

COMUNE DI BEINASCO

Variante Parziale N° 1/2026

Art. 17, 5° comma della L.R 56/77 s.m.i.
al Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con Delibera della Giunta Regione Piemonte n. 69-22738466 del 10.02.1993

PROGETTO PRELIMINARE

Adottato con D.c.c. n. del



RELAZIONE ILLUSTRATIVA MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

PROGETTO:

Architetto Enrico Bonifetto
via Brugnone 12 – 10126 Torino - enricobonifetto@gmail.com - +39 393 9855325



--	--

--	--

IL SINDACO	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Daniel CANNATI	Arch. Marina DOLFINI

APRILE 2026



INDICE

Cap. 1	Premesse	4
1.1	La strumentazione urbanistica comunale vigente	
Cap. 2	Aggiornamento della legislazione urbanistica	6
2.1	Caratteristiche della variante parziale n. 1/2026 al PRGC	
Cap. 3	Obiettivi e contenuti della Variante Parziale n. 1/2026	8
Cap. 4	Ammissibilità della procedura di variante parziale – verifica dei parametri ai sensi dell’art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.	11
Cap. 5	Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica	13
Cap. 6	Quadro di riferimento delle relazioni della Variante con la programmazione Territoriale e Settoriale Sovraordinata e verifiche di Coerenza	14
6.1	Premesse	
6.2	Verifica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n.122–29783 del 21 luglio 2011	
6.3	Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DGR n. 233-35886 del 8 10 2017	
6.4	Verifica di coerenza con il PTCP approvato con DCR n.121-29759 del 21 luglio 2011	
Cap. 7	Verifica delle compatibilità ambientali della Variante Parziale n. 1/2026	50
7.1	Compatibilità della Variante n 1/2026 con il piano di zonizzazione acustica (PCA)	
7.2	Aspetti in materia di valutazione del rischio industriale – Attività a rischio di incidente rilevante “Seveso”	
7.3	Compatibilità idrogeologica - il quadro del dissesto e la pericolosità geomorfologica	
7.4	Elettromagnetismo	
7.5	Aspetti in materia di usi civici	
Cap. 8	Valutazione degli impatti potenziali e misure di mitigazione e compensazione ambientale	55
Cap. 9	Conclusione	57

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE



1. PREMESSE

1.1. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Beinasco è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 45-7000 del 18/03/1996, pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 17 del 24/04/1996 e successiva variante parziale approvata con D.C.C. n. 52 del 27/09/1999;

- con D.C.C. n. 55 de 27/10/2003 è stato adottato il progetto definitivo della prima variante strutturale del Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 16 - 12669 del 07/06/2004, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 24 del 17/06/2004;
- con D.C.C. n. 69 del 18/10/2005 è stato adottato il progetto definitivo della seconda variante strutturale del Piano regolatore generale, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 nell'ambito dell'area normativa RC 1-1 (interno via Mirafiori), successivamente approvato con D.G.R. n. 14-8048 del 21/01/2008, pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 05 del 31/01/2008;
- con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010 è stata approvata la terza variante strutturale al P.R.G.C. ai sensi della L.R. n. 1/2007, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 11 del 18/03/2010 nella quale sono state recepite le varianti strutturali e non precedentemente approvate;
- con D.C.C. n. 35 del 27/06/2016 è stata approvata la quarta variante strutturale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/1977, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 41 del 15/10/2015 di approfondimento geologico;

Successivamente alla terza variante strutturale sono state approvate le seguenti Varianti parziali e modifiche non costituenti variante ai sensi dell'art. 17 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.:

- Modifica 1/2010 approvata con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010 redatta ai sensi della lettera a) del comma 12 dell'Art. 17 l.r. 56/77 e s.m.i. per correzione di errore materiale sulle schede di area.
- Modifica 2/2010 - approvata con D.C.C. n. 43 del 15/07/2010 redatta ai sensi della lettera c) del comma 12 dell'Art. 17 l.r. 56/77 e s.m.i. per adeguamento di limitata entità del perimetro di area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo relativo ad area residenziale di recupero (RA 1-1) per attuazione piano delle alienazioni 2010 -2012".
- Modifica 3/2010 - approvata con D.C.C. n. 60 del 04/11/2010, redatta ai sensi della lettera a) del comma 12 dell'Art. 17 l.r. 56/77 e s.m.i. per precisazione normativa in merito alla modalità di attuazione delle aree di edilizia residenziale pubblica.
- Variante Parziale 4/2010 - approvata con D.C.C. n. 15 del 23/02/2011, redatta ai sensi del comma 5 dell'Art. 17 l.r. 56/77 e s.m.i. consistente nella trasformazione dell'area PC, inserita in ambito di strumento urbanistico esecutivo, in area produttiva trasformabile in destinazione terziaria- commerciale-alberghiera (PT-CD-AL2)".
- Modifica 1/2011 - approvata con D.C.C. n. 28 del 27/04/2011 redatta ai sensi della lettera c) del comma 12 dell'Art. 17 l.r. 56/77 e s.m.i. per adeguamento di limitata entità



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

- del perimetro di area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo e correzione di errore materiale sulle schede di area e sugli elaborati cartografici.
- Variante Parziale 1/2012 - approvata con D.C.C. n. 46 del 01/10/2012 ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. consistente nel cambio di destinazione d'uso di area SP302 aree attrezzate a servizio degli impianti produttivi, in area PC, aree produttive consolidate, in ottemperanza al piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale approvato con D.C.C. n. 10 del 20/02/2012".
 - Variante Parziale 1/2013 – approvata con D.C.C. n. 5 del 03/04/2014 ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., consistente in inserimento in cartografia del tracciato di strada di servizio della ex discarica di Borgo Melano. Zona di P.R.G.C.: AA (Area agricola)".
 - Modifica 2/2013 - approvata con D.C.C. n. 50 del 04/12/2013 ai sensi della L.R. 5.12.1977, art. 17, 12° comma, lettera a) per correzioni di errori materiali, nonché contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento urbanistico in merito alla modalità di attuazione dell'area a destinazione urbanistica RR1-4A, e correzione di errori materiali sulla cartografia di piano.
 - Variante Parziale 3/2013 - approvata con D.C.C. n. 39 del 21/10/2014 ai sensi della L.R. 5.12.1977, n. 56, art. 17, 5° comma per modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in precisazioni normative in merito all'articolo 52 (sottotetti) delle norme tecniche di attuazione.
 - Variante Parziale 4/2013 - approvata con D.C.C. n. 40 del 21/10/ 2014 ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56, art. 17, 5° comma per modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in precisazioni normative in merito all'articolo 54 (locali accessori) delle norme tecniche di attuazione.
 - Variante Parziale 5/2013 - approvata con D.C.C. n. 36 del 27/06/2016 ai sensi della L.R. 5.12.1977, n. 56, art. 17, 5° comma: per modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in nuova perimetrazione dell'area normativa RN11 e individuazione di nuova area a servizi destinata a ospitare struttura per anziani.
 - Variante Parziale 1/2016 - approvata con D.C.C. n. 43 del 18/07/2016 "Variante Parziale al Piano Regolatore vigente ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma. Variante normativa Articolo 54 bis - Orti urbani.
 - Modifica 2/2016 – approvata con D.C.C. n. 44 del 18/07/2016 ai sensi della L.R. 5.12.1977, art. 17, 12° comma, per precisazione in merito alle destinazioni d'uso ammesse nell'area normativa RN12. Correzione scheda dati sintetici di area.
 - Variante Parziale 1/2018 - approvata con D.C.C. n. 19 del 22/05/2018 ai sensi della L.R. 5.12.1977, n. 56, art. 17, 5° comma per la riconversione dell'area RN10 nella previgente destinazione TN2.
 - Modifica 2/2018 - approvata con D.C.C. n. 46 del 18/12/2018 " ai sensi della L.R. 5.12.1977, art. 17, 12° comma per modifiche non costituenti variante al P.R.G.C. nell'ambito delle aree normative RN11 (Beinasco) e RN13 (Borgaretto)"
 - Variante area ex COMAU - approvata con D.C.C. n. 25 del 27/3/2019 ai sensi della L.R. 5.12.1977, art. 17, 12° comma lettera h) bis e lettera b) per riuso e riqualificazione edilizia dell'edificio produttivo ex Comau
 - Variante Parziale 1/2019 - approvata con D.C.C. n. 52 del 12/11/2019 ai sensi dell'articolo 17 comma 5, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. – Modificazioni cartografiche in località Borgo Melano: riduzione e parziale cambio di destinazione d'uso dell'area normativa SP 303 (area attrezzata a servizio degli impianti produttivi) in area PC (area produttiva consolidata) e recepimento della decadenza dei vincoli territoriali della zona di rispetto dei pozzi dismessi.



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

- Modifica 1/2022 - approvata con DCC n. 12 del 23/03/2022 redatta ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera a) della LR 56/77.
- Modifica 2/2022 - approvata con DCC n. 72 del 26/10/2022 redatta ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera f) della LR 56/77. Articolo 53 verande logge.
- Variante Parziale 1/2023 approvata con DCC n. 16 del 25/03/2024 redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77. Ridefinizione delle fasce di rispetto cimiteriali (Cimitero di Beinasco e Cimitero di Borgaretto); Retrocessione alla destinazione "agricola" o "verde privato" alcuni terreni che il PRG classifica come edificabili; Riassegnazione di parte della capacità edificatoria stralciata per limitati interventi di completamento/densificazione del tessuto urbano; Razionalizzazione della distribuzione delle aree per servizi sul territorio; Ridefinizione delle modalità di attuazione di alcuni lotti edificabili inseriti in strumenti esecutivi di particolare complessità; aggiornamento delle Norme di Attuazione e della cartografia rispetto ai suddetti mutati assetti del territorio, nonché correzione di alcuni errori materiali riscontrati sugli elaborati cartografici.
- Modifica 1/2025 approvata con DCC n. 36 del 2/10/2025

Il Comune è inoltre dotato di:

- Piano di zonizzazione Acustica, approvato con D.C.C. n. 30 del 26/04/2004;
- Piano Regolatore Comunale Cimiteriale, approvato con D.C.C. n. 61 del 29/11/2004 (ultima modifica approvata con D.C.C. n.48 del 21/07/2014);
- Criteri commerciali, introdotti nel PRGC a seguito della DCR n. 59/10831 del 24/03/2006, con la Variante Strutturale n. 3; successivamente è stato fatto un adeguamento alla programmazione commerciale a seguito della L 27 del 24/03/2012;
- Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 24 del 25/06/2018 adeguato al Regolamento Edilizio Tipo Regionale approvato con DCR n. 347 - 45856 del 28/11/2017

2) AGGIORNAMENTO DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA

Le leggi regionali n. 3 del 25/03/2013, e 17 del 12 agosto 2013, hanno significativamente innovato la L.R. n. 56/77 e s.m.i., sia sotto il profilo dei contenuti della pianificazione che delle procedure di formazione, in particolare rispetto alle caratteristiche ed ai contenuti delle Varianti, specificando meglio i requisiti della varianti parziali, e tra l'altro integrando alla progettazione urbanistica e territoriale i criteri il principio operativo della *perequazione urbanistica* e metodi della *valutazione ambientale strategica* (VAS).

2.1 Caratteristiche della Variante parziale n. 1/2026 al PRGC

Il 2° comma dell'art.17 precisa che le varianti al PRGC, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, "*sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali nonché ai piani settoriali che ne attuano le previsioni;*" tali condizioni devono essere espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse.

Il 5° comma dell'art. 17 come modificato dalle L.R. n. 3 del 25/03/2013, e 17 del 12 agosto 2013 richiede di verificare tutte le seguenti condizioni per attribuire alla Variante urbanistica le caratteristiche (di portata e procedura approvativa) di Variante parziale:

- "a) *non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

- 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;*
- 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 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i 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."*

Il 6° comma dell'art. 17 richiede la dimostrazione di ulteriori requisiti quali:

"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 aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal 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"

Il successivo 7° comma stabilisce che la Deliberazione di adozione della Variante parziale espliciti il ricorrere delle condizioni sopraelencate, atteso che la capacità insediativa residenziale e/o produttiva aggiunta da ogni singola variante si somma a quelle precedenti e tutte insieme devono rispettare inderogabilmente i limiti percentuali stabiliti al 5° comma in rapporto all'intero arco di validità del PRG vigente.

A documento dei suddetti requisiti, oltre all'elenco delle condizioni ottemperate, è richiesta quindi la produzione di:

- Una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante (6° comma), contenuta per estratto nella presente relazione tecnica;
- Prospetto numerico che documenta la CIRT del PRGC vigente a quella impegnata dalle precedenti varianti parziali (7° comma), contenuto anch' esso nella presente relazione tecnica

Infine, ai sensi dell'Art. 31 del PTR, e della Deliberazione di G.R. n. 2-683 del 4/04/2023, in ottemperanza ai disposti dell'Allegato 2 - DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 31 "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO" DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PTR, si allega la Tabella n. 18 - MONITORAGGIO DEL PROGRESSIVO CONSUMO DI SUOLO del fascicolo primo - componenti normalizzate -di cui alla DGR 29/12/2020 n. 1-2681 (Urbanistica senza carta)



3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1/2026

La presente Variante Parziale n° 1/2026 provvede a dare soluzioni ad esigenze di carattere puntuale e di tessuto che periodicamente emergono durante la gestione del Piano espresse negli ultimi tempi da cittadini di Beinasco o da operatori economici attivi sul territorio merito al riordino, riqualificazione e migliore utilizzo del tessuto edilizio consolidato e di completamento, ed alle problematiche derivanti dall'interpretazione del piano medesimo, derivanti dalla cartografia e dalle norme. La presente Variante in particolare è redatta al fine di ovviare ad alcune esigenze specifiche manifestatesi dopo l'approvazione da parte del Comune di Beinasco della Variante Parziale n. 1/2023. Esse sono rappresentate in apposite schede che contengono le modifiche cartografiche e normative, riportate a seguito della presente relazione. Si suddividono nelle seguenti categorie:

- A. Riclassificazione di aree residenziali consolidate a lotti di riordino o completamento e/o modifica dei parametri attuali;
- B. Razionalizzazione di aree a servizi;
- C. Interventi in aree produttive di trasformazione e terziarie;
- D. Correzione errori materiali cartografici e normativi;
- E. Modifiche normative

Il tutto come meglio indicato nella seguente tabella:

A. Riclassificazione di aree residenziali consolidate a lotti di riordino o completamento e/o modifica dei parametri attuali

Scheda A1	<i>Via Rivoli n. 10: attribuzione, al lotto di cui al mappale 215 del Fg. 16, classificato come Zona RC 1-2 del vigente PRGC, oltre alla volumetria originariamente assegnata dallo strumento urbanistico non completamente utilizzata, (300 mc circa) una capacità insediativa aggiuntiva di 660 mc, al fine del recupero di una porzione inutilizzata del lotto, con conseguente densificazione dell'area e realizzazione di ulteriori parcheggi a servizio della zona.</i>
Scheda A2	<i>Riclassificazione del lotto parzialmente ineditato di cui al mappale 236 del Fg. 16, sito in via Ortigara 1 a Borgaretto da Zona RA3 "aree residenziali consolidate di vecchio impianto" con indice di densità edilizia fondiaria IF "mc/mq esistente" a Zona RC1 "aree residenziali consolidate di recente impianto, di tipo isolato, prevalentemente a carattere uni bifamiliare" con l'indice proprio della zona, e realizzazione di un parcheggio a servizio dell'ambito.</i>
Scheda A3	<i>Strada Serea Nuova 12: Suddivisione della Zona RR1-5 in RR1-5a e RR1-5b, incrementando l'indice territoriale di quest'ultima da 0,40 a 0,80 mc/mq. Inoltre, vista la tipologia edilizia prevista nella zona RR1-5b, con solai isolati termicamente, e la superficialità della falda, si ritiene opportuno per il lotto specifico innalzare l'altezza massima consentita in gronda da mt 10,50 a 12,00 circa</i>

B. Razionalizzazione e recupero di aree a servizi

Scheda B1	<i>Inserimento, all'interno dell'area a servizi scolastici sita in via Maria Teresa Fornasio 22, (SI 206), come caso specifico, la possibilità di ospitare anche anziani autosufficienti.</i>
Scheda B2	<i>Inserimento di nuovo parcheggio a servizio del Cimitero di Borgaretto di fronte all'ingresso del medesimo</i>

**C Interventi in Aree Produttiva di trasformazione o Terziarie**

Scheda C1	<i>Suddivisione dell'area RR 2.5 – “Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale” di cui all’ Art. 28 delle N. d’A. in due comparti distinti, (RR2-5A – RR2-5B) attuabili singolarmente, anche attraverso permesso di costruire convenzionato, dando la possibilità di realizzare su entrambi i comparti edifici fino a 5 piani fuori terra, eliminando per entrambi il vincolo della destinazione massima residenziale, ed inserendo quota di edilizia convenzionata.</i>
Scheda C2	<i>Riclassificazione di porzione dell'area PT “Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria” sita in via San Giovanni in area RR2-11 – “Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale” di cui all’Art. 28 delle N.d’A., attuabile anche attraverso permesso di costruire convenzionato.</i>
Scheda C3	<i>Area TC (Aree a destinazione terziaria consolidata) Centro Commerciale “Le Fornaci”: aumento una tantum di SLP pari a 25 mq. finalizzato alla realizzazione, sull'esterno dell'ingresso principale, di una nuova bussola con doppia porta.</i>

D Correzione errori materiali cartografici e normativi

Scheda D1	<i>Correzione sulla cartografia di PRGC del confine comunale con il comune di Orbassano, nella zona di Strada Borgaretto, indicato erroneamente sulla fotogrammetria di base, riportandolo sul confine catastale, così come già indicato sul Geoportale comunale, e contestuale specifica normativa sulla recinzione del lotto.</i>
------------------	---

E Modifiche normative

Scheda E1	<i>Adeguamento dell’Art. 6 delle NdA all’art. 13 della L.R. 56/77 come modificato dal comma 1 dell’articolo 38 della legge regionale 9 del 2025.</i>
Scheda E2	<i>Migliore specificazione del comma 5 dell’Art. 31 – Aree produttive esistenti e consolidate</i>
Scheda E3	<i>Adeguamento dell’Art. 45 – Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri comma 1 – Cimiteri – impianti tecnologici a seguito dell’entrata in vigore del comma 911 dell’Articolo 1 della legge 30 dicembre 2025, n. 199.</i>
Scheda E4	<i>Adeguamento dell’Art. 45. 12 – Elettrodotti – alla più recente normativa.</i>
Scheda E5	<i>Specificazione, all’interno dell’Art. 4 – destinazioni d’uso ammesse nelle aree di P.R.G.C. del commercio ammissibile nelle attività artigianali compatibili con la residenza (PAR).</i>
Scheda E6	<i>Specificazione, all’interno dell’Art. 51 - Norme per l’attuazione degli interventi nelle aree RA1, RA3, F, AA. - delle NTA del P.R.G.C. vigente, al fine di aggiornare il P.R.G.C. stesso relativamente al comma 2 – Aperture.</i>
Scheda E7	<i>Specificazione, al comma 3 dell’Art. 31 - Aree produttive esistenti consolidate (PC), di quali sono le attività ammissibili</i>



4. AMMISSIBILITÀ DELLA PROCEDURA DI VARIANTE PARZIALE - VERIFICA DEI PARAMETRI AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E SMI.

