.17 bis.

Il suddetto articolo è stato introdotto nella legge piemontese, con la finalità di “raccordare” alcune procedure previste dalle leggi statali con l'impianto normativo della legge piemontese.

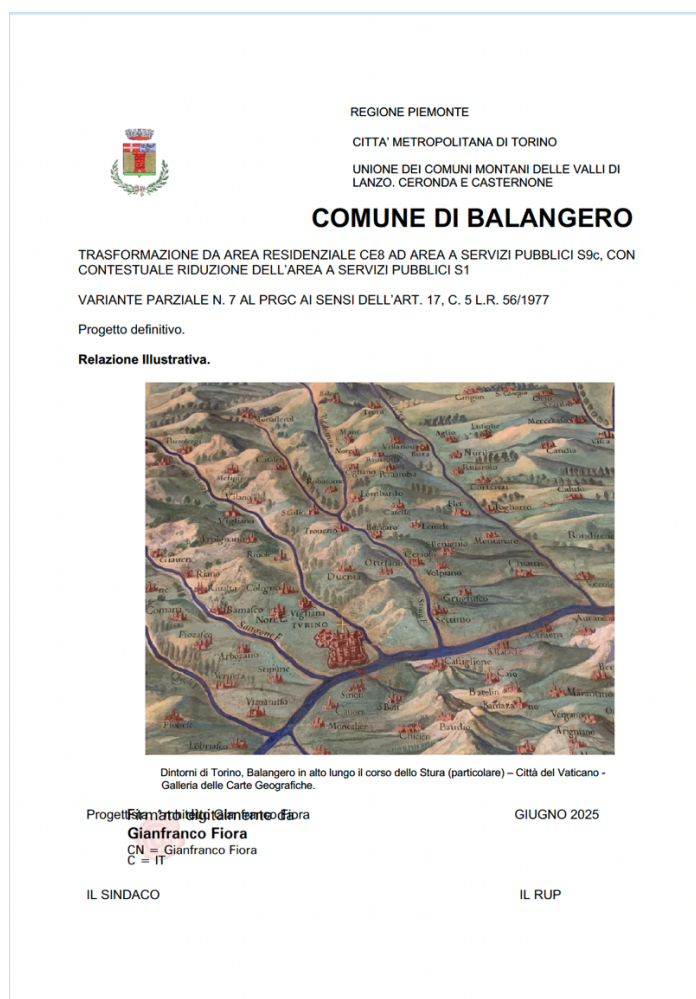
In particolare, la procedura scelta, dopo un confronto avvenuto il 25 marzo 2022 con il competente settore regionale (videoconferenza), è di utilizzare il comma 6. Del suddetto art. 17 bis (omissis)

In particolare, poiché l'area di che trattasi non è completamente di proprietà comunale, in quanto vi è un mappale intercluso (Foglio X, mappale 14), di limitata superficie (110 mq), ma assolutamente funzionale ed indispensabile alla completa attuazione del progetto del Comune, si è scelto di utilizzare il secondo periodo del sopra riportato comma 6., mediante procedura semplificata ai sensi del D.P.R. n. 327/2001.

Con tale variante, un'area residenziale sita nel centro storico è stata trasformata in area per servizi di interesse comune, denominato “Centro servizi cascina Bo”; non vi sono state modifiche alla capacità insediativa, poiché il PRGC vigente non indicava abitanti insediati.

a) istruzione	S6b	scuola elementare	piazza X Martiri	1.960		
	S6b	scuola materna	piazza X Martiri	2.800		
	S7	scuola media	piazza Pertini		3.425	x
	S8a	scuola media	piazza Pertini	4.840		
	SI0a	asilo nido s Materna	via I° Maggio			
TOTALE				10.840	3.425	
b) attrezzature di interesse comune	S3	Cimitero	via Mongiovetto	7.110	980	
	SA	Chiesa S.Giacomo	Via Borla	3.400		
	A	Centro culturale		100		
	S6a	Ufficio Postale	piazza X Martiri	70		
	S6c	Parrocchia Consolata	piazza X Martiri	4.400		
	S6c	attività polivalenti	piazza X Martiri		500	
	S8b	Municipio	v.le Copperi-v.S.Anna	290		
	S8c	Centro servizi cascina Bo	Via Fontana		2.140	
	S10c	Centrale telefonica	via I° Maggio	150		
	S10c	centro polivalente	via I° Maggio	4.070		
	FF.SS	stazione ferroviaria		200		
	S11	magazzino - ecoisola	via Molino	2.088		
TOTALE				21.878	3.620	
c) verde attrezzato, gioco, sport	S1	Centro Sportivo Poliv.	Str.Balangero - Coassolo	46.700	200.700	
	S4	verde attrezzato	via Corio		4.600	x
	S6e	verde attrezzato	piazza X Martiri		13.957	x
	S8	municipio - parco	v.le Copperi-via S.Anna	9.550		
	S8b	verde - piazza - parco giochi	v.le Copperi-via S.Anna	9.320		
	ex S9 - CS1	verde pubblico	via I° Maggio		2.960	
	S10b	bocciodromo	via I Maggio	3.100	1.000	
	C33	verde pubblico	viale Europa	918		
	C33	verde pubblico	v.le Europa-via I Maggio	182		
	C52	verde pubblico	v.le Europa-via I Maggio	1.605		
	C53	verde pubblico	viale Europa	610		
	C60	verde pubblico	via S.Anna	550		
	C60	verde pubblico	viale Europa	925		
	C24	verde pubblico	via S.Anna	920		
	Ce	aree verdi zone Ce	PEC diversi		8.037	
	Ru1	area verde zona Ru1	via Corio		3.018	
	Ru2	area verde zona Ru2	str. Mathi		468	
	S12	parco castello	via Montegiovetto		10.000	
	S13	parco pubblico	via Banna - v.le Europa		20.658	x
TOTALE				74.380	265.398	
d) parcheggi	S3	parcheggio	via Mongiovetto	800		
	A	parcheggio	piazza Municipio	280		
	A	parcheggio	piazza Merlina	480		
	S2c	parcheggi	via. Chiappo		1605	x
	K3			275		
	S6a		via Banna	1.100		
	S6d	parcheggi	piazza X Martiri		3200	
	S10c		via I° Maggio		1.650	
	S 14	parcheggi	via Chiappo		1038	x
	S8		piazza Pertini	4.120		
	zone C	parcheggi esistenti lungo le	strade del Centro Urbano	7889	115	
	Ce	parcheggi zone Ce	PEC diversi		10.720	
	Ru1	parcheggi zona Ru1	via Corio		1.692	
	Ru2	parcheggi zona Ru2	str. Mathi		402	
TOTALE				14.944	20.422	
TOTALE COMPLESSIVO				122.042	292.865	

Le aree per servizi sono state incrementate di ulteriori 2.140 mq., come illustrato nella tabella di cui sopra, che rappresenta l'attuale dotazione.