Verifica di compatibilità rispetto alla capacità insediativa residenziale e della variazione delle superfici produttive e terziarie, e di adeguatezza degli standard urbanistici.

Per documentare i limiti di operatività della Variante si riporta di seguito la tabella di controllo e sintesi, nella quale sono evidenziate le soglie massime di variazione della capacità insediativa residenziale totale (CIRT), degli standard urbanistici e delle superfici territoriali e/o di SUL produttiva, industriale e terziaria:

Tabella "Variazioni parametriche definite dalla sommatoria delle Varianti parziali".

	CIRT	Attività produttive, Direzionali, Commerciali, Terziarie, Turistico/Ricettive		Standard Artt. 21 e 22
	n° abitanti 24.750*	S. terr.mq 1.281.200**	Indice (SC/SUL) mq	4.833.100
		+ 4% di mq 1.281.200**	+ 4% di 50%***	+/- 0,5 mq/ab
Soglia operativa	0	+ 38.436 mq	+ 4%	+/- 12.375 mq **

Aree o norme oggetto fino a Variante 2/2022	n° abitanti	Attività produttive, Direzionali, Commerciali, Terziarie, Turistico/Ricettive		Standard Artt. 21 e 22
	- 168	+ 18.458	-	- 3.543
Aree o norme oggetto Var. Parziale 1/2023	n° abitanti	Attività produttive, Direzionali, Commerciali, Terziarie, Turistico/Ricettive		Standard Artt. 21 e 22
	-33	+5.321		+ 1.115
TOTALE	- 201	+ 23.779	-	- 2.428

Aree o norme oggetto Var. Parziale 1/2026	n° abitanti	Attività produttive, Direzionali, Commerciali, Terziarie, Turistico/Ricettive		Standard Artt. 21 e 22
A1 Increm. 660 mc res	+7	-	-	+ 50
A2 Increm. 610 mc res.	+6	-	-	+ 60
A3 Increm 1.045 mc res	+10			+100
B1 Increm. dest. d'uso	-	-	-	-
B2 Inserim. parcheggio	-	-	-	-
C1 Sudd. area RR2.5	+42	- 1.410	-	-
C2 da PT a RR 2.11	+34	- 2.250		
C3 Increm. una tantum	-	+25	-	-
D1 Ripimetr.confine	-	-	-	-
TOT. VAR 1/2026	+99	- 3.635	-	+ 210
TOTALE	- 102	+ 20.144	-	- 2.218
SOGLIA OPERATIVA	0	+ 18.292	+4%	-10.157

* Numero di abitanti previsti nel PRGC vigente (Variante strutturale n. 3)

** Sommatoria delle superfici territoriali delle attività produttive,(1.093.000) commerciali – terziarie - direzionali - Turistico – ricettive (188.900) esistenti e già previste dal PRGC vigente (Variante strutturale n. 3)

*** Popolazione residente nel comune di Beinasco al dicembre 2025 = abitanti 17.350 (vedi art 30 comma 1 L.R.7 del 31/05/2022)

Dai parametri tabellari soprascritti si evince che le previsioni introdotte con la Variante parziale n.1/2026, rientrano nei margini di operatività assegnati a questo tipo di procedura, dal combinato disposto dei commi 4° e 5° dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 rispetto alla



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

variazione della capacità insediativa residenziale ed a quella delle aree e funzioni di carattere produttivo secondarie e terziarie, aumentando la capacità insediativa di 99 abitanti rispetto alla Variante Parziale 1/2023 e rimanendo entro la soglia operativa degli abitanti previsti dalla 3° Variante Strutturale, ed ammettendo ancora possibilità di modifiche sia per le attività produttive, che per la dotazione di servizi tanto in aumento che in detrazione. La Variante in oggetto, infatti, non aumenta la capacità insediativa residenziale del PRGC vigente (3° Variante Strutturale), comporta una diminuzione di 3.635 mq della superficie delle aree e funzioni di carattere produttivo secondarie e terziarie del PRGC, e, aumentando di 210 mq i servizi (0,008 mq/ab) rimane entro la soglia consentita (0,5 mq/ab). Atteso che gli standard residenziali di cui all' Art. 21 l.r. 56/77 del PRGC vigente (34,54 mq./ab) sono comunque superiori al minimo di legge, non modifica in modo significativo la dotazione di servizi di cui all'art. 21 l.r. 56/77 e s.m.i non riducendoli sotto la soglia dei 25 mq/abitante e non modifica i servizi di cui all'Art. 22 l.r. 56/77 e s.m.i.

Ai sensi dell'Art. 31 del PTR, e della Deliberazione di G.R. n. 2-683 del 4/04/2023, in ottemperanza ai disposti dell'Allegato 2 - DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 31 "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO" DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PTR, si allega la Tabella n. 18 - MONITORAGGIO DEL PROGRESSIVO CONSUMO DI SUOLO del fascicolo primo - componenti normalizzate -di cui alla DGR 29/12/2020 n. 1-2681 (Urbanistica senza carta).

Si fa presente, che in data 4 aprile 2024, è stata approvata la L.R. n.10, che, all'Art. 12, punto c) modifica l'Art. 35 comma 1 della L.R. 7/2022, escludendo dal conteggio del consumo di suolo "le previsioni o ampliamenti di ambiti urbanistici generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere localizzate in zone con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente".

Per miglior comprensione dei dati esposti si integra quindi la Tabella 18 inserendo anche per ogni Variante le colonne relative alle nuove aree inserite, e gli stralci effettuati nel corso della variante medesima

MONITORAGGIO DEL PROGRESSIVO CONSUMO DI SUOLO								
	Sup. comune Beinasco (mq)	CSU (mq)	CSU in incremento			CSU in incremento	Δ	Δ
			(3% max 5 anni)			(6% max 10 anni)	(mq)	(%)
Valore Monitoraggio Regionale*	6.730.000	3.210.000	96.300					
			Inserim. nuove previsioni	Stralcio previgenti	Consumo di suolo aggiunto.			
Quinquennio dal 26/08/2021 al 26/08/2026								
Var. parz. 1/2023			14.966	-	+ 14.966		-	
Var. parz. 1/2026			+ 150**		+150			
Tot. al 22/04/2026			15.116		15.116		-	-

* Regione Piemonte – Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte

** Superficie relativa al parcheggio a servizio del cimitero di Borgaretto

Dalla tabella soprastante si verifica che dal 26/08/2021 ad ora, Il Comune di Beinasco ha approvato due Varianti Parziali (Variante 1/2023 e Variante 1/2026), con un totale di consumo di suolo pari a 15.116 mq, di gran lunga inferiore ai 96.300 mq consentiti nel quinquennio.



5) VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Per quanto attiene il procedimento di valutazione ambientale strategica connesso alla elaborazione dei contenuti della variante al PRGC, trovandoci all'interno dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., la legge stessa descrive il relativo iter amministrativo cui fare riferimento sia per quanto attiene la materia urbanistica che quella ambientale con specifico riferimento ai commi 8, 9, 10 e 11 come segue:

..“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 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 ...”.

Come si evince da quanto sopra riportato, il comma 8 richiede alle Amministrazioni locali la verifica dei potenziali impatti derivanti dal piano attraverso la redazione di apposito documento di verifica di assoggettabilità dei contenuti della variante formata ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. Per questa motivazione principale è stato quindi attivato apposito procedimento di Valutazione Ambientale Strategica attraverso il relativo documento tecnico preliminare, redatto ai sensi dell'articolo 12 del D.lgs. 152/2006 - Allegato I, al fine di integrare le considerazioni di carattere ambientale all'interno dei procedimenti urbanistici, garantendo la piena sostenibilità degli obiettivi e delle azioni previste.

La verifica di assoggettabilità a V.A.S., si inserisce quindi durante le fasi iniziali di predisposizione della variante illustrando come di seguito riportato *“...i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma.....le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente...”.*

Il documento di Verifica di Assoggettabilità, alla luce delle considerazioni effettuate ha ritenuto che per la presente Variante al vigente PRGC non sia necessario procedere con l'applicazione completa della procedura di “Valutazione Ambientale Strategica (VAS)” come meglio si esplicita al successivo Capo 8 della presente relazione.



6) QUADRO DI RIFERIMENTO DELLE RELAZIONI DELLA VARIANTE CON LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE SOVRAORDINATA E VERIFICHE DI COERENZA

6.1 Premesse

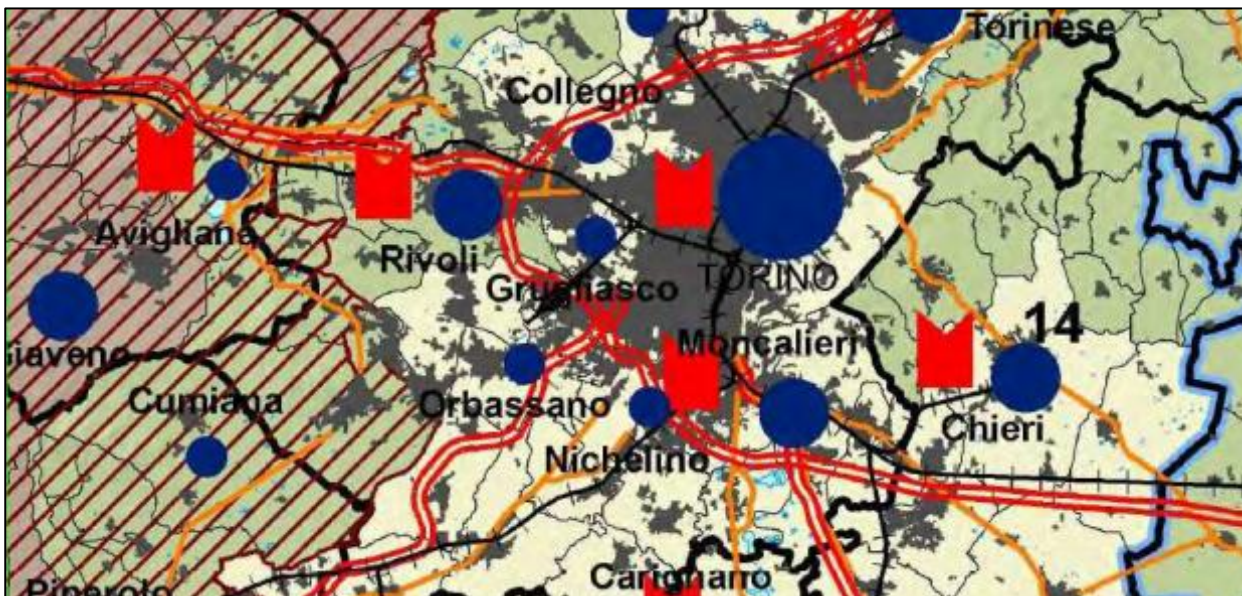
La variante parziale n. 1/2026 al PRGC, per gli argomenti unicamente di valenza locale trattati, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali come risulta anche dalle verifiche sotto riferite. Tale condizione è espressamente dichiarata nella deliberazione di adozione del progetto.

All'interno del quadro complessivo di verifica di conformità della variante rispetto ai disposti di legge si inserisce la compatibilità/coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati redatta al fine di chiarire nel modo più esaustivo possibile la misura in cui *"...Le varianti al PRG, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni sono espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse...."*

La Variante in oggetto, in particolare, come precedentemente affermato, non aumenta la capacità insediativa residenziale, non diminuisce gli standard per più di 0,5 mq/abitante, e non aumenta le superfici delle attività produttive o terziarie per non più del 4%.

6.2 Verifica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011

Il Per costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio, ad ogni livello, per la programmazione regionale di settore, la programmazione negoziata e i piani di sviluppo delle grandi reti di servizi.



Estratto della Tavola A del PTR - - Riquilibrato territoriale, tutela e valorizzazione del Paesaggio, Sostenibilità ambientale, efficienza energetica" (stralcio);

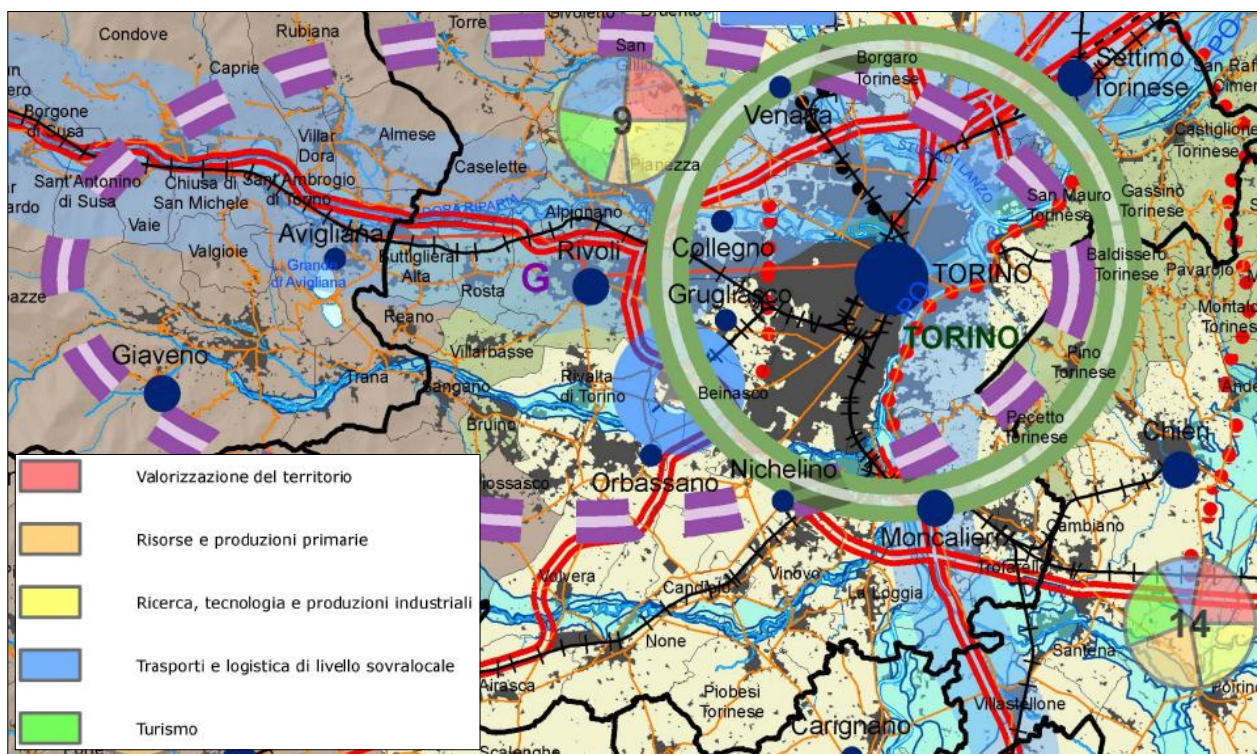
A tal fine il Per contiene una prima interpretazione strutturale del territorio nella quale vengono riconosciuti una serie di elementi fisici, idrogeologici, ecologici, paesaggistici, culturali, insediativi, infrastrutturali ed urbanistici che lo caratterizzano; sulla base dei quali costruisce una serie di regole, declinate in indirizzi e direttive per lo sviluppo, la conservazione e la trasformazione del territorio regionale.



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Successivamente, sempre con lo scopo ultimo di conservare una visione integrata e multidisciplinare anche a scala locale, il Per articola il territorio in ambiti sovracomunali (Ait – 33 in totale) omogenei per gli aspetti ambientali, sociali, culturali ed economici. Il territorio è analizzato, descritto e interpretato secondo una logica scalare: si parte dal livello locale (Ait) per passare ai quadranti relativi alle Province (aggregati di Ait) fino ad arrivare alle reti che, a livello regionale e sovraregionale, connettono gli Ait tra loro e con i sistemi territoriali esterni.

Beinasco viene inserito, all'interno dell'AIT n° 9 denominato "TORINO", insieme ai comuni di Torino, Settimo Torinese, Rivoli, Moncalieri, Venaria Reale, Collegno, Grugliasco, Orbassano, Nichelino, Airasca, Alpignano, Bruino, Borgaro Torinese, Buttigliera Alta, Candiolo, Caselette, Caselle Torinese, Castiglione Torinese, Druento, Gassino Torinese, Givoletto, La Cassa, La Loggia, Leini, None, Pianezza, Piobesi Torinese, Piossasco, Reano, Rivalta di Torino, Rosta, Sangano, San Gillio, San Mauro Torinese, Trofarello, Val della Torre, Villarbasse, Vinovo, Volvera e Volpiano. A sua volta AIT n° 9 rientra nel quadrante metropolitano.



Estratto della "Tavola di Progetto" del PTR.

L'AIT n. 9 è costituito da tipologie di territorio eterogenee comprendenti una vasta regione centrale relativa alla piana torinese (retino beige) che da Rivarolo e Caluso si estende fin verso il cuneese, due zone collinari ad est (collina di Torino) ed ovest (retino verde) verso i comuni montani della Val di Susa (retino marrone).

L'estratto riportato indica inoltre le tematiche settoriali di rilevanza territoriale rappresentate, in base alla loro importanza, dal grafo a torta presente in cartografia (vedi legenda inserita nell' estratto)

L'allegato C delle NdA del PTR riporta quindi gli indirizzi generali previsti per l'AIT n. 9 suddivisi per aree tematiche. Tali linee d'azione costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Tematiche	Indirizzi
<p>Valorizzazione del territorio</p>	<p>Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale, risultante anche dal Il piano strategico dell'area metropolitana e dai recenti studi dell'IREs, consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana. Essa dovrà essere rafforzata dalla redistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve- medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi.</p> <p>Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese. Insediamento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri).</p> <p>Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc.) di interconnessione delle reti sovralocali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano; l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1; l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano; l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest; asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po.</p> <p>Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e copianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti.</p> <p>Patrimonio naturale ed architettonico, qualità ambientale, coesione, sicurezza: tutela, gestione e fruizione allargata dei beni pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivoli, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città delle acque), quello storico-architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc.), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna).</p> <p>Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi.</p> <p>Riqualificazione ambientale e riassetto dalla frangia di transizione urbano- rurale (progetto Corona Verde, parco della collina, quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti); misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnia periurbana; regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite.</p> <p>Programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione); rigenerazione urbana, strutture di accoglienza e integrazione degli immigrati; accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito); eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati; sicurezza degli spazi pubblici. Promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati.</p> <p>Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico, messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e ricupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.</p>
<p>Risorse e produzioni primarie</p>	<p>Produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e produzioni orticole.</p>
<p>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</p>	<p>Costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche. Piano di rilocalizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca; localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, PST, servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative. Sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e formazione con università e istituti superiori delle regioni vicine, in particolare con Piemonte Orientale, Milano, Pavia, Genova, Nizza, Grenoble, Savoia, Lione, Ginevra, Losanna, Lugano.</p> <p>Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc.) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo: istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.</p>
<p>Trasporti e logistica</p>	<p>Promuovere Torino come nodo trasportistico di livello internazionale (porta del Corridoio 5).</p> <p>Potenziamento delle connessioni regionali e transregionali: aeroporto di Caselle (incremento delle connessioni per passeggeri e merci nel network nazionale e internazionale), TAV con Lione e Milano, potenziamento dei collegamenti ferroviari con Ivrea-Aosta, Biella, Cuneo.</p> <p>Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana.</p> <p>Realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche.</p> <p>Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) di Torino e del Sistema Autostradale Tangenziale Torinese (SATT).</p> <p>Miglioramento funzionale delle linee regionali del Canavese e della linea Torino-Ceres.</p> <p>Implementazione della Metropolitana Automatica di Torino.</p> <p>Sviluppo della Rete Metropolitana Automatica attraverso il completamento della linea 1 e la realizzazione della linea 2.</p>
<p>Turismo</p>	<p>L'AIT è chiamato a svolgere una duplice veste: (a) di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico-ambientali, storico-architettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative), (b) di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l'arco alpino e pedemontano occidentale e l'area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe. A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc.), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo. Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell'accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati).</p>

A sua volta l'AIT 9 viene diviso in diversi sub-ambiti e Beinasco si colloca nel sub ambito 9.2: Beinasco, Grugliasco, Orbassano, Rivalta di Torino, Rivoli.



Le azioni promosse dalla Variante appaiono quindi coerenti con gli indirizzi strategici con particolare riferimento al controllo della dispersione residenziale e industriale, migliorando l'attuazione di ambiti di risoluzione di frange urbane e agendo sugli insediamenti produttivi e di trasformazione esistenti.

Inoltre ulteriori elementi di coerenza sono rinvenibili all'interno dell' "**Art. 18 - riqualificazione dell'ambiente urbano**", dove il PTR definisce direttive volte a *"...promuovere il riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano, tutelare/migliorare la biodiversità, aumentare la dotazione di spazi liberi e verde urbano attraverso interventi di rigenerazione dei singoli spazi e delle rispettive relazioni favorendo la ricostituzione di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche..."*

Altri elementi di coerenza sono rinvenibili all'interno dell'**Art. 20 - "Le aree urbane esterne ai centri storici"** ove il PTR recita:

"le aree urbanizzate esistenti, esterne ai centri storici, si configurano come il luogo privilegiato per:

- a) la nuova edificazione, tramite azioni di riordino, completamento, compattamento e densificazione dell'edificato;*
- b) la qualificazione ambientale, mediante interventi di riassetto funzionale, valorizzazione della scena urbana, riuso del patrimonio edilizio".*

In questa logica, le espansioni e gli sviluppi lineari dell'urbanizzato preesistente e i margini edificati dal disegno sfilacciato costituiscono oggetto di specifici interventi volti alla qualificazione e integrazione paesaggistica; gli strumenti di pianificazione locale devono pertanto definire soluzioni che configurino la stabilizzazione dei limiti urbani, la riqualificazione fisica e funzionale dei sistemi insediativi, il compattamento della forma degli insediamenti."

e dell'**Art. 21 - "Gli insediamenti per attività produttive"**, dove il PTR definisce politiche e azioni volte a

"...valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative, ambientalmente sostenibili e capaci di promuovere occupazione qualificata, produttività e competitività, mettendo in evidenza le aree da privilegiare - anche per la loro collocazione e dotazione infrastrutturale - in termini di servizi, infrastrutture, info-strutture e dotazioni ambientali..."

Sempre nello stesso articolo vengono poi dettate alcune direttive rivolte anche alla pianificazione comunale:

Gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire:

- a) il riordino, il completamento, la densificazione, la razionalizzazione e il riassetto funzionale delle grandi polarità extra-urbane produttive/commerciali esistenti in quanto consumatrici di suolo e generatrici di traffico;*

Gli strumenti di pianificazione del territorio devono comunque:

- b) prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che garantiscano: la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati*

Infine, all'**Art. 31. Contenimento del consumo di suolo:**

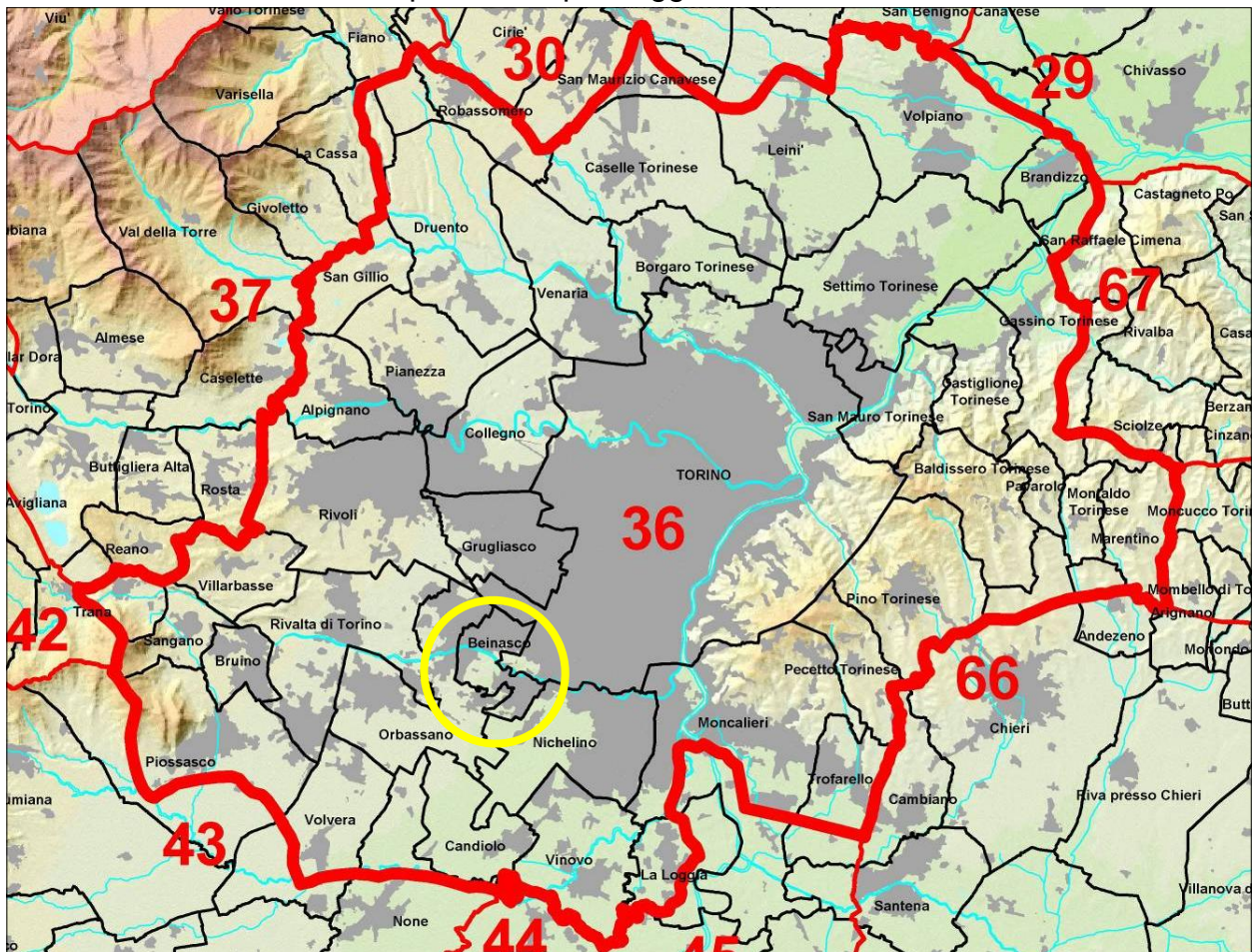
"Gli strumenti per il governo del territorio assumono come obiettivo strategico la riduzione ed il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori interessati."

Con riferimento alle azioni previste dalla Variante, non emergono elementi di conflittualità o incoerenza rispetto agli obiettivi di qualità territoriale fissati dal PTR in quanto favorisce l'attuazione di ambiti in contesti urbani, e rafforza la dotazione di servizi degli abitati.



6.3 Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale - approvato con DCR n. 233 – 35836 del 03.10.2017.

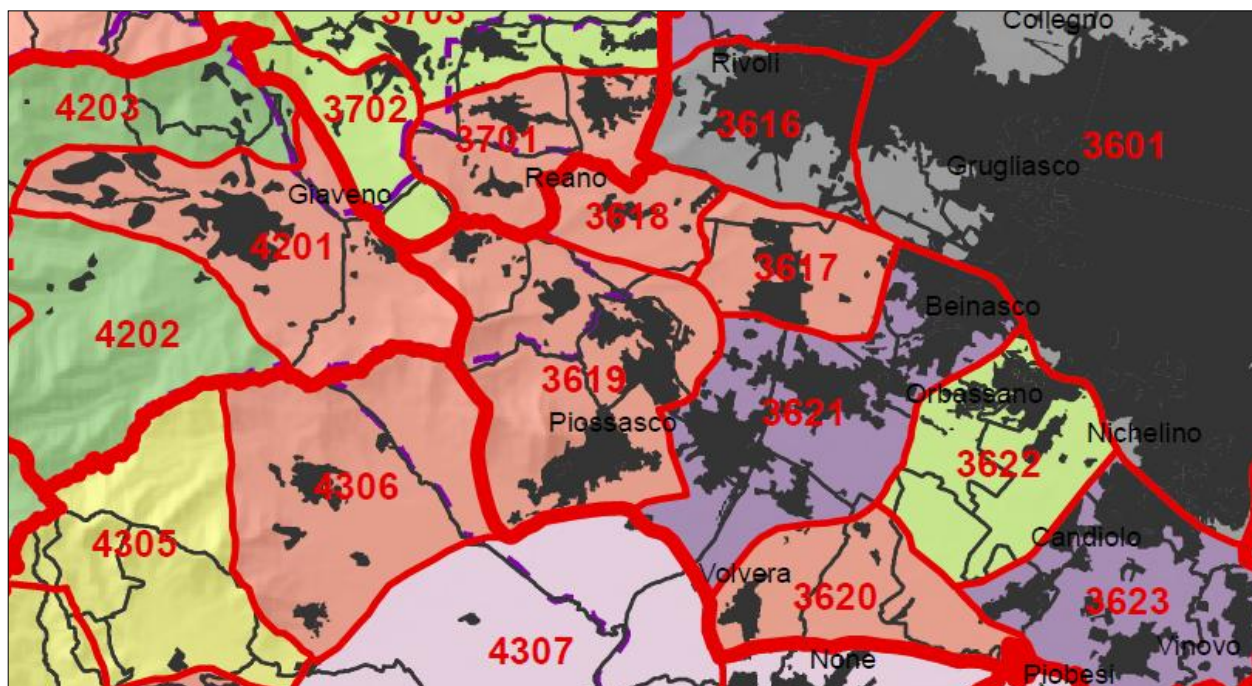
Il Piano articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP). Esso inserisce l'area di riferimento all'interno dell'ambito 36, denominato "Torinese". L'ambito, di vaste dimensioni, interessa l'intera area metropolitana; eterogenea per morfologia, da pianeggiante a collinare e montana, e soprattutto per i risultati delle dinamiche trasformative. Le relazioni di questo ambito con quelli circostanti sono molto dinamiche, così che esistono ampie sovrapposizioni e limiti sfumati con gli adiacenti ambiti di pianura e di collina (37 Anfiteatro morenico di Rivoli e Avigliana; 30 Basso Canavese; 29 Chivassese; 44 Piana tra Carignano e Vigone; 45 Po e Carmagnolese; 66 Chierese e altopiano di Poirino; 67 Colline del Po). L'estensione e la consistenza dell'urbanizzazione torinese comportano effetti sull'assetto storico-paesaggistico di amplissima scala, poiché polarizzano un territorio compreso tra gli ultimi crinali alpini verso la pianura e la dorsale della collina torinese oltre il Po, con margini settentrionale e meridionale in cui si afferma il paesaggio rurale di pianura. L'ambito include, evidentemente, una pluralità di paesaggi che si sono stratificati su matrici storiche



diverse, talora contraddittorie, la cui individuazione non è sempre agevole a causa dell'effetto omologante dell'edificazione sopravvenuta nell'ultimo mezzo secolo. I fattori di strutturazione del paesaggio sono costituiti dall'Alta Pianura torinese, che forma il livello principale dei territori pianeggianti, e dai corsi d'acqua Po, Sangone, Dora, Ceronda, Stura, e Malone (limite occidentale), che li hanno profondamente incisi. Ad oriente assume rilevanza di fattore strutturante la Collina Torinese, che chiude l'ambito a valle dello spartiacque, mentre a settentrione ci si ferma alla piana; al contrario le pendici ed i crinali



delle Valli Ceronda, Casternone e del Musinè fanno parte dell'ambito 37 e quelli dell'alto Canavese (compresi i terrazzi della Vauda) sono riconosciuti nell'ambito 30. L'elemento centrale dell'ambito è costituito dalla città di Torino, che si fonda sulle deposizioni dell'Alta Pianura, estendendosi poi anche in settori meno favorevoli della Media Pianura. Ad un livello morfologico inferiore rispetto a quello dell'Alta Pianura, anche nel Torinese possono essere descritti territori pianeggianti riconducibili alla media Pianura, che formano il Basso Canavese a nord di Torino, mentre a sud creano la superficie circostante Stupinigi. L'abbondanza di acqua rappresenta l'elemento comune ai due sotto ambiti; nel Basso Canavese, tuttavia, la presenza di acqua non è mai tale da costituire una limitazione all'uso agrario delle terre, che si presentano con una capillare organizzazione irrigua scandita da alberate in filare che definiscono gran parte dei paesaggi agrari, in cui ormai domina la



coltura del mais, spesso in rotazione sulla praticoltura.

Tav. P3: Ambiti ed unità di paesaggio

In particolare, all'interno della tavola P3 – Ambiti e unità di paesaggio Beinasco ricade nelle sotto unità di Paesaggio 3601 – 3621 – 3622. Dal PPR viene fornita una prima descrizione generale caratterizzante le sotto unità nn. 3601 “Torino” di tipologia V “Urbano rilevante alterato” con “*Presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali*”; n. 3621 “Beinasco e Orbassano” di tipologia IX “Rurale/insediato non rilevante alterato” con “*Compresenza di sistemi rurali e sistemi insediativi più complessi, microurbani o urbani, diffusamente alterati dalla realizzazione, relativamente recente e in atto, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi*” ed infine 3622 “Stupinigi” ove è presente la frazione di Borgaretto, di tipologia IV 4 “Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti” con *Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo.*”

Tale definizione rimarca le caratteristiche principali del territorio comunale.

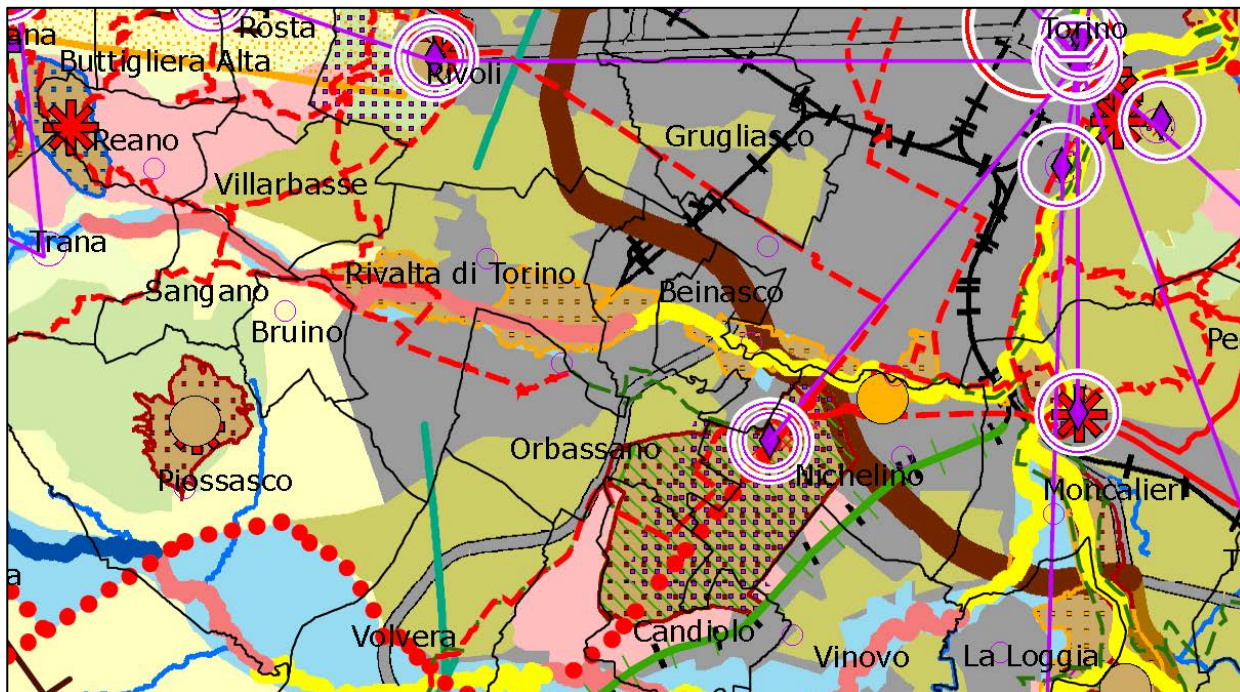


L'allegato b. delle NdA del PPR "obiettivi specifici di qualità paesaggistica" riporta una serie di obiettivi e di linee di azione per l'ambito 36:

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino e mantenimento delle superfici prative e prato-pascolive stabili; valorizzazione delle specie spontanee rare; rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione dell'alternanza di usi del suolo (bosco-prato-pascoli-coltivi); contrasto dei fenomeni di abbandono e infrastrutturazione attraverso il mantenimento della multifunzionalità; conservazione delle aree a prato poste sulle numerose rotture di pendenza dei versanti e dei pascoli alpini con interventi programmati e diffusi.
1.3.2. Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico e edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.	Valorizzazione del ruolo di centri urbani mediante la regolamentazione delle trasformazioni interne, la riqualificazione dei bordi e degli spazi pubblici urbani consolidati.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Valorizzazione delle connessioni territoriali materiali e immateriali delle principali emergenze storico-artistiche; conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (aree boschive, percorsi).
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dell'edificazione lungo direttrici e circonvallazioni; riqualificazione degli spazi pubblici; ridefinizione dei margini urbani sfrangiati.
1.5.5. Compensazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (depurazione dell'aria dalle immissioni inquinanti, fissazione delle polveri, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, regolazione microclimatica, ...).	Introduzione di modalità di gestione sostenibile dei flussi veicolari. Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate dalle opere infrastrutturali e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Recupero e realizzazione di formazioni lineari arboree, da perseguire anche in funzione del mascheramento delle infrastrutture più impattanti.
1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Promozione di azioni di tutela e rinaturalizzazione delle fasce fluviali con recupero delle formazioni forestali seminaturali e delle zone umide.
3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera. 3.2.1. Integrazione paesistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 4.3.1. Integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali.	Miglioramento dei collegamenti infrastrutturali con riduzione degli impatti connessi alla frammentazione dei corridoi infrastrutturali esistenti e in progetto. Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali e dei relativi svincoli. Razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir, anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per compensare e mitigare l'impatto dovuto alle infrastrutture.