4.10 La Variante parziale n. 7.

L'ultima variante parziale approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 24/07/2025, entrata in vigore con la pubblicazione sul BUR il 07/08/2025, è anche la prima approvata con la LR 3/2013, a valle delle modificazioni introdotte dalle precedenti varianti (strutturale e semplificata) riportate ai punti che precedono.

La variazione del PRGC a livello normativo e cartografico prevede l'introduzione di una nuova area a servizi S 9c tra le "attrezzature di interesse comune", assimilabili ad altre analoghe, con la riduzione della area a servizi S1 per analoga superficie.

Per quanto attiene Via del Chiappo, la variante prevede, come era già stato in passato, il ritorno della destinazione urbanistica dell'area da residenziale a servizi pubblici, come evidenziato nella nuova tabella dei servizi alla pagina successiva ed una conseguente riduzione della capacità insediativa residenziale pari a circa 23 abitanti; pertanto, la CIRT passa da 3486 a **3463** abitanti.

AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI						S
tipo di servizio	SIGLA DI AREA	DESTINAZIONE SPECIFICA	UBICAZIONE	DOTAZ. ESISTENTI	DOTAZ. PREVISTE	PEREQUAZIONE URBANISTICA
a) istruzione	S5	scuola materna	c.so Borla	1.240		
	S6b	scuola elementare	piazza X Martiri	1.960		
	S6b	scuola materna	piazza X Martiri	2.800		
	S7	scuola media	piazza Pertini		3.425	x
	S8a	scuola media	piazza Pertini	4.840		
	S10a	asilo nido s Materna	via I° Maggio			
TOTALE				10.840	3.425	
b) attrezzature di interesse comune	S3	Cimitero	via Mongiovetto	7.110	980	
	SA	Chiesa S.Giacomo	Via Borla	3.400		
	A	Centro culturale		100		
	S6a	Ufficio Postale	piazza X Martiri	70		
	S6c	Parrocchia Consolata	piazza X Martiri	4.400		
	S6c	attività polivalenti	piazza X Martiri		500	
	S8b	Municipio	v.le Copperi-v.S.Anna	290		
	S8c	Centro servizi cascina Bo	Via Fontana		2.140	
	S9c	Centro Servizi	Via del Chiappo		9.990	
	S10c	Centrale telefonica	via I° Maggio	150		
	S10c	centro polivalente	via I° Maggio	4.070		
	FF.SS	stazione ferroviaria		200		
	S11	magazzino - ecoisola	via Molino	2.088		
TOTALE				21.878	13.610	
c) verde attrezzato, gioco, sport	S1	Centro Sportivo Poliv.	Str.Balangero - Coassolo	46.700	190.800	
	S4	verde attrezzato	via Corio		4.600	x
	S6e	verde attrezzato	piazza X Martiri		13.957	x
	S8	municipio - parco	v.le Copperi-via S.Anna	9.550		
	S8b	verde - piazza - parco giochi	v.le Copperi-via S.Anna	9.320		
	ex S9 - CS1	verde pubblico	via I° Maggio		2.960	
	S10b	bocciodromo	via I Maggio	3.100	1.000	
	C33	verde pubblico	viale Europa	918		
	C33	verde pubblico	v.le Europa-via I Maggio	182		
	C52	verde pubblico	v.le Europa-via I Maggio	1.605		
	C53	verde pubblico	viale Europa	610		
	C60	verde pubblico	via S.Anna	550		
	C60	verde pubblico	viale Europa	925		
	C24	verde pubblico	via S.Anna	920		
	Ce	aree verdi zone Ce	PEC diversi		8.037	
	Ru1	area verde zona Ru1	via Corio		3.018	
	Ru2	area verde zona Ru2	str. Mathi		468	
	S12	parco castello	via Montegiovetto		10.000	
	S13	parco pubblico	via Banna - v.le Europa		20.658	x
TOTALE				74.380	255.498	
d) parcheggi	S3	parcheggio	via Mongiovetto	800		
	A	parcheggio	piazza Municipio	280		
	A	parcheggio	piazza Merlina	480		
	S2c	parcheggi	via. Chiappo		1605	x
	K3			275		
	S6a		via Banna	1.100		
	S6d	parcheggi	piazza X Martiri		3200	
	S10c		via I° Maggio		1.650	
	S 14	parcheggi	via Chiappo		1038	x
	S8		piazza Pertini	4.120		
	zone C	parcheggi esistenti lungo le strade del Centro Urbano		7889	115	
	Ce	parcheggi zone Ce	PEC diversi		10.720	
	Ru1	parcheggi zona Ru1	via Corio		1.692	
	Ru2	parcheggi zona Ru2	str. Mathi		402	
TOTALE				14.944	20.422	
TOTALE COMPLESSIVO				122.042	292.955	