Il PPR contiene inoltre un altro elaborato, di cui si riporta uno stralcio, (Tav. P5 – Rete di connessione paesaggistica) relativo alla raffigurazione di una rete ecologica basata essenzialmente sul modello classico di definizione di una serie di nodi (core areas), connessioni o corridoi (corridors) ed aree tampone (buffer zones).

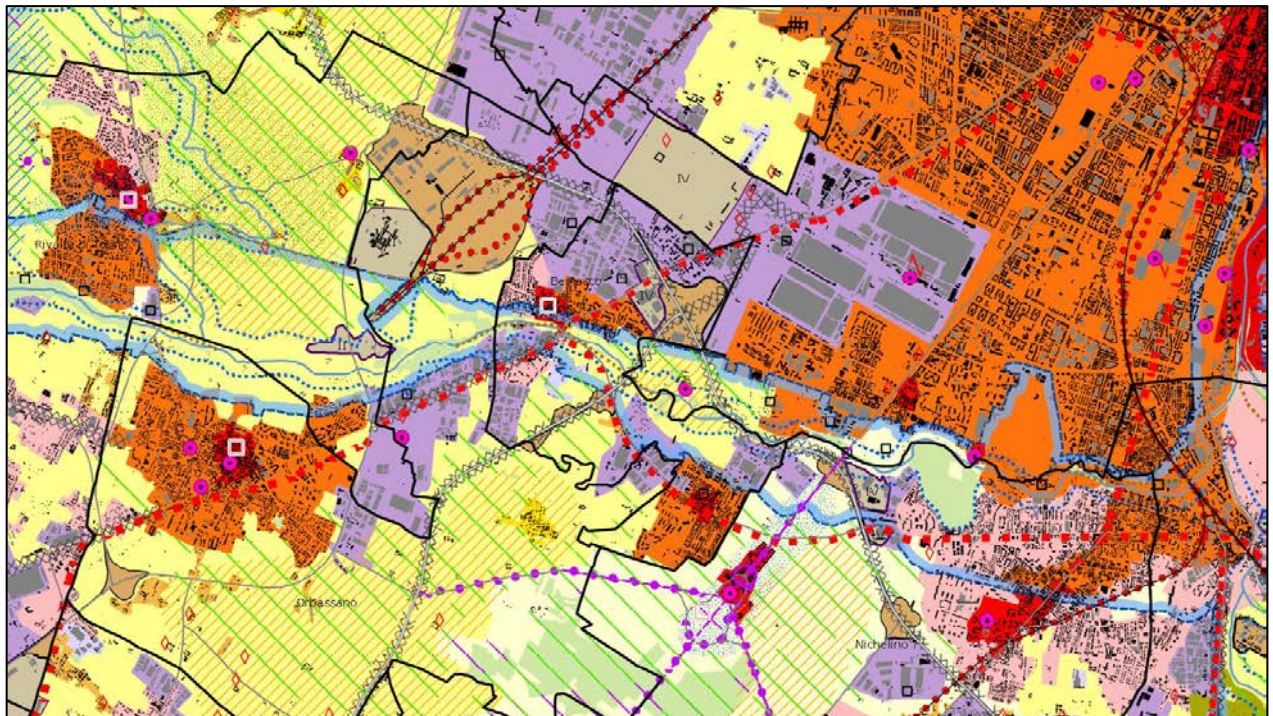


Tav. P5 – Rete di connessione paesaggistica

La succitata tav. P5 “Rete di connessione paesaggistica” fa emergere come in Beinasco non siano riconosciuti nodi della rete ecologica; sono individuate nel territorio aree di continuità naturale da mantenere e monitorare, contesti periurbani di rilevanza regionale, e corridoi ecologici da ricostruire in corrispondenza del torrente Sangone; infine sono individuate infrastrutture da riqualificare (tangenziale nord di Torino) e parte del contesto periurbano di rilevanza locale con fulcro in Stupinigi.

Per gli ambiti relativi alla mosaicatura di piano interessati dalla variante si riscontra una sostanziale coerenza con quanto indicato all’interno delle tavole e delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale con particolare riferimento alle strategie volte alle azioni di compattamento del tessuto edificato evitando fenomeni di sprawling. Anche in questo caso, come per il PTR, le semplici modifiche previste dalla variante all’interno di zone normative già esistenti non incidono in modo diretto sulle direttive ed indicazioni fornite dagli articoli del PPR. In ogni caso si ritrovano elementi di coerenza in ordine alla logica di densificazione perseguita dalla variante stessa.

La verifica di coerenza con la strumentazione sovraordinata del PPR deve confrontarsi inoltre con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute nelle NdA che trovano un diretto riferimento cartografico all’interno della **Tav. P4 - taglio 10** di cui si riporta di seguito un estratto:



Componenti naturalistico-ambientali	Componenti morfologico-insediative
Zona Fluviale Allargata (art. 14)	Porte urbane (art. 34)
Zona Fluviale Interna (art. 14)	Varchi tra aree edificate (art. 34)
Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)	Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)	Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)	Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)	Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
Componenti storico-culturali	Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):	Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
Torino	"Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):	Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
Rete viaria di età moderna e contemporanea	Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
Rete ferroviaria storica	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)	Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)	
Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)	
Componenti percettivo-identitarie	
Fulcri naturali (art. 30)	
Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)	
Percorsi panoramici (art. 30)	
Fulcri del costruito (art. 30)	

Piano Paesaggistico Regionale: TAV. P4.10 - Componenti paesaggistiche Comune di Beinasco

Art. 36. Tessuti discontinui suburbani

[1]. Il Ppr identifica, nella Tavola P4, le aree di tipo m.i. 4 contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o a inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria.



Indirizzi

[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

Per gli ambiti interessati dalla variante si riscontra una sostanziale coerenza con quanto indicato all'interno delle tavole e delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale con particolare riferimento alle azioni di **potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito**.

Il Piano ha infine mosaicato nella Tavola P2 - Beni Paesaggistici - il sistema complessivo dei beni paesaggistici presenti nel territorio regionale tutelati ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

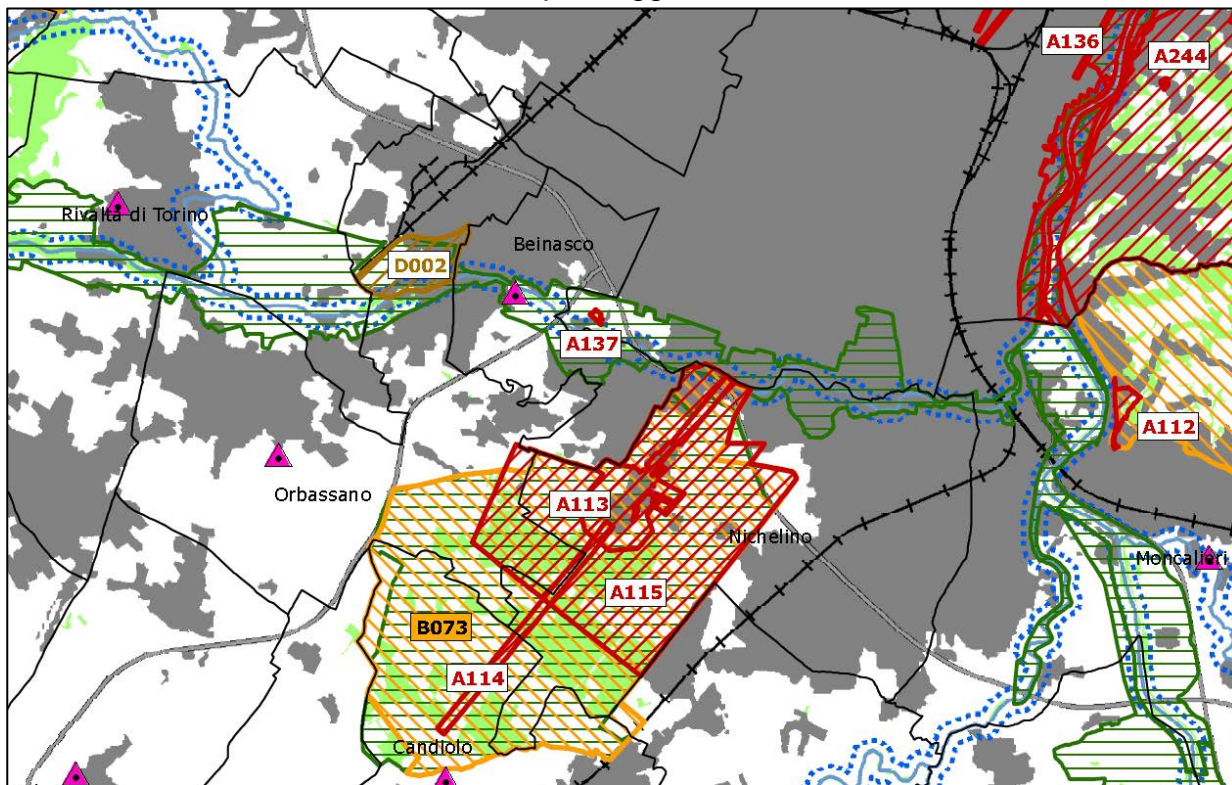


Tavola P2 taglio 4 - Beni Paesaggistici - estratto

Con riferimento al territorio di Beinasco sono individuati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del Codice i seguenti beni paesaggistici:

- Lettera c) - I fiumi - i torrenti - i corsi d'acqua - Torrente Sangone
- Lettera f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi - Parco fluviale del Torrente Sangone

Ed inoltre ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h), Zone gravate da usi civici.



In attesa dell'adeguamento, secondo l'articolo 46, comma 9, delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, ogni variante apportata allo strumento urbanistico deve essere coerente con le previsioni del PPR stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante.

La verifica di coerenza deve valutare che la variante allo strumento urbanistico vigente (nel caso in esame Variante Parziale al PRGC ai sensi dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i) rispetti le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del PPR contenute nelle NdA all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, e nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, e al contempo dimostrare di essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del PPR.

Ad integrare l'analisi di coerenza descritta nei punti precedenti, si riportano di seguito le seguenti tabelle di coerenza con il PPR:

- **Tabella 1)** Descrizione delle componenti paesaggistiche presenti nel territorio comunale sulla base di quanto rappresentato nelle Tavole del Ppr e di quanto descritto negli Elenchi delle componenti;
- **Tabella 2)** Raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della variante.



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
	<i>Nelle aree di interesse della variante non sono presenti beni ex articoli 136 e 157 del Codice.</i>
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> <i>aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna della Tav. P2;</i> <i>vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne dall'area montana</i> <i>sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali);</i> <i>ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.</i></p>	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 14. Sistema idrografico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> <i>sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);</i> <i>zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</i> <i>zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").</i> <i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").</i></p>	
<p>Indirizzi comma 7 Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; - assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; - favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; - migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico 	<p>Rientra nella zona fluviale allargata (torrente Sangone) le aree di cui alle schede B2 che riguarda unicamente la riclassificazione a parcheggio pubblico e C1 che tratta semplicemente la suddivisione dell'area RR2.5 in comparti distinti, in conformità a quanto previsto al comma 8 lettera c del presente articolo</p>
<p>Direttive comma 8 All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;</p>	



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Articolo 15. Laghi e territori contermini

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo.

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- **territori a prevalente copertura boscata** (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo.

Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- **aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico** (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4). Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo.

Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Nella Tav. P5 sono rappresentati:

aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);

aree contigue;

SIC (tema areale che contiene 128 elementi);

ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)

zone naturali di salvaguardia; corridoi ecologici; ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo.

Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

Nella Tav. P4 sono rappresentate:

praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);

praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);

aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura);

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

Nella Tav. P4 sono rappresentate:

- **le aree di elevato interesse agronomico** (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav. P4 è rappresentata: rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 23. Zone di interesse archeologico	
Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate: - zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi). Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 24. Centri e nuclei storici	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica); struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).	
Obiettivi Comma 3 Con riferimento agli insediamenti di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi: a) la conservazione attiva dei valori ad essi associati; b) valorizzazione del sistema di relazioni c) miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea); - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema costituito da 544 elementi localizzati in montagna); - presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore e sulla collina di Torino); -luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali); - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi). Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo
Articolo 28. Poli della religiosità	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).	
	Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).

Gli argomenti della Variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);
- percorsi panoramici (tema lineare);
- assi prospettici (tema lineare costituito da nove strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);
- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);
- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);
- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche - tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'art. 33, c. 9 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti (tema areale).

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

SITI UNESCO

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

-Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
-Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
-Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
-Siti palafitticoli (Tav. P5).

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO

Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti).

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

USI CIVICI

Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'Art. 142 lett. H. del D.lgs. 42/2004 (Tav.P2)

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 35 al 40 sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr. Nella Tav. P4 sono rappresentati anche porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)

Le previsioni di variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
m.i.3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

comma 4

I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'art 34 comma 5

Direttive

comma 5

I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (.....)

Rientrano negli ambiti m.i.2 gli interventi di cui alle schede B1e B2

Rientrano negli ambiti m.i.3 gli interventi di cui alla scheda A2, e C1

La Variante parziale 1/2026, introducendo norme specifiche di mitigazione, e definendo puntualmente tipi e modalità di intervento risulta coerente con quanto indicato ai commi 3 4 (indirizzi) e 5 (direttive) del presente articolo

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

Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane).

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

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

Direttive

comma 5

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

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

Rientrano negli ambiti m.i.4 gli interventi di cui alla scheda A1.

La variante risulta coerente con quanto indicato con la lett. d) del comma 5



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)

Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).

Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali

Rientrano negli ambiti m.i.5 gli interventi di cui alla scheda B3.

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Rientrano negli ambiti m.i.7 gli interventi di cui alla scheda A3.

La variante risulta coerente con quanto indicato con la lett. b) del comma 4

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)

m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie);

Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.

m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).

Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche.)

Rientrano negli ambiti m.i.8 gli interventi di cui alla scheda C2.

La variante risulta coerente con quanto indicato con il comma 3

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);

- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);

- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);

- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito dalle zone rurali);

- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);

- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

Gli argomenti della Variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);

- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).

L'opera in Variante non interessa gli ambiti di cui al presente articolo

Art. 42. Rete di connessione paesaggistica



Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione

Gli interventi in Variante non interessano gli ambiti di cui al presente articolo. In particolare, i contenuti della Variante non alterano la funzionalità ecologica dei luoghi né l'assetto paesaggistico e culturale.



AREA OGGETTO DI VARIANTE (A1)


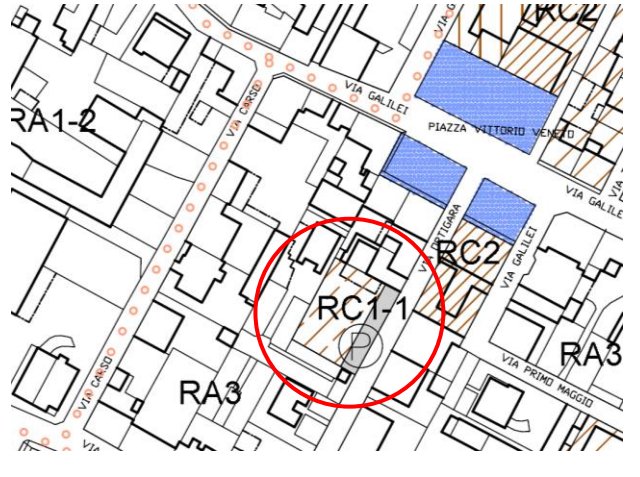

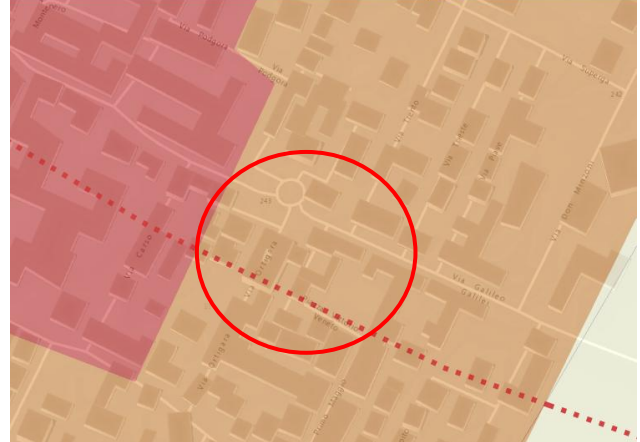
Descrizione dell'intervento: Riattribuzione, al lotto di cui al mappale 215 del Fg. 16, sito in via Rivoli n. 10 classificato come Zona RC 1-2 del vigente PRGC, dell'indice di edificabilità non completamente utilizzato originariamente assegnato dal precedente strumento urbanistico, con incremento di 660 mc al fine del recupero di una porzione inutilizzata del lotto con conseguente densificazione e realizzazione di ulteriori parcheggi a servizio della zona.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessuno	Art. 36. Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4: zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<i>La modifica riguarda unicamente la riattribuzione, al lotto di cui al mappale 215 del Fg. 16, dell'indice di edificabilità non completamente utilizzato originariamente assegnato dal precedente strumento urbanistico, con aumento di 660 mc, con conseguente densificazione del lotto e realizzazione di ulteriori parcheggi a servizio della zona senza ulteriore consumo di suolo</i>	
CONCLUSIONI	
<i>Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante parziale 1/2026 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il punto d del comma 5 dell'Art. 36, nella cui componente paesaggistica l'area ricade</i>	



AREA OGGETTO DI VARIANTE (A2)


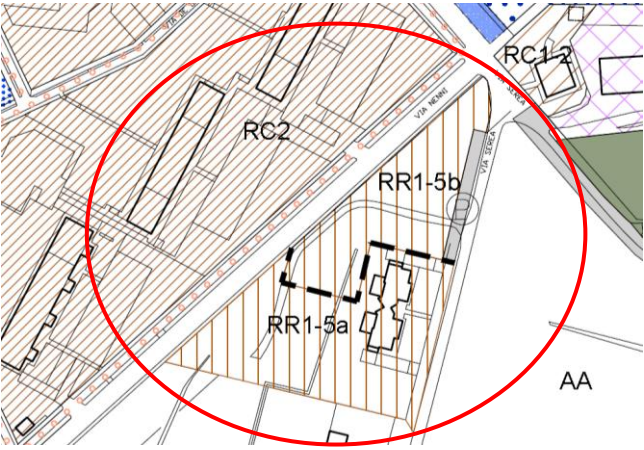


Descrizione dell'intervento: *Riclassificazione del lotto parzialmente ineditato di cui al mappale 236 del Fg. 16, sito in via Ortigara 1 a Borgaretto da Zona RA3 "aree residenziali consolidate di vecchio impianto" con indice di densità edilizia fondiaria IF "mc/mq esistente" a Zona RC1 "aree residenziali consolidate di recente impianto, di tipo isolato, prevalentemente a carattere uni bifamiliare" con l'indice propri della zona e realizzazione di un parcheggio a servizio dell' ambito*

<p>FOTO AEREA</p>	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. P2</p>	<p>ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p>
<p>Nessuno</p>	<p>Art. 35. Aree urbane consolidate - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri</p>
<p>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p><i>La modifica riguarda la riclassificazione del lotto parzialmente ineditato di cui al mappale 236 del Fg. 16, sito in via Ortigara a Borgaretto da Zona RA3 "aree residenziali consolidate di vecchio impianto" con IF "mc/mq esistente" a Zona RC1 "aree residenziali consolidate di recente impianto, di tipo isolato, prevalentemente a carattere uni bifamiliare" con l'indice propri della zona e realizzazione di un parcheggio a servizio dell' ambito</i></p>	
<p>CONCLUSIONI</p>	
<p><i>Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante parziale 1/2026 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 5 dell'Art. 35, nella cui la componente paesaggistica l'area ricade</i></p>	



AREA OGGETTO DI VARIANTE (A3)

Descrizione dell'intervento: *Strada Serea Nuova 12: Suddivisione della Zona RR1-5 in RR1-5a e RR1-5b, incrementando l'indice territoriale di quest'ultima da 0,40 a 0,80 mc/mq. Inoltre, vista la tipologia edilizia prevista nella zona RR1-5b, con solai isolati termicamente, e la superficialità della falda, si ritiene opportuno per il lotto specifico innalzare l'altezza massima consentita in gronda da mt 10,50 a 12,00 circa*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessuno	Art. 38. Aree di dispersione insediativa prevalentemente specialistica- m.i. 7.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<i>La modifica riguarda la Suddivisione della Zona RR1-5 in RR1-5a e RR1-5b, incrementando l'indice territoriale di quest'ultima da 0,40 a 0,80 mc/mq e la possibilità, senza aumento della capacità insediativa prevista, di poter innalzare l'altezza massima consentita in gronda da mt 10,50 a 12,00 circa</i>	
CONCLUSIONI	
<i>Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante parziale 1/2026 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il punto b del comma 4 dell'Art. 38, nella cui componente paesaggistica l'area ricade</i>	



AREA OGGETTO DI VARIANTE (B1)


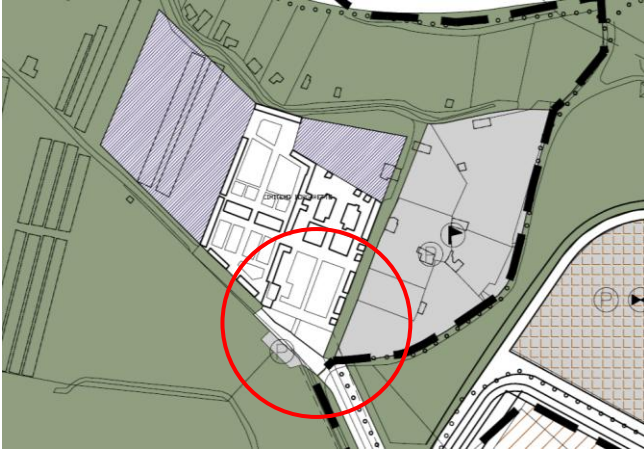
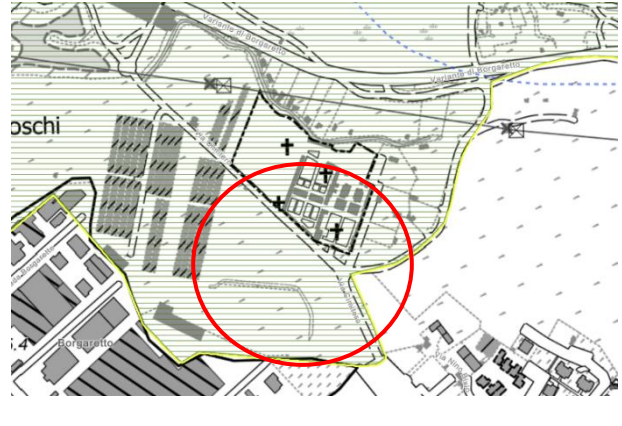

Descrizione dell'intervento: *Inserimento, all' interno dell'area a servizi scolastici sita in via Maria Teresa Fornasio 22, (SI 206) come caso specifico, la possibilità di ospitare anche anziani auto sufficienti*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessuno	Art. 35. Aree urbane consolidate - m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<i>La modifica riguarda unicamente l'inserimento all'interno di un edificio scolastico esistente, di attività per anziani autosufficienti</i>	
CONCLUSIONI	
Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante parziale 1/2026 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il punto b) del comma 3 dell'Art. 35, nella cui componente paesaggistica l'area ricade	



AREA OGGETTO DI VARIANTE (B2)

Descrizione dell'intervento: *Inserimento di nuovo parcheggio a servizio del Cimitero di Borgaretto, di fronte all'ingresso del medesimo*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Art 18 – aree contigue - Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto torinese</i>	<i>Art. 37 - Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<i>La modifica riguarda unicamente la riclassificazione di parte dei mappali 51 e 25 del fg.13, per circa 150 mq da Aree a parco a parcheggio pubblico con adeguate opere compensative e di mitigazione</i>	
CONCLUSIONI	
<i>Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante parziale 1/2026 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 7 dell'Art. 18, ed il comma 4 dell'Art. 37, nella cui la componente paesaggistica l'area ricade</i>	



AREA OGGETTO DI VARIANTE (C1)


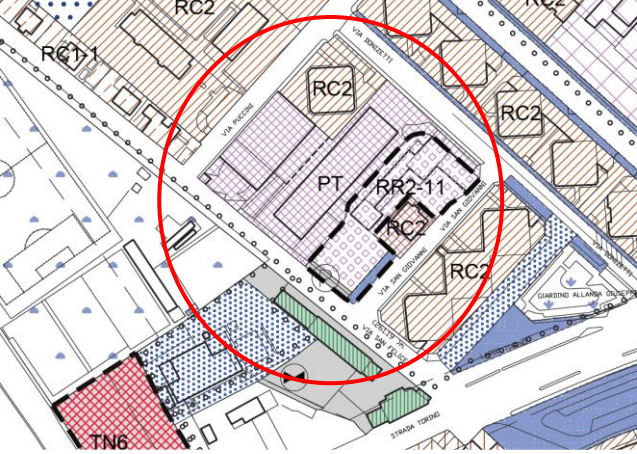
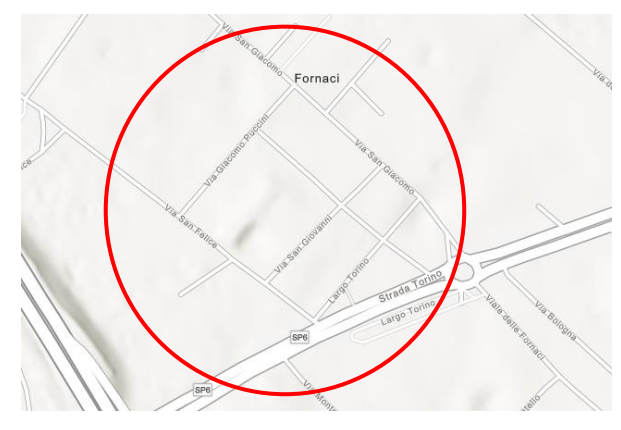

Descrizione dell'intervento: *Suddivisione dell'area RR 2.5 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale" di cui all' Art. 28 delle N. d'A. in due comparti distinti, (RR 2.5.a – RR 2.5.b), dando la possibilità di realizzare edifici fino a 5 piani fuori terra ed eliminando per entrambi il vincolo della destinazione massima residenziale*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Lettera c - Fasce di 150 m</i>	<i>Art. 14 - Zona fluviale allargata Art. 35. Aree urbane consolidate - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<i>La modifica riguarda unicamente la suddivisione dell'area RR2.5 in due comparti attuativi, con la possibilità di realizzare un intervento su più piani, e per entrambi di realizzare solo edifici con destinazione residenziale, con adeguate opere compensative e di mitigazione</i>	
CONCLUSIONI	
<i>Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante parziale 1/2026 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 8 lettera c) dell'Art. 14, ed il comma 4 dell'Art. 35, nella cui la componente paesaggistica l'area ricade</i>	



AREA OGGETTO DI VARIANTE (C2)

Descrizione dell'intervento: *Riclassificazione di porzione dell'area PT "Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria" sita in via San Giovanni in area RR 2.11 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale" di cui all' Art. 28 delle N.d'A., attuabile anche attraverso permesso di costruire convenzionato*


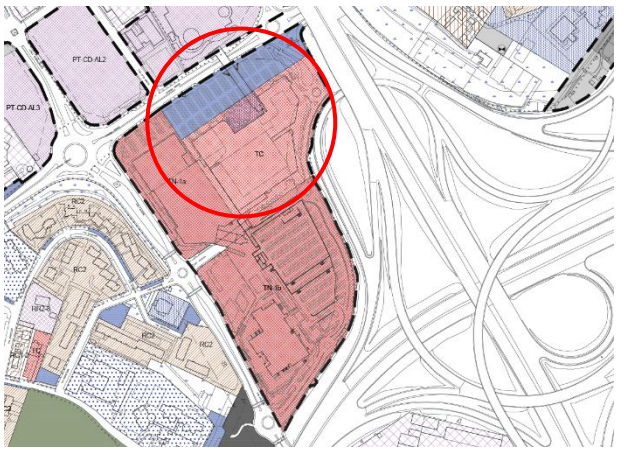
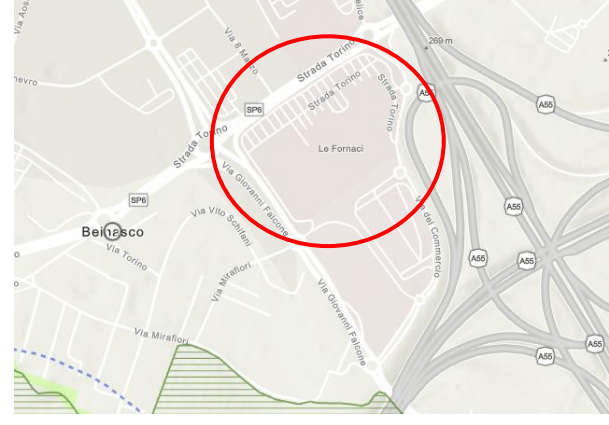

<p>FOTO AEREA</p>	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. P2</p>	<p>ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p>
<p>Nessuno</p>	<p>Art. 37. <i>Insedimenti specialistici organizzati</i> - m.i. 5</p>
<p>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p><i>La modifica riguarda unicamente la riclassificazione di porzione dell'area PT "Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria" sita in via via San Giovanni in area RR 2.11 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale, con adeguate opere compensative e di mitigazione</i></p>	
<p>CONCLUSIONI</p>	
<p><i>Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante parziale 1/2026 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 6 dell'Art. 37, nella cui la componente paesaggistica l'area ricade</i></p>	



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

AREA OGGETTO DI VARIANTE (C3)

Descrizione dell'intervento: Area TC (Aree a destinazione terziaria consolidata) Centro Commerciale "Le Fornaci": aumento una tantum di SLP pari a 25 mq. finalizzato alla realizzazione, sull'esterno dell'ingresso principale, di una nuova bussola con doppia porta.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessuna	Art. 39. Insule specializzate e complessi infrastrutturali - m.i. 8: grandi strutture commerciali
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
La modifica riguarda unicamente l'aumento una tantum di SLP pari a 25 mq. finalizzato alla realizzazione, sull'esterno dell'ingresso principale, di una nuova bussola con doppia porta	
CONCLUSIONI	
Come precedentemente valutato, si ritengono le previsioni della Variante parziale 1/2026 in merito a questa area coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 3 dell'Art. 39, nella cui la componente paesaggistica l'area ricade	



ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Come già analizzato per ogni singolo articolo, in seguito al raffronto tra le Norme di Attuazione del PPR e le singole previsioni della Variante 1/2026, che interessano gli Articoli:

Art. 14. Sistema idrografico - zona fluviale allargata

Le previsioni della Variante parziale 1/2026 in merito a quanto previsto dalle schede B2 e C1 sono coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il punto b V del comma 8 dell'Art. 14

Art. 35. Aree urbane consolidate - m.i. 2: morfologie urbane consolidate dei centri minori

l'inserimento all'interno di un edificio scolastico esistente, di attività per anziani non autosufficienti (Scheda B1) risulta coerente con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il punto b) del comma 3 dell'Art. 35

Art. 35. Aree urbane consolidate - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri

La riclassificazione del lotto parzialmente ineditato di cui al mappale 236 del Fg. 16, sito in via Ortigara a Borgaretto da Zona RA3 a Zona RC1 con l'indice propri della zona (Scheda A2) e la suddivisione dell'area RR 2.5 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale" in due comparti distinti, (RR2.-5.a – RR2.-5.b), (Scheda C1) risultano coerenti con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il punto d) del comma 5 dell'Art. 35

- Art. 36. Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4: zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane

La riattribuzione, al lotto di cui al mappale 215 del Fg. 16, dell'indice di edificabilità non completamente utilizzato del precedente strumento urbanistico, senza ulteriore consumo di suolo (Scheda A1) risulta coerente con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il punto d) del comma 5 dell'Art. 36.

Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati - m.i. 5

La riclassificazione di porzione dell'area PT "Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria" sita in via San Giovanni in area RR 2.11 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale (Scheda C2) risulta coerente con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 6 dell'Art. 37

- Art. 38. Aree di dispersione insediativa prevalentemente specialistica- m.i.7

La possibilità, con aumento della capacità insediativa prevista, di poter innalzare l'altezza massima consentita in gronda da mt 10,50 a 12,00 circa (Scheda A3) risulta coerente con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il punto b) del comma 4 dell'Art. 38

Art. 39 – Insule specializzate e complessi infrastrutturali.

L'aumento una tantum di SLP pari a 25 mq. del Centro commerciale "Le Fornaci" finalizzato alla realizzazione, sull'esterno dell'ingresso principale, di una nuova bussola con doppia porta (Scheda C2) risulta coerente con il dettato normativo del Ppr, in particolare con il comma 3 dell'Art. 39

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi puntuale effettuata per ogni singola area, ed a quanto valutato al punto precedente, si dichiara che le previsioni della Variante Parziale n. 1/2026, in particolare in riguardo agli indirizzi e le direttive contenuti negli Articoli:

- Art. 14 - Sistema idrografico - zona fluviale allargata
- Art. 35 - Aree urbane consolidate- Ambito m.i.2 - morfologie insediative consolidate dei centri minori
- Art. 35. Aree urbane consolidate - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri
- Art. 36. - Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4: zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane
- Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati - m.i. 5
- Art. 38. Aree di dispersione insediativa - m.i.7 prevalentemente specialistica
- Art. 39 – Insule specializzate e complessi infrastrutturali

sono coerenti con il dettato normativo del Ppr.



6.4 IL PIANO DI COORDINAMENTO PROVINCIALE PTCP²

Con delibera n. 121-29759 del 21 luglio 2011, la Regione Piemonte ha approvato la Variante al Piano territoriale di coordinamento provinciale - PTC2. Il PTC2 individua n. 26 Ambiti di approfondimento sovracomunale (AAS) che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche definite dal PTC2 a scala sovracomunale (cfr. 1.1.1, TAV- 2.1, art. 9 delle NdA). Gli AAS sono le sedi di confronto ed approfondimento di “area vasta” utili per:

- Condividere e sviluppare politiche di potenziamento della distribuzione policentrica e reticolare;
- Superare i limiti di separatezza delle politiche urbanistiche locali;
- Ricercare la coerenza reciproca delle diverse pianificazioni locali

Il PTC2 persegue i seguenti obiettivi, che costituiscono le direttrici fondamentali dell'azione dell'attuale Città Metropolitana nell'attuazione del Piano:

- a) contenimento dell'uso del suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali
- b) sviluppo socioeconomico e policentrismo
- c) riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita
- d) tutela, valorizzazione e aumento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
- e) completamento e innovazione del sistema delle connessioni materiali e immateriali.

PTCP delinea alcuni nuovi indirizzi generali di assetto del territorio ed in particolare:

- le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti;
- la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione;
- le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque;
- le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali.

Beinasco ricade nell'Ambito AAS 13 AMT Sud – Ovest con i comuni di Airasca, Bruino, None, Orbassano, Rivalta, Piossasco e Volvera.

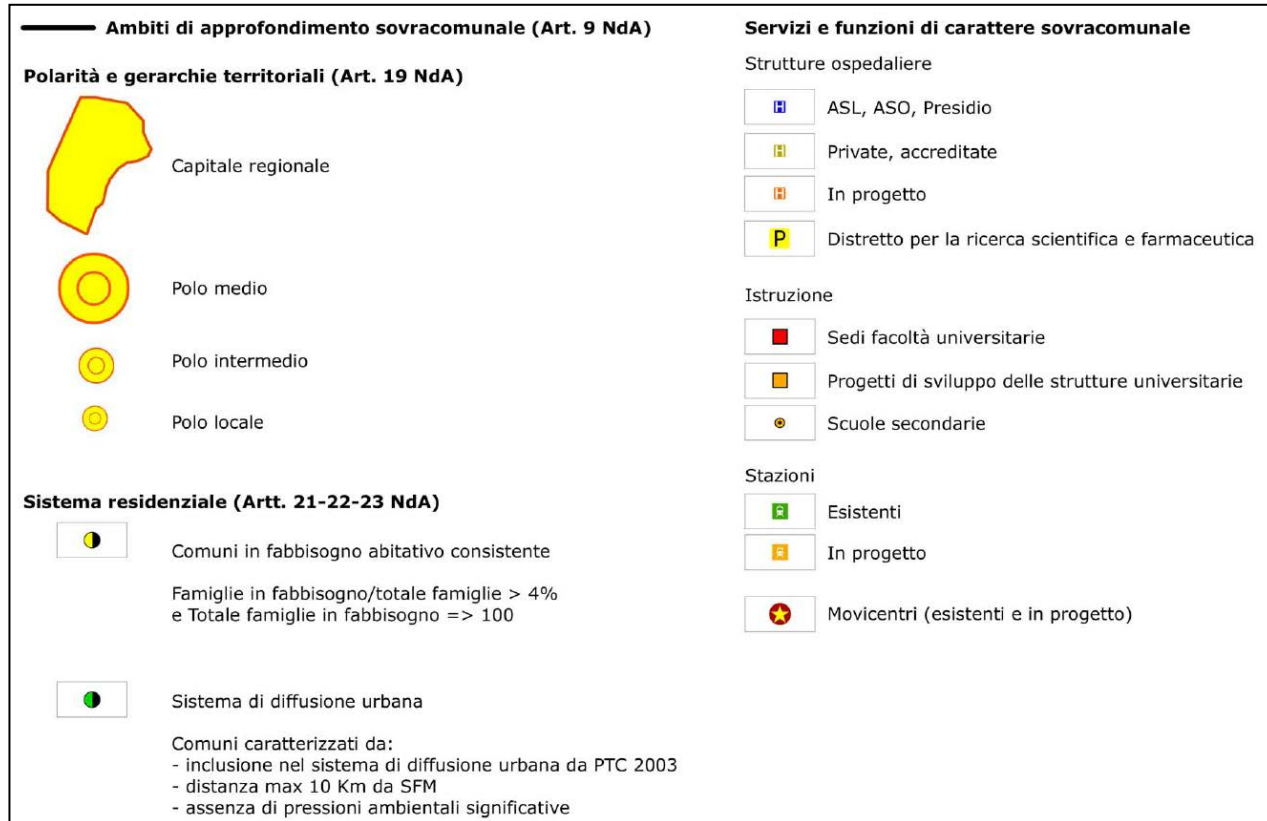
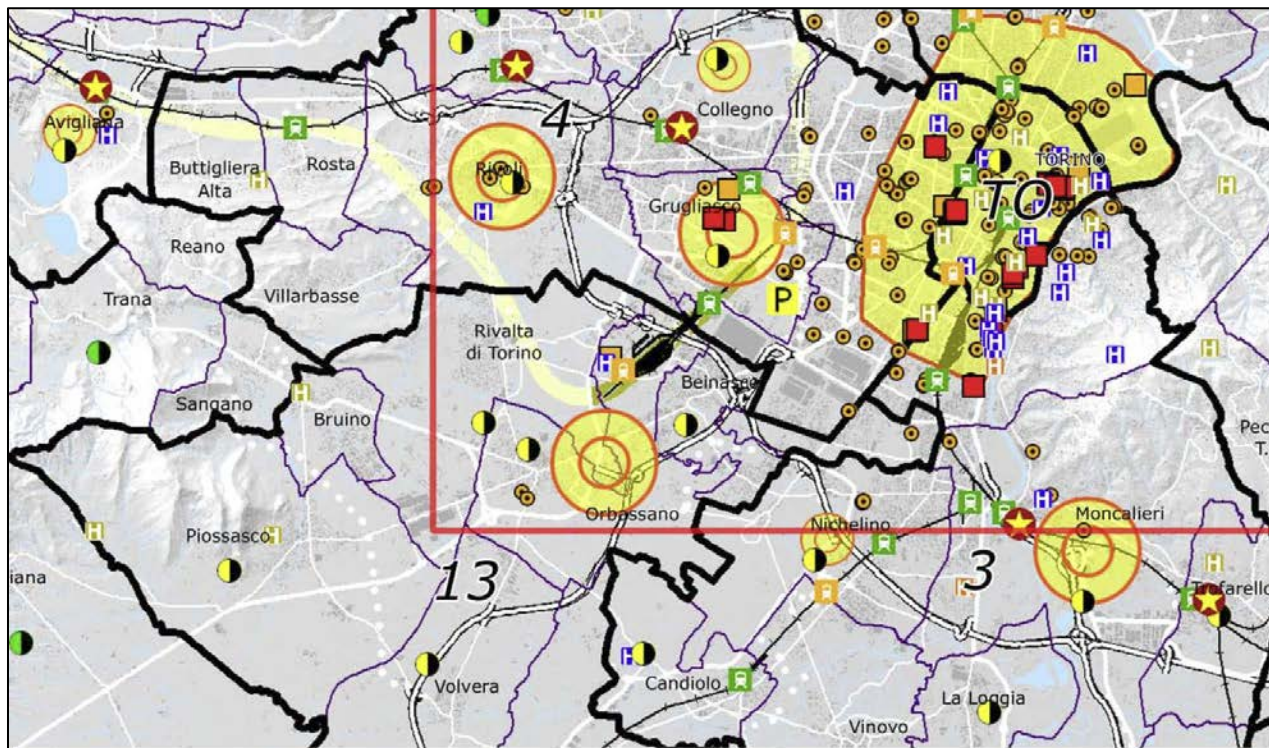
Dal punto di vista dell'inquadramento generale, relativamente alle connotazioni del PTCP 2 il comune di Beinasco non rientra tra i livelli di gerarchia territoriale ai sensi dell'art 19 delle NdA; non appartiene al “sistema di diffusione urbana” provinciale (Art. 22 NdA); è individuato tra i comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale ai sensi dell'art. 23 delle N.d.A. del PTC2; presenta Ambiti produttivi di I livello, così come definiti dagli artt. 24 e 25 delle NdA. Il comune non è individuato, ai sensi dell'art. 20 delle N.d.A. del PTC2, tra i centri storici di maggior rilievo per qualità e consistenza.