4.11 La variante parziale n. 8

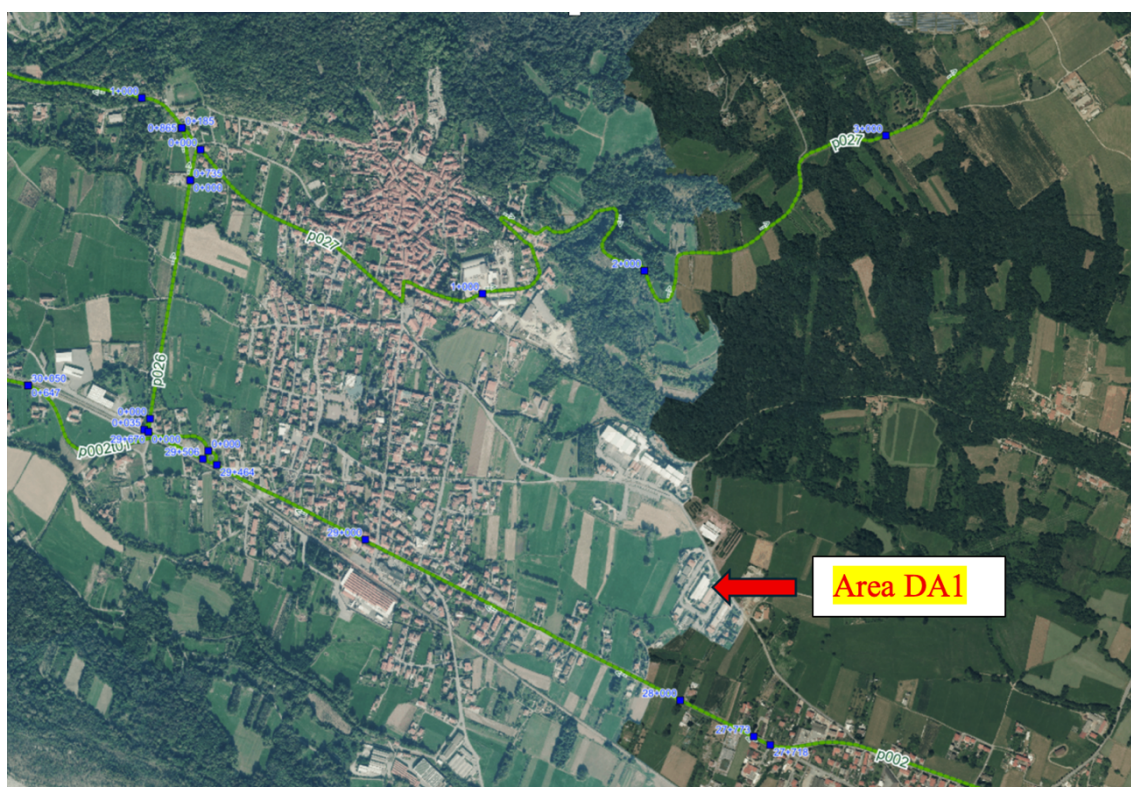
Fatte salve le considerazioni sopra riportate, si esplicitano i contenuti della presente variante parziale.

Come precedentemente indicato al punto 3 della presente “Relazione”, la variante prende le mosse da una richiesta delle attività economiche (molte non più attive) presenti nell’area DA1; l’amministrazione comunale, valutato il pubblico interesse nel risolvere una situazione che rischia di vedere in stato di abbandono degli immobili realizzati negli anni ’90 del secolo scorso, come previsto

da un Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa; in attuazione del PEC il compendio DA1 è stato realizzato completamente infrastrutturato, con viabilità, parcheggi, illuminazione pubblica e sottoservizi.

Ovviamente la localizzazione dell'area DA1 era stata concepita con i criteri vigenti all'epoca, ante il primo PRGC, che non tenevano conto della dispersione insediativa, della lontananza dai servizi, del consumo di suolo libero.

Come si può vedere l'area non affaccia su viabilità provinciali, ma solo su una viabilità comunale che attraversa sia il Comune di Balangero, sia il limitrofo Comune di Mathi, ove si innesta sulla SP 2.



Estratto stradale CMT0 (dal sito web) con localizzazione area DA1

5. IL CONTESTO TERRITORIALE (PEC).

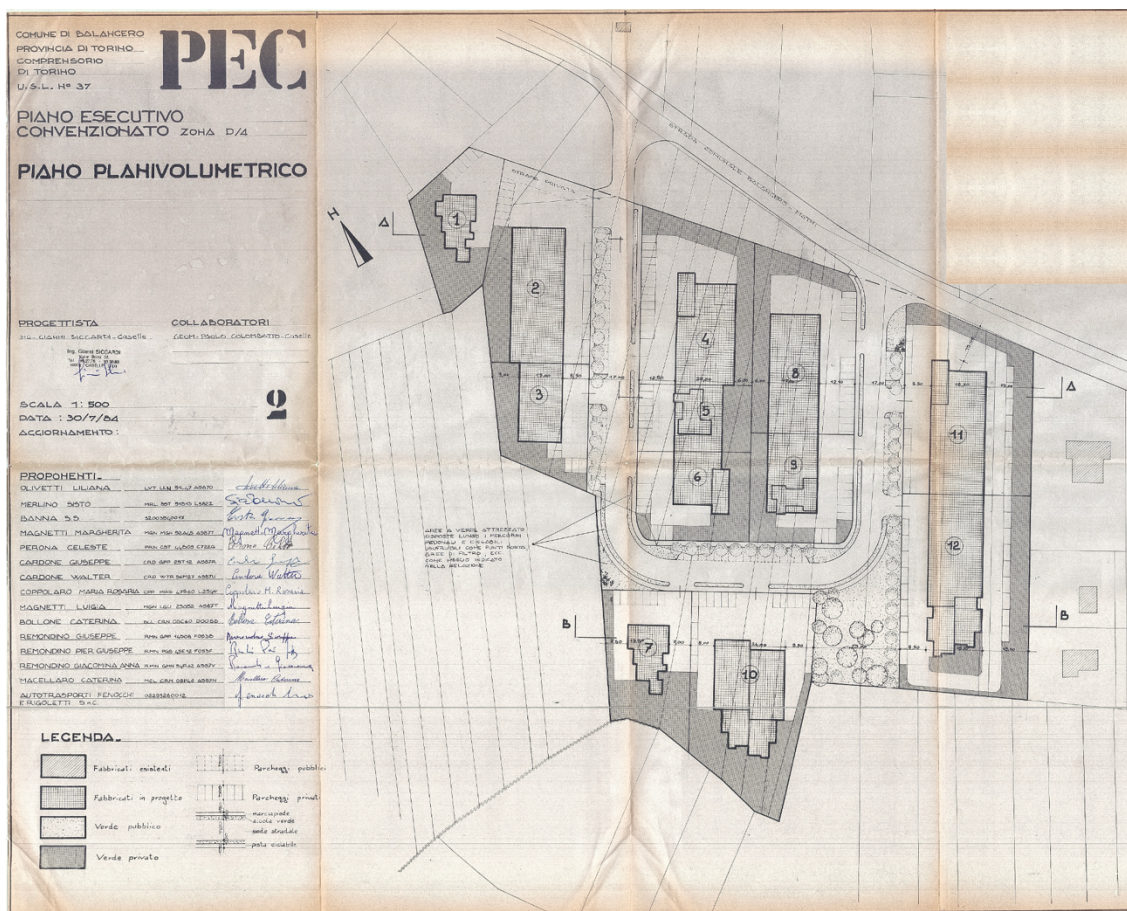
L'area DA1 è stata edificata a seguito di un Piano Esecutivo Convenzionato, redatto ai sensi della L.R. 56/1977, sulla base delle previsioni urbanistiche del Piano di Fabbricazione vigente all'epoca.