In virtù di questo, Beinasco non rientra tra i comuni che devono verificare *“indipendentemente dalla capacità insediativa, la necessità di prevedere in aggiunta agli standard urbanistici di livello comunale, anche servizi sociali e attrezzature pubbliche di interesse generale definiti e quantificati in accordo con gli altri Comuni del sub ambito”* (art. 19 delle NdA); e nel dimensionamento della Capacità Insediativa Residenziale si



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

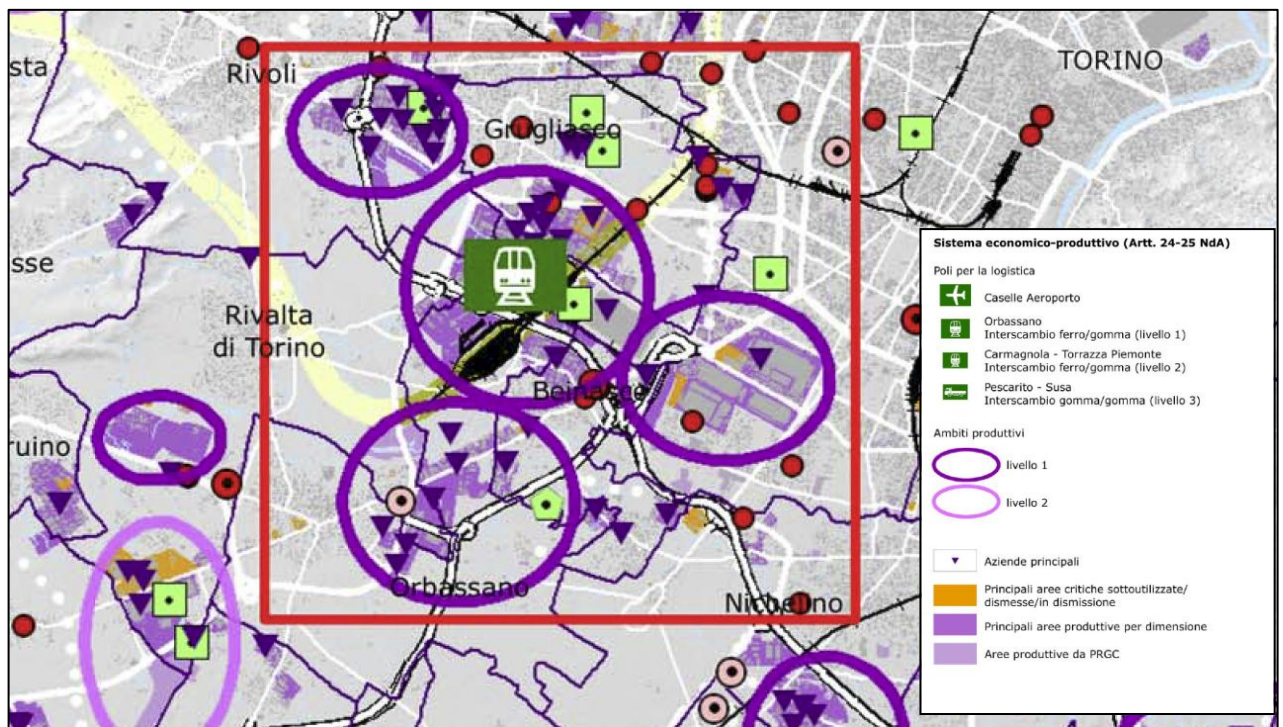
potrà prevedere una quota aggiuntiva rispetto ai parametri di cui all'articolo 21 in ogni caso non superiori al 2,5% della capacità insediativa prevista dal PRGC vigente, per la realizzazione di edilizia sociale (art. 22).



PTC2 – Tav. 2.1: Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale: polarità gerarchie territoriali e ambiti di approfondimento sovracomunale



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC



Tav. 2.2 - Sistema insediativo: attività economico-produttive

Nella tav. 2.2 – “Sistema insediativo: attività economiche” viene riconosciuta nel comune di Beinasco in prossimità dell’ambito produttivo di livello 1 di Rivalta Orbassano un’area produttiva con un’azienda principale. Il comune è inoltre compreso tra i comuni a prevalente caratterizzazione industriale, con i comuni di Airasca, Bruino, Orbassano, None, Piossasco e Volvera, aggregati all’Ambito n. 13 AMT Sud-Ovest.

Le prescrizioni, direttive ed indirizzi del PTC2, costituiscono riferimento anche per l’individuazione delle aree produttive in variante agli strumenti urbanistici vigenti approvate ai sensi dell’art. 5 del DPR 447/98 e s.m.i. (c.d. “sportello unico”); in tal caso, alle conferenze dei servizi convocate per esprimersi sull’opportunità di procedere alla variante, partecipano la Regione e la Provincia.

L’ Art. 24 – Settore produttivo artigianale ed industriale –così recita:

5. *Per il raggiungimento dei propri obiettivi il PTC2 nella tavola n. 2.2 individua:*
 - a) *Ambiti produttivi di I livello. Ambiti strategici caratterizzate da una elevata vocazione manifatturiera, che rappresentano i poli su cui investire per riqualificare e consolidare il sistema manifatturiero provinciale.*
 - b) *Ambiti produttivi di II livello. Ambiti caratterizzati da presenze produttive significative o che rappresentano forme di presidio, in aree a vocazione ancora manifatturiera e industriale, ma su cui è complesso, per ragioni territoriali, economiche, ambientali e sociali, favorire ulteriori processi di crescita e concentrazione.*
-
8. *(Direttiva) Le attività artigianali di servizio alle funzioni residenziali, di carattere non nocivo e molesto, con superficie al disotto dei 500 mq di Sul (Superficie utile lorda), sono comunque ammesse all’interno dei contesti residenziali. Tali attività devono essere realizzate nel rispetto dei criteri di cui al successivo articolo 25, comma 4.*
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.*

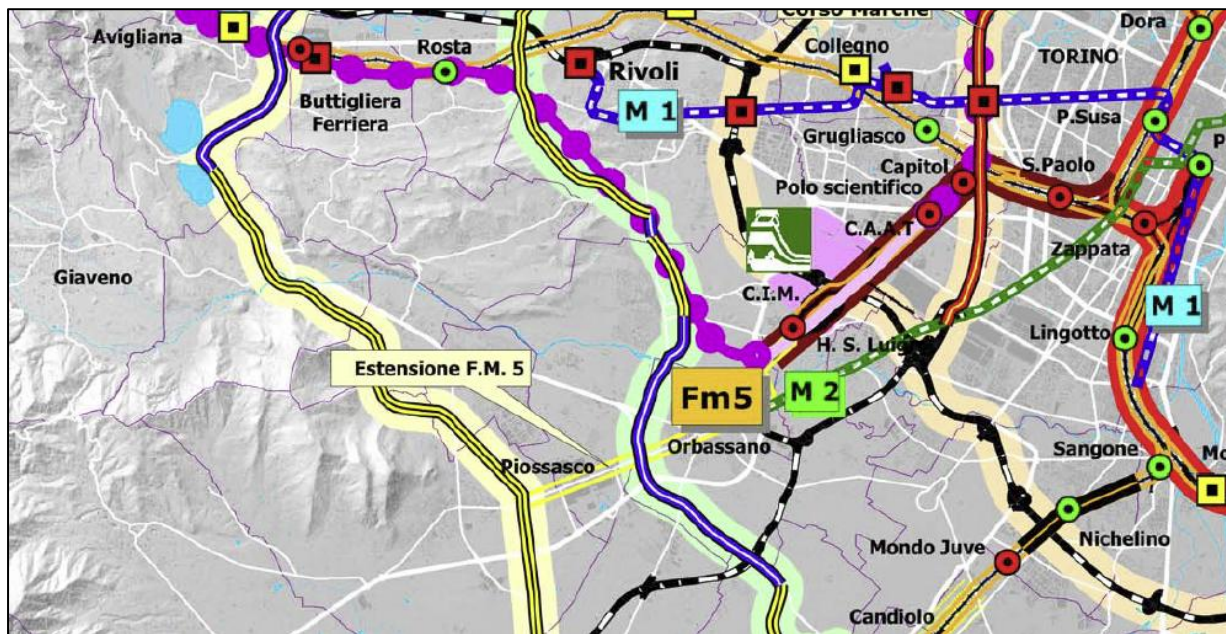


10. *(Prescrizioni che esigono attuazione) Gli ampliamenti di aree produttive esistenti, dove ammessi, devono essere realizzati in aree contigue a quelle produttive esistenti. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti escludono la realizzazione di ampliamenti che siano sfrangiati e privi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

In accordo con i dettami del PTC2, la Variante contribuisce a “*creare un contesto favorevole e coerente allo sviluppo delle attività produttive*”, consentendo “*la riorganizzazione degli spazi industriali spesso inadeguati alle mutate condizioni produttive*”, anche in un’ottica di “*sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi e per le attività economiche in generale*”.

Si ribadisce comunque che le modifiche di cui alla categoria C sono finalizzate al sostegno e potenziamento di aziende preesistenti sul territorio Beinasco e non configurano ampliamenti degli ambiti per attività economiche.

Il PTC2, inoltre, all’articolo 8 prevede alcune misure di salvaguardia. Tra queste il corridoio relativo alla linea Torino-Lione, alla tangenziale est e corso Marche, per i quali individua una fascia di diversa ampiezza al fine di non pregiudicare la fattibilità delle opere previste, prevedendo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Tav. 4.1 - Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità

Art. 8 Misure di salvaguardia e loro applicazione (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti).

1. *Ai fini dell’applicazione dei disposti dell’articolo 8, comma 2, della L.R. 5.12.1977, n. 56, e conseguentemente dell’articolo 58 (“misure di salvaguardia”) della legge medesima, l’adozione del PTC2 avviene attraverso la deliberazione del Consiglio Provinciale di cui al quarto periodo del comma 2 dell’articolo 7 della L.R. n. 56 del 1977 sovra citata.*
2. *Il PTC2 definisce due progetti strategici di scala sovra provinciale, relativamente ai quali trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui alla legislazione statale e regionale:*
 - a) *Corridoio e ambito del sistema infrastrutturale di C.so Marche, di cui alla tav. 4.4.3;*
 - b) *Tangenziale Est, di cui alla tav. 4.4.2.*
3. *L’effettiva applicazione delle misure di salvaguardia all’ambito di C.so Marche e di Tangenziale Est è disciplinata dalle disposizioni dei successivi articoli 39 e 40.*
4. *Il PTC2 recepisce il tracciato della Nuova Linea Ferroviaria Torino Lione di cui al Progetto Preliminare presentato alla CIG (Commissione Intergovernativa Italia - Francia) per la tratta*



internazionale ed al Progetto Preliminare presentato per la tratta nazionale ai fini dell'approvazione ai sensi del D.lgs. 163/2006 e s.m.i.; nel corridoio individuato nella documentazione dei progetti relativi alle due tratte dell'infrastruttura, riportato nella tavola 4.4.1, operano le misure di tutela di cui all'art. 39 comma 3.

5. Divenuta efficace la Deliberazione CIPE di approvazione dei progetti preliminari di tali opere infrastrutturali, si applicano le misure previste dall'art. 165, comma 7 del D.lgs. 163/2006 s.m.i. nel corridoio individuato definitivamente nella documentazione dei progetti approvati con le relative Deliberazioni CIPE e decadono pertanto le misure di tutela di cui al presente articolo.

Gli oggetti di variante non interferiscono con tali zone di salvaguardia e pertanto le previsioni possono essere attuate in coerenza con i progetti infrastrutturali del PTCP di Torino.

Uno degli obiettivi innovativi del PTC2 e allo stesso momento principio cardine sul quale si fonda, è senza dubbio, il contenimento del consumo di suolo. Nel perseguire tale obiettivo il Piano individua specifiche norme di utilizzo del suolo ai fini dell'edificazione, definendo tre diverse "tipologie" di aree: "aree dense", "aree di transizione", "aree libere". La delimitazione delle aree è lasciata ai Comuni che, attraverso varianti strutturali o varianti generali ai propri PRGC, provvedono alla perimetrazione sulla base dei criteri indicati nelle Linee guida (Allegato 5 Consumo di suolo – PTC2) che, peraltro, propongono una prima ipotesi di perimetrazione delle aree. Il PTC2 tutela le aree "libere" da qualsiasi forma di edificazione, mentre detta norme specifiche per le aree dense e di transizione. Il PTC2 ammette la nuova edificazione esclusivamente nelle aree dense e nelle aree di transizione. Relativamente al tema inerente alla riduzione del consumo di suolo si riportano le parti di maggior attinenza con le tematiche trattate dalla variante con particolare riferimento agli artt. 15, 16 e 17:

Art. 15 Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato.

1. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello *sprawling*, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia e urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. A tale fine:

- a) promuovono, individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;
- b) prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;
- c) disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;
- d) escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali;
- e) perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;
- f) disciplinano gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica, del contenimento del consumo delle acque e delle risorse non rinnovabili, di riduzione delle emissioni in atmosfera, della salubrità e comfort degli ambienti abitativi e della produzione.

2. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco gli ambiti "costruiti" – "denso" e/o "in transizione" - dal territorio libero "non urbanizzato".

Art. 16 Definizione delle aree.



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

1. Ai fini dell'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 15, il PTC2 definisce la qualità delle aree da assoggettare a specifica disciplina:

- a) aree dense;
- b) aree di transizione;
- c) aree libere.

2. Le aree dense sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività.

3. Le aree di transizione sono costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie.

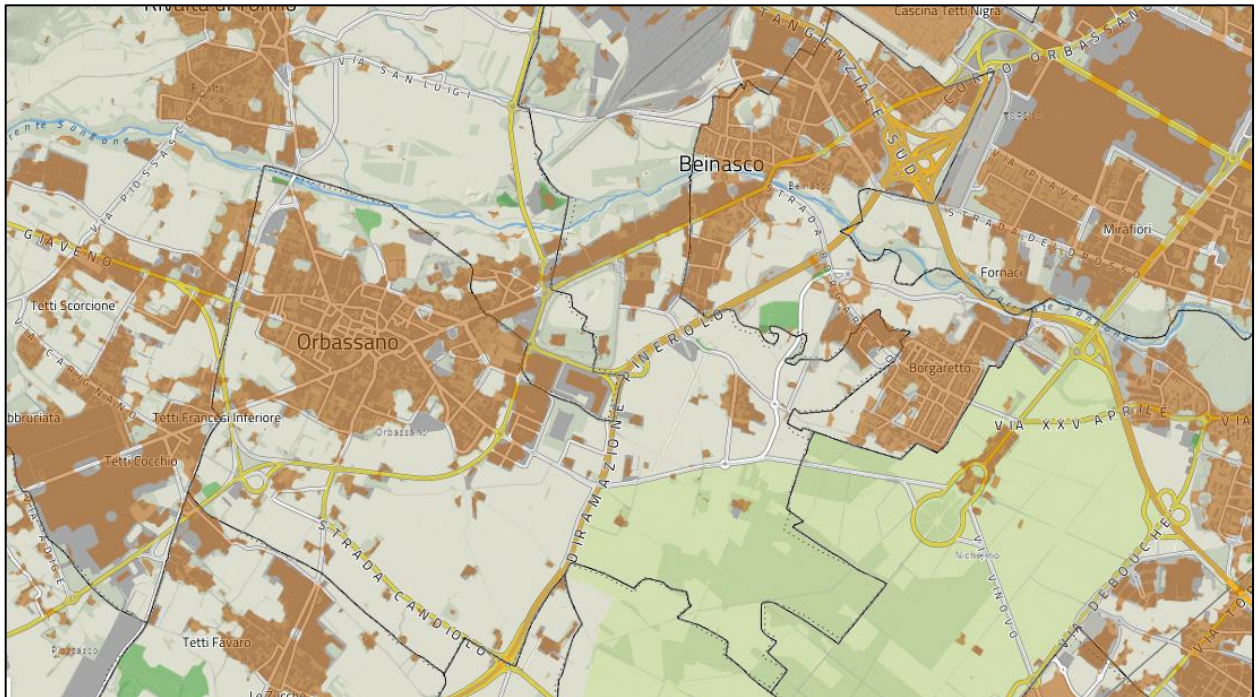
4. Le aree libere sono costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare.

5. Le modalità di determinazione delle aree di cui al comma 1 sono indicate nelle Linee Guida (allegato 5, Consumo di Suolo). Tali aree sono di norma costituite da un rapporto di densità di forma territoriale così come definito nell'allegato relativamente alla modalità di analisi svolta. La Tabella in Appendice I alle presenti Norme illustra gli effetti normativi del contenimento del consumo di suolo sul sistema insediativo e sulla realizzazione di infrastrutture ed impianti di interesse pubblico.

6. La modifica delle aree siano esse dense, di transizione o libere deve risultare coerente e conforme alla legislazione vigente e alle disposizioni derivanti dai piani sovracomunali.

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.

8. (Prescrizioni che esigono attuazione) I Comuni, con gli strumenti urbanistici generali e le varianti di revisione, individuano nel proprio territorio e propongono l'articolazione delle aree di cui al presente articolo, distinguendole in aree dense, aree libere ed aree di transizione, sulla base delle Linee Guida (All. 5 al PTC2), costituenti contributo conoscitivo e propositivo privo di efficacia



COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Beinasco	673	321	47,63	35	5,19	9	1,36	365	54,18



vincolante, nonché sulla base di ulteriori elementi resi disponibili dal Comune e/o dalla Regione, relativi agli aspetti fisico-morfologici, insediativi ed infrastrutturali del territorio.

Art. 17 Azioni di tutela delle aree.

3. *Nelle aree dense, sono congruenti i processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, nel rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente.*

L'incremento insediativo si concretizza attraverso interventi di densificazione del tessuto esistente, sostituzione edilizia, completamento su reliquati, ristrutturazione urbanistica.

4. *Nelle aree di transizione, sono congruenti nuovi processi insediativi, nel rispetto della pianificazione 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.*

Nel caso in cui la delimitazione delle aree di transizione presenti nelle tavole di PTC2 comprenda beni paesaggistici, gli eventuali nuovi processi insediativi potranno ritenersi ammissibili solo se verrà dimostrata la loro totale congruità con i contenuti dei provvedimenti che ne hanno disposto la tutela paesaggistica e/o con i vigenti orientamenti normativi inerenti alle categorie di aree tutelate, nonché con le Prescrizioni del Piano paesaggistico regionale (PPR).

7. *(Prescrizioni che esigono attuazione) Il PTC2 individua nei lotti interclusi, nei lotti attualmente inutilizzati anche appartenenti ad altra destinazione urbanistica, le aree idonee per la realizzazione di nuovi complessi residenziali. L'eventuale urbanizzazione di lotti inutilizzati all'interno del tessuto edificato dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti per servizi e in un'ottica di riqualificazione degli spazi esistenti.*

8. *(Prescrizioni che esigono attuazione) In particolare dovranno essere preservati i terreni ricadenti in I e II Classe di Capacità d'Uso dei Suoli; sarà contrastata l'edificazione in terreni di eccellente e buona fertilità e ad alta vocazione agricola, ad eccezione di dimostrate esigenze di tipo ambientale, viabilistico, economico, sociale che perseguano l'interesse collettivo quando manchino possibilità localizzative alternative. È volontà del PTC2 la riconferma e la riqualificazione, ove possibile, degli usi agricoli delle aree, anche attraverso l'insediamento di nuove funzionalità agricole, limitando le possibilità di trasformazione dei "suoli agricoli periurbani", che devono in ogni caso prevedere idonee forme di compensazione secondo quanto previsto all'art. 13 e nelle Linee Guida di cui al comma 4 dell'art. 34.*

9. *(Prescrizioni che esigono attuazione) Qualora le aree dense e di transizione siano costituite esclusivamente di terreni di eccellente e buona produttività agricola ovvero da suoli di I e II Classe di Capacità d'Uso o su aree ove si praticino colture specializzate come definite nel successivo art. 28, la priorità dell'intervento deve essere data al riuso e alla sostituzione edilizia utilizzando in modo marginale e, solo qualora non esistano altre possibilità, suoli di eccellente e buona produttività ai fini del completamento e di del disegno urbanistico. Tali interventi di completamento potranno essere preventivamente concertati in sede di Conferenza di Pianificazione.*

Il Comune di Beinasco non ha ancora proceduto ad una propria delimitazione delle aree dense e di transizione; relativamente a questo tema, tuttavia si sottolinea che la Variante interessa esclusivamente ambiti completamente edificati o lotti interclusi all'interno del tessuto edilizio consolidato o immediatamente marginali ad esso, senza interferire con le fasce di connessione ecologica o aree boscate; così pure in riguardo al sistema dei beni culturali, la Variante 1/2026 assicura "la tutela del tessuto storico e della sua morfologia, il rapporto con l'ambiente circostante, la salvaguardia e la rifunionalizzazione degli spazi liberi."

il PTR, all' Art. 31 - contenimento del consumo di suolo, al comma 10, così recita:

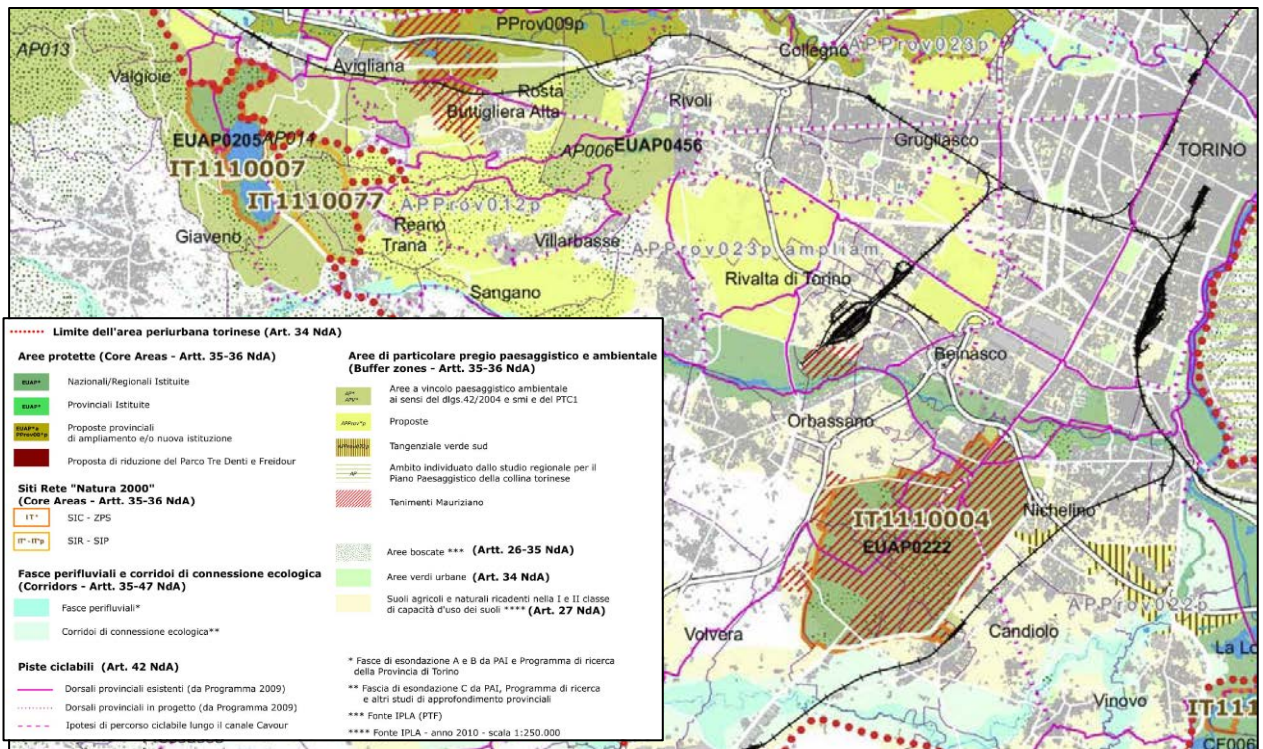
[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8, le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente

Il che significa, a norma di legge, che nel quinquennio il consumo di suolo all' interno del comune di Beinasco non può essere superiore al 3% di 321 ettari, cioè 9,63 ha

Poiché la presente variante comporta unicamente il cambio di destinazione d' uso di aree già a destinazione residenziale od a servizi, senza incidere sulle aree libere od agricole, a parte la realizzazione di un parcheggio a servizio del cimitero di Borgaretto, si ritengono i requisiti richiesti dal PTR e dal PTCP ampiamente soddisfatti.



Rete ecologica ed aree di pregio naturalistico



Tav. 3.1 - Sistema del verde e delle aree libere

Art. 35 Rete ecologica provinciale.

1. Il PTC2, nell'assumere come principio il contenimento del consumo di suolo, individua la Rete ecologica provinciale tra gli strumenti per il conseguimento di tale obiettivo.

2. La rete ecologica provinciale è una rete multifunzionale che integra le esigenze di perseguimento di obiettivi di qualità ambientale, paesaggistica e turistico-ricreativa in modo non conflittuale, e che si pone come scopo il mantenimento e l'incremento della biodiversità in contrasto alla crescente infrastrutturazione del territorio.

3. La tavola n. 3.1 "Il sistema del verde e delle aree libere" rappresenta le seguenti componenti, che concorrono alla costituzione della Rete ecologica provinciale:

a) Aree protette e Siti della Rete Natura 2000 (nodi o core areas), quali aree a massima naturalità e biodiversità, con presenza di habitat di interesse comunitario di cui alle Direttive Comunitarie Habitat e Uccelli riconosciuti a livello nazionale: SIC e ZPS definiti ai sensi della legislazione regionale; Siti di importanza regionale (SIR) e provinciale (SIP) quali individuati nell'Allegato 3 del presente Piano (Sistema del verde e delle aree libere);

b) Fasce perfluviali e corridoi di connessione ecologica (corridors) di cui all'art. 47 delle presenti Nda;

c) Aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico (buffer zones), che comprendono aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, e ulteriori aree individuate nell'Allegato 3 del presente Piano (Sistema del verde e delle aree libere), in quanto ancora dotate di caratteristiche di buona naturalità, comunque orientate a proteggere i nodi della rete da effetti perturbativi nelle aree di più elevata matrice antropica; Aree ad elevata protezione di cui all'Art. 23 comma 1 lettera d) e comma 2, del PTA;

d) Aree boscate di cui all'art. 26 delle presenti Nda;



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

e) zone umide (paludi, acquitrini, torbiere oppure bacini, naturali o artificiali, permanenti o temporanei, con acqua stagnante o corrente, dolce, salmastra e salata) (Stepping stones) come definite dalla Convenzione di Ramsar1 ed individuate dall'attività di censimento regionale.

4. (Indirizzi) Il Sistema del verde provinciale individua una prima ipotesi di Rete ecologica provinciale: la Provincia aggiorna, integra e approfondisce i contenuti della tav. n. 3.1 di Piano anche in coerenza con la Carta della Natura di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i., e predispone specifiche "Linee guida per il sistema del verde", nell'ambito dei lavori dei tavoli intersettoriali di approfondimento previsti dal Piano strategico per la sostenibilità provinciale.

5. Il PTC2 promuove lo sviluppo della rete ecologica provinciale, perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

a) Salvaguardare e promuovere la biodiversità anche attraverso la creazione di nuovi spazi naturali finalizzati ad arricchire le risorse naturali ed economiche del territorio;

b) salvaguardare, valorizzare e incrementare i residui spazi naturali o seminaturali di pianura e di fondovalle, favorendo il mantenimento e, ove possibile, il raggiungimento di una maggiore permeabilità del territorio e la connessione ecologica tra pianura, collina e montagna;

c) promuovere nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o seminaturali, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;

d) rafforzare la funzione di corridoio ecologico dei corsi d'acqua e dei canali, delle fasce periferuali e corridoi di connessione ecologica, all'interno delle quali devono essere garantite in modo unitario ed equilibrato: difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica;

.....

f) promuovere il controllo della forma urbana e dell'infrastrutturazione territoriale, la distribuzione spaziale e la qualità tipo-morfologica degli insediamenti e delle opere in modo che possano costituire occasione per realizzare elementi funzionali della rete ecologica;

g) promuovere la creazione delle reti ecologiche anche attraverso la sperimentazione di misure di intervento normativo e di incentivi, il coordinamento della pianificazione ai diversi livelli istituzionali, il coordinamento tra politiche di settore degli Enti competenti;

h) preservare le aree umide esistenti in quanto serbatoi di biodiversità vegetale, animale ed ecosistemica, valorizzando la loro presenza sul territorio anche a fini didattici e di ricerca; aumentare le potenzialità trofiche del territorio per la fauna selvatica; aumentare la biodiversità in aree montane;

i) promuovere il miglioramento del paesaggio, attraverso la creazione di percorsi a basso impatto ambientale (sentieri e piste ciclabili) che consentano di attraversare il territorio e al contempo di fruire delle risorse ambientali-paesaggistiche (boschi, siepi, filari, ecc.) e storico-culturali (beni architettonici, luoghi della memoria, etc.).

6. (Direttive) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti:

a) recepiscono gli elementi della Rete ecologica provinciale di cui alla tavola 3.1 "Il sistema del verde e delle aree libere" e definiscono le modalità specifiche di intervento all'interno delle aree di cui al comma 3, anche tenuto conto delle Linee guida per il sistema del verde che verranno predisposte in coerenza con gli obiettivi di cui al precedente comma 5, privilegiando una destinazione naturalistica per le aree di proprietà pubblica ricadenti all'interno della Rete Ecologica;

b) contribuiscono alla realizzazione della Rete ecologica provinciale anche attraverso lo strumento della perequazione urbanistica con priorità per la salvaguardia per gli ambiti fluviali e delle aree demaniali;

c) progettano la Rete ecologica di livello locale, individuando eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale, compresa l'individuazione



cartografica delle aree umide esistenti, di qualsiasi dimensione, secondo le indicazioni tecniche che saranno definite nelle Linee guida per il sistema del verde;

.....

7. (Direttive) *Ai fini della realizzazione e valorizzazione della Rete ecologica provinciale:*

.....

c) nelle aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico fatte salve le prescrizioni delle norme di legge nazionali e regionali vigenti in materia, comprese quelle del PPR adottato e dei Piani d'Area vigenti, è vietata l'eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati. Qualora l'eliminazione non sia evitabile per comprovati motivi di pubblico interesse, essa deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell'ambito della medesima area, secondo le modalità tecniche definite nelle Linee Guida di cui al comma 4 dell'art. 34.

.....

Nel territorio di Beinasco il Piano individua unicamente il Parco del Sangone, nonché 'Fasce perfluviali e corridoi di connessione ecologica' di cui all'art. 47 delle NdA del PTC2., oltre che le piste ciclabili esistenti

Nessuno dei temi della Variante incide direttamente su tali ambiti.

Le semplici modifiche previste dalla variante all'interno di zone normative già esistenti non incidono in modo diretto sulle direttive ed indicazioni fornite dagli articoli contenuti nel PTCP². Pur tenendo conto della marginalità delle previsioni in essa contenute, la Variante 1/2026 appare conforme agli obiettivi generali enunciati all'art. 14 delle N. d'A precedentemente citate.

In ogni caso si ritrovano elementi di coerenza in ordine alla logica di densificazione perseguita dalla variante stessa, la quale persegue l'obiettivo primario di razionale utilizzo di aree già oggetto di pianificazione.

In conclusione, per gli ambiti relativi alla mosaicatura di piano interessati dalla variante si riscontra una sostanziale coerenza anche con quanto indicato all'interno delle tavole e delle norme di attuazione del PTCP2 con particolare riferimento alle strategie volte alle azioni di riutilizzo del tessuto edificato evitando fenomeni di sprawling.

Conclusioni sulla compatibilità della variante con i piani sovraordinati

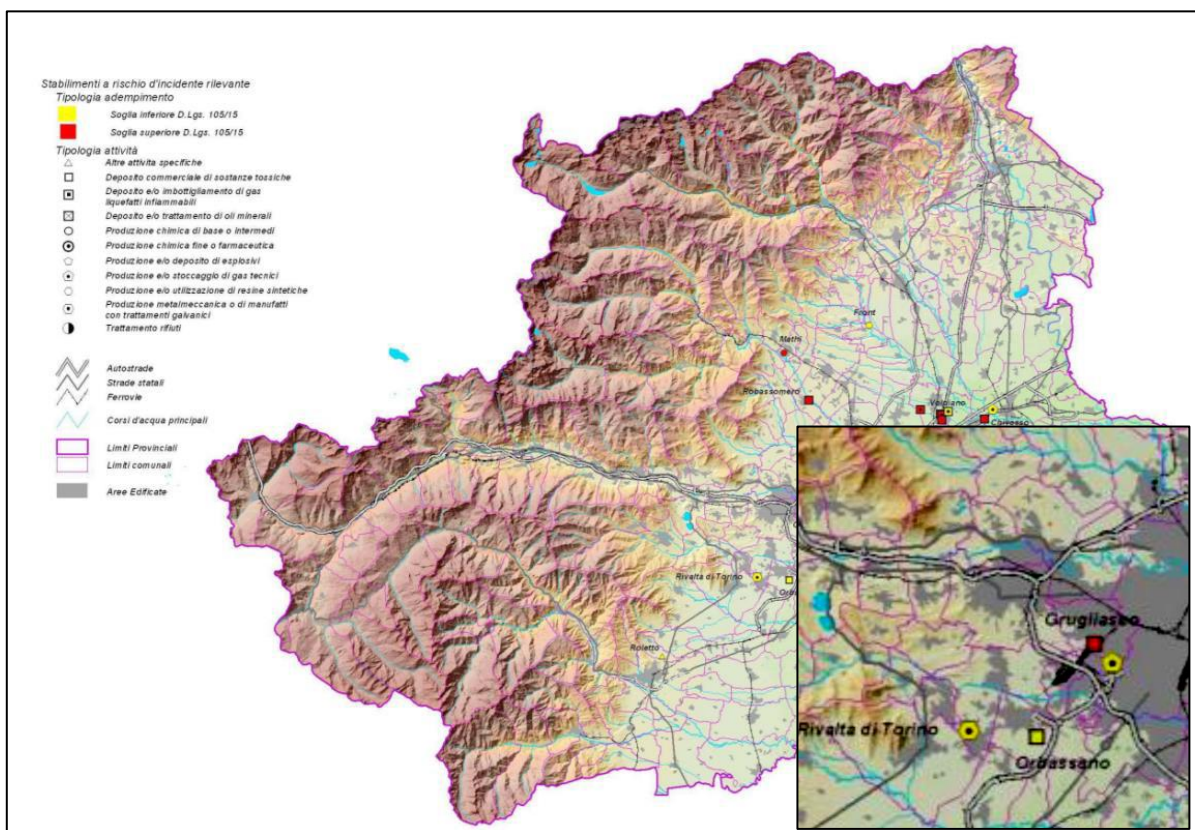
A seguito delle analisi condotte si ritiene che gli interventi proposti in variante siano perfettamente compatibili con il PTR (Piano Territoriale Regionale), il PPR (Piano, Paesaggistico Regionale) e il PTC2 (Piano Territoriale Coordinamento della Città Metropolitana di Torino).