Da una ricerca svolta presso gli archivi del Comune, il PEC (di cui si riporta uno stralcio della tavola del piano planivolumetrico) è stato convenzionato con rogito notaio Prost in data 22/03/1986 tra alcuni soggetti privati ed il Comune, relativo alla zona D/4 del Piano di Fabbricazione.

La convenzione prevedeva:

- a) Aree di pertinenza di edifici a destinazione produttiva: 20.729 mq.;
- b) Aree destinate ad opere di urbanizzazione: 3.599 mq.;
- c) Aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria: 2.669 mq.

Dall'esame degli atti, risulta che il Comune non ha mai acquisito le aree per servizi.



Le opere di urbanizzazione sono state tutte regolarmente eseguite, come risulta ai "testalini" allegati, che dimostrano che la variante parziale esplica i suoi effetti su area urbanizzata (NB Le tavole del PEC non sono state digitalizzate).

COMUNE DI BALANGERO PROVINCIA DI TORINO COMPRENSORIO DI TORINO U.S.L. N° 37 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ZONA D/A PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. RETE DISTRIBUZIONE IDRICA. PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI. COMUNE DI BALANGERO UNICO TECNICO Progetto originale approvato dalla Commissione edilizia in data 3/12/87 rilasciato in data 26/2/1988 L'ASSESSORE PROGETTISTA ING. GIANNI SICCARDI, Caselle COLLABORATORI GEOM. PAOLO COLOMBATTO, Caselle DATA : 30/4/87 ACGIORNAMENTO : 4	COMUNE DI BALANGERO PROVINCIA DI TORINO COMPRENSORIO DI TORINO U.S.L. N° 37 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ZONA D/A PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA. PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI. COMUNE DI BALANGERO UNICO TECNICO Progetto originale approvato dalla Commissione edilizia in data 3/12/87 rilasciato in data 26/2/1988 L'ASSESSORE PROGETTISTA ING. GIANNI SICCARDI, Caselle COLLABORATORI GEOM. PAOLO COLOMBATTO, Caselle DATA : 30/4/87 ACGIORNAMENTO : 5
COMUNE DI BALANGERO PROVINCIA DI TORINO COMPRENSORIO DI TORINO U.S.L. N° 37 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ZONA D/A PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. FOGHATURA BIANCA E HERA. PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI. COMUNE DI BALANGERO UNICO TECNICO Progetto originale approvato dalla Commissione edilizia in data 3/12/87 rilasciato in data 26/2/1988 L'ASSESSORE PROGETTISTA ING. GIANNI SICCARDI, Caselle COLLABORATORI GEOM. PAOLO COLOMBATTO, Caselle SCALA 1:500 DATA : 30/4/87 ACGIORNAMENTO : 6	COMUNE DI BALANGERO PROVINCIA DI TORINO COMPRENSORIO DI TORINO U.S.L. N° 37 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ZONA D/A PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. FOGHATURA BIANCA. PROFILO LONGITUDINALE. COMUNE DI BALANGERO UNICO TECNICO Progetto originale approvato dalla Commissione edilizia in data 3/12/87 rilasciato in data 26/2/1988 L'ASSESSORE PROGETTISTA ING. GIANNI SICCARDI, Caselle COLLABORATORI GEOM. PAOLO COLOMBATTO, Caselle DATA : 30/5/87 ACGIORNAMENTO : 7



Tutte le opere di urbanizzazione sono state regolarmente eseguite; l'unica modifica rispetto al progetto planivolumetrico di cui alle pagine precedenti è stata di una area con doppia destinazione verde e parcheggio, come si nota nella fotografia n. 2 a sx.

Le fotografie alle pagine seguenti dimostrano lo stato di abbandono dell'area, coerente con le immagini di Google Earth che mostrano poche decine di autoveicoli presenti nella zona; tuttavia, nonostante l'abbandono di molte attività economiche, occorre rilevare (in senso assolutamente positivo) l'ottimo stato di manutenzione delle opere di urbanizzazione.

Il tentativo, come più volte descritto, di rivitalizzare l'area con nuove destinazioni d'uso per evitare l'abbandono totale delle attività economiche nella zona.



Fotografia n. 1: accesso nord all'area di PEC



Fotografia n. 2: nella parte sx si intravede l'area verde/parcheggio



Fotografia n. 3: accesso sud all'area di PEC



Fotografia n. 4: vista direzione nord (verso accesso nord di Via Banna)



Fotografia n. 5: altra immagine viabilità interna



Fotografia n. 6: viabilità interna verso accesso sud di Via Banna

6. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante è solamente normativa, non modifica in alcun modo altre parti del PRGC.

Vengono, pertanto, inserite le seguenti nuove destinazioni, in aggiunta a quelle esistenti, con riferimento all'art. 13 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC.

Occorre tenere presente che quanto sotto esplicita i contenuti delle destinazioni ammesse; nella Norma di Attuazione innovata, ovviamente, si riportano solo le sigle.

P2) attività artigianali di servizio non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza e con le tipologie edilizie in atto (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzieri, calzolai, panettieri, riparazione auto, ed altre attività similari).

P3) attività artigianali di servizio e di produzione che svolgano un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale, che siano svolte da imprese con non più di 10 addetti e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

C7) attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; rimesse per auto e caravan, pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto.)

T1) oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, circoli privati;

Per quanto attiene gli interventi ammessi, con riferimento all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente, si ammettono questi nuovi:

D.2. Ristrutturazione edilizia con recupero di volumi preesistenti;

D.3. Ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti

È altresì ammessa maggiore SLP destinata a ricettivo del tipo T1, nel limite del 20% della SLP complessiva dell'insediamento, compresa la SLP già esistente per la residenza del titolare e/o del custode, al fine di potenziare la ricettività a carattere temporaneo per operatori del settore industriale – artigianale – commerciale – terziario - turistico, attualmente insufficiente sul territorio. Tale fattispecie complementare alla destinazione principale di area è da ricomprendere nella forma di convenzionamento di cui al punto successivo.

Per quanto attiene la realizzazione degli interventi terziari dovrà essere costituito un nuovo convenzionamento tra privati e comune, con maggioranza ex art. 5, c. 4 L.R. 18/1996, al fine di valutare l'incidenza sulle urbanizzazioni esistenti delle nuove destinazioni.

Resta inteso che le modificazioni proposte rientrano nelle superfici esistenti fissate dal PRGC vigente e sono coerenti con la prima parte (evidenziata in grassetto) della lettera f), che si riporta qui di seguito:

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei

comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

7. LE PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Si richiamano integralmente le prescrizioni del vigente PRG.

L'area, comunque, ricade in Classe IIb, per le quali le NdA del vigente PRGC (variante strutturale n. 1), prevedono quanto segue:

Classe II

Pericolosità geomorfologica moderata.

Aree poco penalizzate ai fini urbanistici, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo, circostante. Gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Sottoclasse II.a (omissis)

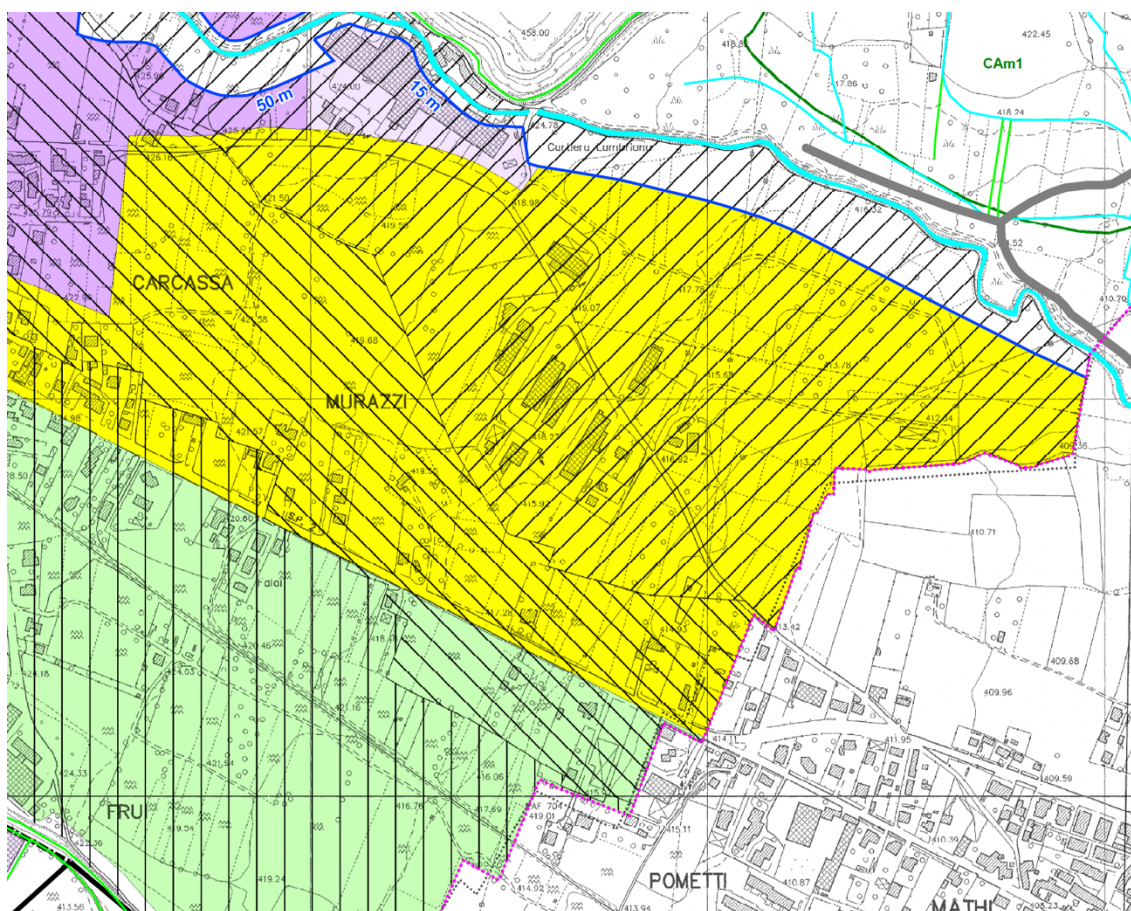
Sottoclasse II.b

Aree mediamente penalizzate ai fini urbanistici

Rientrano in questa categoria:

- *Le aree con presenza del livello della falda superficiale prossimo al piano campagna;*
- *Le aree inondate o potenzialmente inondabili da acque a bassa energia;*
- *I nuclei abitativi siti in area di versante.*

Gli interventi dovranno essere subordinati alle verifiche della natura geomeccanica dei terreni affioranti, da effettuarsi con indagini in situ e in laboratorio, e della locale situazione idrogeologica e idrologica.



Estratto della Carta di Sintesi della variante strutturale n. 1 al PRGC

LEGENDA

Classi di Sintesi

(Circ. 7/LAP/96 e smi)

Pericolosità nulla o trascurabile

Classe I

Pericolosità moderata

Classe IIa

Classe IIb

8. VERIFICA COERENZA PTR E PTC2.

Come indicato al punto 2) della presente “Relazione”, occorre procedere alla verifica della coerenza dei contenuti della variante rispetto al vigente Piano Territoriale Regionale (PTR) e al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2) della Provincia di Torino, ancora vigente ed applicato da parte della Città Metropolitana di Torino.

Poiché la variante esplica i suoi effetti su una porzione già edificata, si richiamano di seguito, le principali disposizioni normative con le quali confrontarsi.

a) Verifica coerenza PTR.

La Regione Piemonte, in seguito all'entrata in vigore della legge sulle Autonomie locali L. 142/90 (confluita nel D.Lgs. 267/00, art.5 e art.20), ha ritenuto fondamentale adeguare la precedente legislazione urbanistica (L.R.56/1977), emanando una legge regionale (L.R.45/1994) che specifica il nuovo quadro della pianificazione territoriale.

Gli adeguamenti della legge regionale riguardano gli strumenti di livello provinciale, ma anche la necessità, per la Regione, di dotarsi di uno strumento specifico di governo del territorio, il Piano Territoriale Regionale (PTR).

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, e ne affida l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale. Stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del PTR stesso.

Il Piano territoriale regionale (PTR), approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, attualmente in fase di aggiornamento, rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio; fonda le sue radici nei principi definiti dallo Schema di sviluppo europeo e dalle politiche di coesione sociale ed è pertanto incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di copianificazione.

Occorre, infine, considerare che con Deliberazione della Giunta Regionale 3 giugno 2024, n. 4-8689 ad oggetto “Adozione, ai sensi degli articoli 7 e 10 della legge regionale 56/1977, della variante di aggiornamento al Piano territoriale regionale (PTR) vigente approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 122-29783 del 21 luglio 2011 e del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica redatti ai sensi del Decreto legislativo 152/2006.” si è provveduto ad un aggiornamento del suddetto PTR, che tuttavia non è stato preso in considerazione nella presente “Relazione”, poiché non è in regime di salvaguardia.

Il vigente piano, pertanto, si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un quadro di riferimento (la componente conoscitivo-strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;

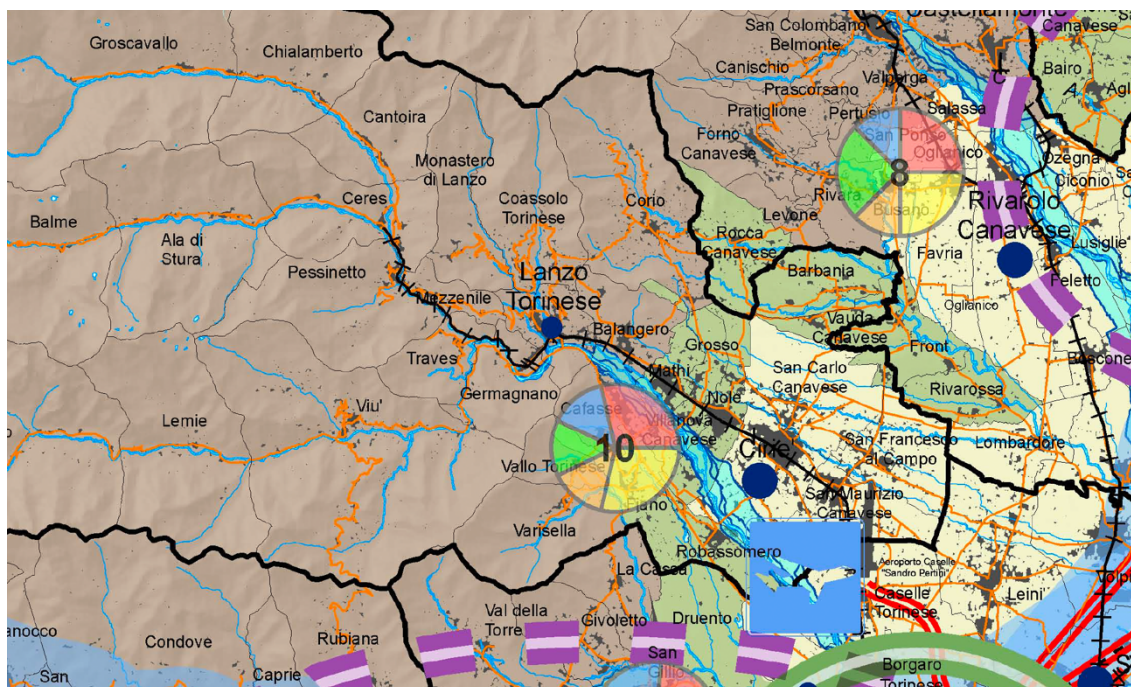
- una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;
- una parte statutaria (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

Dall'insieme delle politiche derivanti dall'analisi dei vari livelli (europeo, nazionale, regionale e provinciale) emergono alcuni elementi comuni che caratterizzano i grandi temi rispetto ai quali far confluire la sintesi delle azioni e degli obiettivi posti alla base delle attività delle varie istituzioni.

Per il PTR si è strutturato un quadro strategico di riferimento costituito da:

1. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
2. sostenibilità ambientale, efficienza energetica
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
4. ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva
5. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

Il PTR individua Balangero nell'ambito integrato territoriale AIT n° 10 di Cirié (livello medio), sub ambito 10.1 assieme ai Comuni di: Barbania, Cirié, Corio, Grosso, Mathi, Nole, Robassomero, San Carlo Canavese, San Francesco al Campo, San Maurizio Canavese, Vauda Canavese, Villanova Canavese.



Estratto Tavola progetto del PTR

Le peculiarità che maggiormente caratterizzano il territorio e ne descrivono le risorse territoriali che denotano il grado di attrattività di Balangero: urbanistico, infrastrutturale, storico culturale e paesaggistico, il PTR mette in particolare evidenza:

- Produzione integrata da fonti rinnovabili, specie idroelettrica e da biomasse vegetali. Recupero della ex cava di amianto di Balangero come campo fotovoltaico.
- Interventi urbanistici di riorganizzazione funzionale a sostegno del ruolo di sub-polo esterno all'area metropolitana torinese in contiguità con la Corona Verde:
 - contenimento dell'urbanizzazione diffusa e lungo gli assi viari in corrispondenza dei fondovalle;
 - recupero e riuso delle aree dismesse e bonifica dei siti contaminati;
 - riqualificazione e salvaguardia delle continuità agronaturali (varchi ecologici);
 - riqualificazione della Stura di Lanzo;
- Valorizzazione integrata del patrimonio naturale, culturale e paesaggistico delle valli di Lanzo, delle fasce fluviali e del patrimonio architettonico-storico-culturale in relazione alla rete delle Residenze Sabaude;
- Miglioramento funzionale, adeguamento e messa in sicurezza della linea ferroviaria regionale del Canavese (Torino-Ceres).

Per la variante parziale, si richiama anche:

Art. 31 – Contenimento del consumo del suolo.

La variante non prevede alcun consumo di suolo e non si individuano interventi di compensazione ambientale, essendo un'area assoggettata a Piano Esecutivo Convenzionato, già realizzato e con una congrua dotazione di servizi.

In conclusione, si ritiene che la variante sia coerente col vigente PTR.

b) Verifica coerenza PTC2

La pianificazione provinciale vigente, aggiornata con il progetto PTC2, costituisce il principale riferimento territoriale per la redazione dei PRGC e loro varianti.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC2 è uno strumento che ha come proprio obiettivo primario il contenimento dell'uso del suolo. L'approccio volto altresì al garantire e valorizzare le specificità ambientali e paesaggistiche del territorio è evidente anche dal fatto che vengono definite e di conseguenza delimitate aree di interesse provinciale che si vanno a sommare all'apparato già definito e normato a livello nazionale e regionale. Questo per dare ancor maggiore forza al sistema ambientale e cultura che è tratto fondativo e diffuso del panorama piemontese.

Ciò in rapporto ad una lista di obiettivi generali e di dettaglio e di previsioni articolate descritte in modo appropriato nella relazione illustrativa e qui riportate in forma succinta.

Obiettivi generali:

- Contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;
- Sviluppo socio-economico;
- Riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita;
- Tutela ed incremento della biodiversità;

- Completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

Il primo articolo da considerare è il seguente:

Art. 10 Adeguamento al PTC2.

1. Gli strumenti di pianificazione generale dei quali i Comuni intendono dotarsi sono sottoposti alla verifica di compatibilità, da parte della Provincia, con le determinazioni del PTC2 approvato, ai sensi dell'articolo 20, comma 5, del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267, e dell'articolo 8 bis, comma 1, della legge regionale 5.12.1977, n. 56.

2. Le Varianti non strutturali ai piani regolatori generali sono sottoposte a verifica di compatibilità con le previsioni del PTC2 approvato, ai sensi dell'articolo 17, comma 7, legge regionale 56/77 da parte della Provincia, fatto salvo quanto previsto agli articoli 8, 39 e 40 delle presenti norme.

*3. I piani regolatori generali comunali ed intercomunali devono procedere all'adeguamento complessivo al PTC2 al momento della loro revisione; **qualsiasi variante urbanistica dovrà essere compatibile e dare attuazione al PTC2 per le aree di influenza della variante stessa.***

Altri articoli delle NdA sui quali confrontarsi, per quanto attiene il contenimento del consumo del suolo, sono il 15, 16 e 17, caratterizzati da "**prescrizioni che esigono attuazione**", che devono essere calate e valutate alla scala locale.

Senza entrare nel merito in dettaglio, è evidente che la variante parziale non produce nuovo consumo del suolo.

Nello specifico, tuttavia, tenendo conto che la L.R. 56/1977 prevede che le varianti parziali "*devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati*" si richiama il comma 7. dell'art. 16 delle NdA del PTC2, che si riporta di seguito (**anche se non richiesto per le varianti parziali**):

*7. (**Prescrizioni che esigono attuazione**) Gli strumenti urbanistici generali e le varianti di revisione devono definire la perimetrazione di aree dense, libere e di transizione sull'intero territorio comunale. In occasione di varianti di carattere strutturale o di varianti previste dalla legislazione speciale (accordi di programma, S.U.A.P. D.P.R. 447/98, programmi edilizi ex art. 18 L. 203/1991) il Comune dovrà procedere alla perimetrazione delle aree di cui al presente articolo, limitatamente alle aree di influenza della variante, in coerenza con quanto stabilito al c. 3, art. 10.*

In proposito si fa presente che il Comune, in occasione della variante strutturale n. 1 al PRGC, ha provveduto alla definizione della suddetta perimetrazione su tutto il territorio comunale, come risulta dagli atti tecnici a corredo della citata "variante strutturale 1" (si rimanda al "verbale conferenza" del 28/06/2013).



Definizione aree ai sensi del PTC2, con relativa legenda

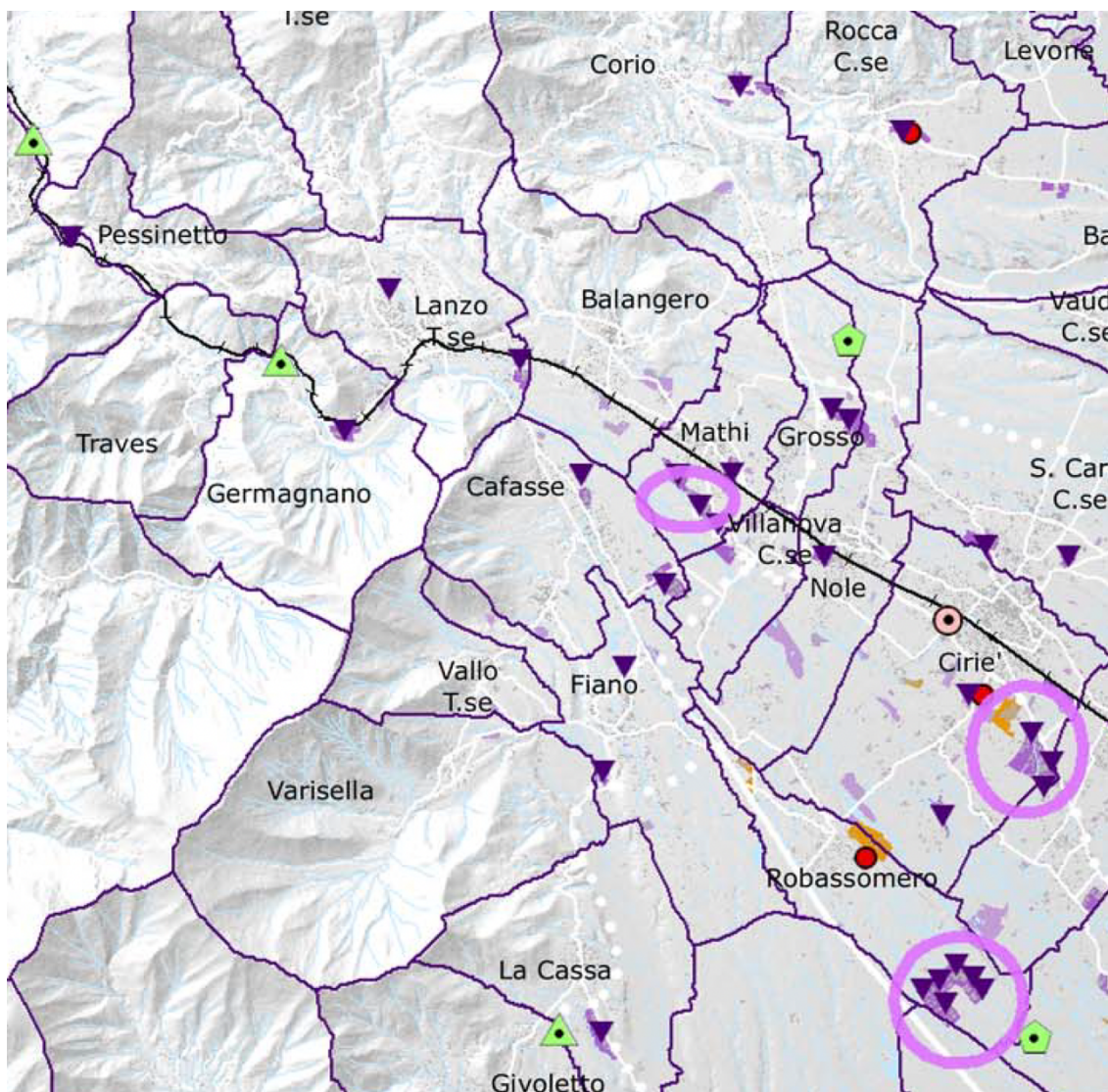
- Legenda
- CONFINI COMUNALI
- VIABILITA' ESISTENTE
- DENSITA' URBANA
- AREE DENSE
- AREE DI TRANSIZIONE

Dalla suddetta perimetrazione, emerge che la zona DA1 è stata classificata tra le aree di transizione.

Si richiama, pertanto, (cfr. art. 17 – Azioni di Tutela delle aree delle NdA del PTC2) la seguente ***“prescrizione che esige attenzione”***:

“Nelle aree di transizione, sono congruenti nuovi processi insediativi, nel rispetto della pianificazione territoriale sovraordinata, nei limiti qualitativi e quantitativi definiti dal Capo II e III delle presenti NdA. Il limitato incremento insediativo è possibile con la progettazione e ristrutturazione urbanistica da sviluppare per settori, scongiurando il processo di sprawl edilizio mediante interventi di densificazione, sostituzione edilizia, completamento su aree libere intercluse.”

Si riporta, qui di seguito, uno stralcio della perimetrazione citata, realizzata dopo gli esiti della Conferenza tra gli Enti, che si conferma con la presente Variante.



Estratto Tav. 2.2 Sistema insediativo – Attività economico – produttive del PTC2

Per quanto riguarda l'area DA1 si richiamano le norme che regolano le attività economiche, oltre a riportare uno stralcio della Tav. 2.2 del PTC2, ove si nota che il territorio del Comune di Balangero non è caratterizzato dalla presenza di ambiti produttivi di primo o di secondo livello e neppure dalla presenza di “aziende principali” o centri per la media e grande distribuzione.

Per gli ambiti produttivi, quale l'area in esame, occorre fare riferimento all'art. 24 – Settore produttivo artigianale e industriale.

(indirizzi)

3. La Provincia promuove:

- a) **il recupero e il riuso delle aree e delle strutture produttive esistenti, inutilizzate o sottoutilizzate**, con interventi e modalità anche di esercizio dell'attività, idonee a perseguire anche in tal caso l'elevato livello qualitativo dell'offerta di cui alla successiva lettera b);
- b) la formazione e attuazione di aree produttive realizzate secondo i criteri delle Aree produttive ecologicamente attrezzate, preferibilmente di livello intercomunale;
- c) l'interconnessione dei sistemi produttivi, attraverso l'infrastrutturazione materiale ed immateriale;
- d) politiche di concentrazione dell'offerta industriale;
- e) **la riorganizzazione degli spazi industriali spesso inadeguati alle mutate condizioni produttive**;
- f) il sostegno della presenza produttiva utilmente localizzata in aree disagiate;
- g) il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi e per le attività economiche in generale; (omissis)

Inoltre:

9. (Prescrizioni che esigono attuazione) I PRG e le loro varianti devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi del PTC2 di cui ai commi precedenti ed in particolare devono porsi l'obiettivo prioritario di limitare il consumo di suolo a fini produttivi, attraverso la concentrazione dell'offerta di aree e la ristrutturazione delle aree esistenti anche incentivando operazioni di rilocalizzazione di impianti isolati.

10. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli ampliamenti di aree produttive esistenti, dove ammessi, devono essere realizzati in aree contigue a quelle produttive esistenti. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti escludono la realizzazione di ampliamenti che siano sfrangiati e privi di compattezza e continuità edilizia ed infrastrutturale con le aree produttive esistenti.

Per il caso in specie, non si può proporre la rilocalizzazione, essendo comunque un'area completamente infrastrutturata e non trasformabile per altre destinazioni.

Per quanto riguarda eventuali ampliamenti, solo un'area ha ancora la possibilità di completare quanto previsto dall'originario PEC, senza consumare ulteriore suolo; anche per questo motivo, l'ultimo comma dell'art. 37 delle NdA del PRGC, così come modificato dalla presente variante, prevede un ulteriore convenzionamento tra privati e Comune.

In conclusione, si ritiene che i contenuti della variante, che estende le possibilità di riutilizzo di un'area costruita ed infrastrutturata in fase di progressivo abbandono, siano assolutamente coerenti con gli obiettivi, le disposizioni e le finalità del PTC2.

Appendice: Verifica di coerenza rispetto al PTGM adottato.

Il Progetto Preliminare del Piano Territoriale Generale Metropolitano, redatto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 56/1977, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 66 in data 22/12/2022; **le norme in salvaguardia, sotto riportate, sono scadute al termine del triennio stabilito dall'art. 58 della LR 56/1977.**

Normative non più in salvaguardia: art. **8 SALV - MISURE DI SALVAGUARDIA E LORO APPLICAZIONE** delle Norme di Attuazione che individua quanto segue:

1. *Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui agli artt. 8, comma 2 e 58 L.R. 56/1977, l'adozione del PTGM avviene con deliberazione del Consiglio Metropolitano ai sensi del comma 3 dell'art. 7 bis della medesima L.R.*

Progetti infrastrutturali strategici di scala sovra metropolitana

2. **(PP)** *Il PTGM individua e recepisce quali progetti strategici di scala sovra metropolitana, relativamente ai quali trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui alla legislazione statale e regionale:*

a. *il sistema infrastrutturale di C.so Marche, secondo il progetto di CAP (Concessioni Autostradali Piemontesi), di cui alla tavola PP4b Misure di salvaguardia: Nuova linea ferroviaria Torino Lione e Corridoio c.so Marche;*

b. *il corridoio della Nuova Linea Ferroviaria Torino Lione di cui al progetto definitivo per la tratta internazionale ed al progetto preliminare presentato per la tratta nazionale ai fini dell'approvazione ai sensi del D.Lgs. 50/2016 (tavola PP4b Misure di salvaguardia: Nuova linea ferroviaria Torino Lione e Corridoio c.so Marche).*

Per tali aree operano le misure di salvaguardia di cui al successivo Articolo 48.

L'art. **48 COLMA - SISTEMA INFRASTRUTTURALE DI C.SO MARCHE E CORRIDOIO DELLA NUOVA LINEA TORINO - LIONE** delle Norme di Attuazione non riguarda porzioni di territorio che interessano il Comune di Balangero.

Si può quindi affermare che non vi sono contrasti tra la presente variante semplificata e le parti in salvaguardia del Progetto Preliminare del PTGM della Città Metropolitana di Torino.