7.2 ASPETTI IN MATERIA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE – ATTIVITA' A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE “SEVESO”

Il decreto 9 maggio 2001 del Ministro dei Lavori Pubblici (pubblicato nella Gazz. Uff. 16 giugno 2001, n. 138, S.O.), ai sensi dell'articolo 14 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 e s.m.i. relativo all'attuazione della direttiva 96/82/CE, concerne la definizione dei requisiti minimi in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, correlati alla necessità di regolamentare l'inserimento sul territorio degli stabilimenti produttivi a rischio di incidente rilevante, al fine di prevenire gli eventi incidentali e, soprattutto, di limitarne le conseguenze.

Si tratta quindi di garantire un maggior livello di sicurezza per l'ambiente e per la popolazione nei confronti del rischio industriale sulla base non solo della possibile presenza di industrie a rischio, ma anche nei confronti delle previsioni urbanistiche di diverso tipo eventualmente presenti in un intorno considerato di interesse rilevante.



L'Elaborato RIR integra e adegua lo strumento urbanistico con opportune prescrizioni normative e cartografiche riguardanti le aree da sottoporre a specifica regolamentazione, ovvero a limiti di trasformazione, edificazione e/o progettazione sulla base dei contenuti dell'elaborato stesso, al fine di assicurare la compatibilità territoriale ed ambientale dell'insediamento previsto.

La Variante al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino di adeguamento al D.M. 9 MAGGIO 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" ha introdotto ulteriori specifiche finalizzate principalmente a garantire maggiori livelli di sicurezza calibrati sulla base delle tipologie di aziende insediate sul territorio provinciale di Torino, considerando “*significant*” anche quelle attività che “... *prevedono*



la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs. 334/1999 e s.m.i., delle sostanze e/o dei preparati definiti dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, del decreto medesimo, di seguito indicati: a) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23 (Tossico per inalazione), R26 (Molto tossico per inalazione) e R29 (A contatto con l'acqua, libera gas tossici); b) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2; c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1; d) sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della Parte 2...", così come indicato all'art. 19 del TITOLO III delle norme del PTCP2.

Il Comune di Beinasco ha adottato il documento RIR in occasione dell'approvazione della Variante Strutturale n.3, avvenuta con DCC n. 8 del 24/02/2010.

A seguito della chiusura sul territorio di Beinasco della ditta F.Ili Ceresa Spa non emerge la presenza sul territorio comunale di attività soggette agli artt. 6, 7 e 8 del D.lgs 334/99, mentre si rileva al confine nord con il comune di Grugliasco un'azienda individuata dalla Variante Seveso del PTCP. Essa è lo stabilimento dell' "Air Liquide Italian service" di Grugliasco la cui area di attenzione coinvolge il cuneo della porzione settentrionale dell'area delle Fornaci lungo via Venezia e strada Orbassano al confine con Torino.

Nessuna delle tematiche della presente Variante ricade all'interno delle aree di esclusione.



Poiché ai sensi della Legge n. 36/2001 nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore" (art.4, comma 1, lettera h), l'istruttoria delle istanze inerenti eventuali interventi dovrà essere preceduta dalla verifica della reale ampiezza della Fascia di Rispetto sulla base dei dati che, nel rispetto dell'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e di quanto stabilito dal D.M. 29 maggio 2008, il proprietario/gestore dell'elettrodotto ha l'obbligo di comunicare al Comune, ai fini delle opportune verifiche e per l'espressione delle valutazioni sulla compatibilità delle trasformazioni previste. La presente Variante non prevede comunque modifiche che interessino tali fasce di rispetto.

7.5 ASPETTI IN MATERIA DI USI CIVICI

Verificato che sul sito della Regione Piemonte - Usi Civici è richiamato il Decreto Commissariale del 18/01/1935, in riferimento al Comune di Beinasco, è stata effettuata una verifica sulle aree gravate dagli usi civici su tutto il territorio comunale, facendo un raffronto con le aree oggetto di modifica urbanistica.

La verifica fatta attraverso la specifica tabella e cartografia redatte con la precedente Variante Parziale 1/2023 ha determinato che le aree oggetto di modifica urbanistica della presente Variante **non sono gravate** da usi civici

8) VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI POTENZIALI E MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Il documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla presente variante, già precedentemente citato al precedente capo 5, raccoglie e sintetizza tutti i potenziali impatti riscontrati durante le analisi svolte al fine di valutarne l'entità ed i loro effetti positivi e negativi nei confronti delle componenti ambientali principali individuate dall'U.E., correlando obiettivi, azioni ed interventi di mitigazione compensazione ambientale.

Nel complesso non si evidenziano particolari pressioni sull'ambiente in ragione delle esigue modifiche introdotte relative ad ambiti già pianificati oggetto di lievi modifiche di destinazione o comunque sempre posti all'interno od ai margini del tessuto edificato consolidato del Comune. Nelle aree, inoltre, non si rinvencono alcun tipo di elementi naturali di rilievo; al contrario entrambe si presentano già completamente urbanizzate.

Il capo 10 – SINTESI E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI POTENZIALI E MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE, del documento di Verifica di Assoggettabilità così recita:

- *Dall'analisi dei piani e programmi, sovraordinati e settoriali che insistono sul territorio di interesse risulta l'assenza di elementi ostativi alla realizzazione del progetto o all'attuazione della Variante proposta;*
- *Dalla valutazione dell'impatto delle previsioni di connesse alla Variante sul sistema ambientale complessivo, è emerso che essi, anche in un'ottica di analisi cumulativa, possono essere considerati complessivamente trascurabili. Relativamente al tema del suolo, sono rilevabili limitati potenziali impatti per i quali sono state previste specifiche misure di mitigazione e compensazione;*
- ***Dall'analisi della griglia riepilogativa di cui sopra è possibile quindi attestare la limitata incidenza delle azioni proposte dalla variante n. 1/2026 sul sistema ambientale urbano sia in termini architettonici, che nei confronti della trama viaria, anche in termini di flussi veicolari, escludendo la compromissione di spazi verdi di rilevanza urbana per dimensioni o valori ecologici presenti. Inoltre, le aree coinvolte, risultano servite, data la collocazione, dalle reti fognarie ed***



acquedottistiche comunali: l'eventuale incidenza dei nuovi carichi antropici, peraltro molto limitati e già previsti dal vigente piano regolatore sugli impianti verrà quindi valutata in sede di rilascio dei permessi di costruire

Al capo 11- CONCLUSIONI E SINTESI DELLE MOTIVAZIONI, del documento di Verifica di Assoggettabilità, infatti si afferma:

“La presente relazione ha analizzato il contesto ambientale e le azioni derivanti dalle modifiche introdotte dalla variante parziale n° 1/2026 al P.R.G.C. vigente del comune di Beinasco, ricercando eventuali impatti e relative azioni di mitigazione ambientale.

Si ritiene pertanto che le modifiche dell'ambiente non siano superiori a quelle derivanti dalla naturale ed ordinaria evoluzione del sistema urbanistico-territoriale in cui si inseriscono., in particolare se riferite alle destinazioni d'uso impresse dallo strumento urbanistico in vigore.”

Inoltre, secondo quanto indicato ALLEGATO I del D. LGS. 152/2006 e s.m.i. come mostrato nella tabella riassuntiva e della D.G.R. n. 25-2977/2016:

- il piano non costituisce un *“...quadro di riferimento per progetti ed altre attività, per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse...”* proprio in ragione della sua rilevanza contenuta, puntuale e di influenza limitata all'ambito di intervento già pianificato dal vigente strumento urbanistico relativo a semplici modifiche normative. La variante assume valenza e portata esclusivamente a scala locale.
- il piano non *“...influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati...”*, anzi risulta sostanzialmente coerente con quanto indicato all'interno degli strumenti di governo del territorio sovraordinati;
- attraverso il presente studio sono state integrate una serie di *“...considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile...”* non considerate necessarie a parte per alcuni specifici interventi (vedi capitolo 9);
- Non si evidenziano *“...particolari problematiche ambientali connesse all'attuazione del piano...”*, in ragione della scarsa rilevanza degli interventi rispetto alle condizioni naturali e paesaggistiche descritte, in quanto inerenti ambiti già destinati ad utilizzati per scopi antropici.

L'analisi degli impatti sintetizzati in tabella tiene quindi in considerazione i seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti (bassa/nulla);
- carattere cumulativo degli impatti (basso);
- natura transfrontaliera degli impatti (assente);
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti) (assente);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate) (nulla);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale (assente);
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo (assente);
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale (assente);

In riferimento a quanto sopra esposto si propone pertanto di non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S. la variante parziale n 1/2026 al P.R.G.C. vigente del Comune di Beinasco, poiché alla luce delle informazioni e dati disponibili, delle analisi svolte, dell'ottemperanza alle sopracitate condizioni, nonché delle misure mitigative illustrate in narrativa, non si ritiene che le sue previsioni possano generare effetti negativi rilevanti sul sistema ambientale di riferimento



9) CONCLUSIONE

È possibile affermare, in conclusione, che la presente Variante, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., è ricondotta come Variante di tipo Parziale, in quanto sono riconoscibili le caratteristiche e i limiti dell'articolo 17 comma 5 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., in quanto:

- la Variante in fase di approvazione **individua previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;**
- la Variante in fase di approvazione con riferimento agli ambiti oggetto di modifica è conforme ai sensi dell'articolo 17 comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i. agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni;

Le modifiche proposte soddisfano tutte le seguenti condizioni ai sensi dell'articolo 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero:

- Non modificano l'impianto strutturale del PRGC vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- 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;
- 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;
- Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente.
- Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 3%;
- Non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

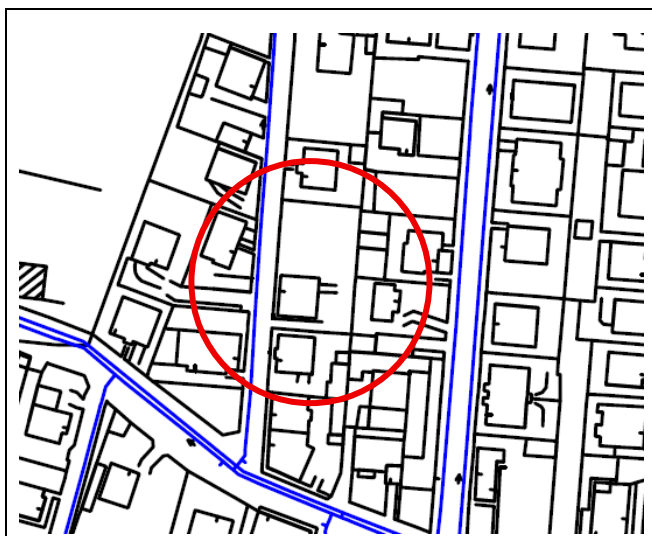
Le modifiche alle previsioni insediative, ai sensi dell'Art. 17 comma 6 L.R. 56/77 e s.m.i. interessano aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come si evince dagli stralci delle Tavole del PRGC di seguito riportati:

ACQUEDOTTO		FOGNATURA	
	Acquedotto		Fogna mista
			Fogna nera
			Fogna bianca

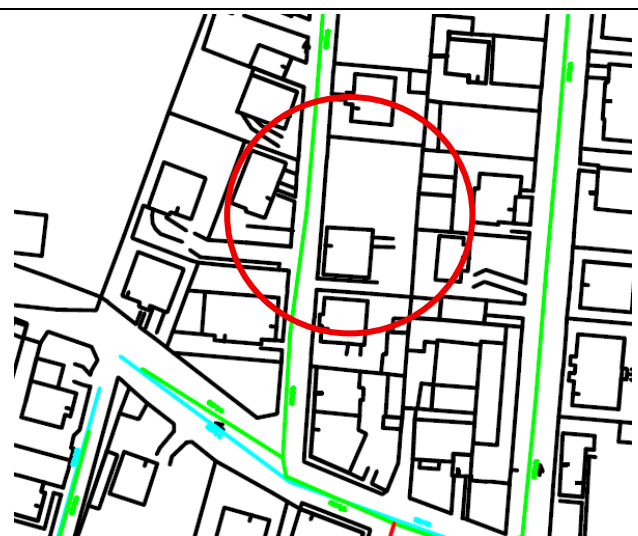


COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

A seguire, gli estratti delle aree sulle quali le modifiche della presente variante generano nuova capacità insediativa (vedi precedente tabella)



Scheda A1 - Via Rivoli - Acquedotto (estratto) Grafo SMAT 2013 aggiornato 2025 Uff. Tecnico Comunale



Scheda A1 - Via Rivoli - Fognatura mista (estratto) Grafo SMAT 2013 aggiornato 2023 Uff. Tecnico Comunale



Scheda A2 - Via Ortigara - Acquedotto (estratto) Grafo SMAT 2013 aggiornato 2025 Uff. Tecnico Comunale



Scheda A2 - Via Ortigara - Fognatura bianca e nera (estratto) Grafo SMAT 2013 agg. 2023 Uff. Tec. Comunale



Scheda A3 - Via Serea - Acquedotto (estratto) Grafo SMAT 2013 aggiornato 2025 Uff. Tecnico Comunale



Scheda A3 - Via Serea - Fognatura bianca e nera (estratto) Grafo SMAT 2013 agg. 2023 Uff. Tec. Comunale



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC



Scheda C1 - Via Mirafiori - Acquedotto (estratto) Grafo SMAT 2013 aggiornato 2025 Uff. Tecnico Comunale



Scheda C1 - Via Mirafiori - Fognatura mista e nera (estratto) Grafo SMAT 2013 aggiornato 2023 Uff. Tecnico Comunale



Scheda C2 - Via San Giovanni - Acquedotto (estratto) Grafo SMAT 2013 agg. 2023 Uff. Tec. Comunale



Scheda C2 - Via San Giovanni - Fognatura bianca e nera (estratto) Grafo SMAT 2013 agg. 2023 Uff. Tec. Comunale

L'Acquedotto comunale è dal 2015 direttamente gestito dalla SMAT. La situazione dell'approvvigionamento idrico dell'abitato è buona; la rete, costituita con condotte in acciaio, ghisa e PEAD con diametri da 160 a 60 mm. è approvvigionata dai pozzi di situati nel comune, in particolare dal pozzo P7 dotati di aree di salvaguardia calcolate con il criterio cronologico. L'infrastruttura copre le attuali esigenze del Comune; sono previste nei prossimi anni opere di adeguamento ed interventi di sostituzione e completamento in alcuni tratti. I pozzi, riportati sugli elaborati grafici del PRGC con le rispettive fasce di rispetto, provvedono all'approvvigionamento idrico dell'intera popolazione residente Sul territorio beinaschese sono inoltre presenti 2 Punti Acqua, uno in Via Danilo Dolci a Beinasco e uno in Via Orbassano a Borgaretto.

La rete fognaria comunale, principalmente di tipo misto, convoglia i reflui nel sistema gestito dalla SMAT (Società Metropolitana Acque Torino S.p.A.), che dal 2015 è il gestore unico del servizio idrico integrato per il comune. I reflui del territorio di Beinasco vengono convogliati, tramite la rete di collettori intercomunali, verso il Depuratore di Castiglione Torinese. Questo impianto è il principale centro di trattamento delle acque reflue dell'area metropolitana torinese e serve oltre 40 comuni della zona.

La presente Variante si compone di:



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

- Relazione illustrativa, comprensiva di Schede cartografiche e normative con in estratto Tavole di Piano, Norme tecniche di attuazione vigenti e modifiche in variante;
- Allegato B del Regolamento regionale di attuazione del PPR: Verifica del rispetto del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) da parte della Variante Parziale n. 1/2026 al PRGC di Beinasco (nel medesimo fascicolo)
- Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS;

Si dà atto che si è provveduto, in fase di **adozione**, a predisporre la cartografia e le Norme tecniche di attuazione quale **estratto** relativamente alle presenti modifiche in variante; in fase di **approvazione** si provvederà a predisporre il relativo elaborato **in versione integrale**.



MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

SCHEDE A: Riclassificazione di aree residenziali consolidate a lotti di riordino o completamento e/o modifica dei parametri attuali



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A1	ARGOMENTO: <i>Via Rivoli n. 10: attribuzione, al lotto di cui al mappale 215 del Fg. 16, classificato come Zona RC 1-2 - Aree residenziali consolidate di recente impianto - del vigente PRGC, oltre alla volumetria originariamente assegnata dallo strumento urbanistico non completamente utilizzata, una capacità insediativa aggiuntiva di 660 mc, al fine del recupero di una porzione inutilizzata del lotto, con conseguente densificazione dell'area e realizzazione di ulteriori parcheggi a servizio della zona.</i>	
Motivazioni	<p>Su richiesta della proprietà, l'Amministrazione ritiene opportuno, mantenendo la classificazione dell'area come Zona RC 1-2 - Aree residenziali consolidate</p>   <p>di recente impianto a prevalente tipologia uni-bifamiliare - del vigente PRGC, riattribuire al lotto l'indice di edificabilità originariamente assegnato dal PRGC vigente all'atto del permesso di costruire, negli anni mai completamente utilizzato, con lieve incremento, al fine di poter realizzare su di esso, oltre alla capacità insediativa ancora oggi disponibile (mc.300 vedi licenza di costruire n. del), ulteriori 660 mc. di volumetria residenziale, il tutto condizionato alla realizzazione, tramite permesso di costruire convenzionato, di mq. 50 di parcheggio ad uso pubblico posto a spina lungo la via Rivoli. Tale modifica comporta quindi un incremento di 7 abitanti (100 mc/ab), e di 50 mq. aree a servizi P. Poiché il lotto è già stato valutato con la Variante strutturale n. 3, e non vi è un cambio della destinazione d'uso oggi prevista dal PRGC vigente, non si ritiene necessario effettuare su di esso una verifica di compatibilità acustica e con le condizioni di rischio idrogeologico.</p>	
Modifiche normative	Zona normativa: Art. 25 - Aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologia uni bifamiliare	RC1-2
Modifiche cartografiche	La modifica comporta l'inserimento sulla cartografia di Piano (Tavv P3 - DESTINAZIONE AREE scala 1:5.000 e P4.2 - DESTINAZIONE AREE BEINASCO 1: 2.000) del parcheggio in progetto sulla via Rivoli	



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A1

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RC1-2 AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RECENTE IMPIANTO A PREVALENTE TIPOLOGIA UNI-BIFAMILIARE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X					X	X		X	X	X					X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata
(interventi tra 1000 e 2000 mc.)

Con strumento urbanistico esecutivo
(S.U.E.) (perinterventi di nuova edificazione superiore ai 2000 mc.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X		
					X	X	X	X		

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq 1,50
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq 1,50
Altezza massima consentita	m 9,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Devono essere rispettate le prescrizioni dettate nella relazione geologico-tecnica di PRG (pag. 143).
- Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88 del relativo articolo di queste NTdA.
- Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽¹⁾
- *Consentita "una tantum" la realizzazione di un basso fabbricato a servizio dell'attività di una superficie non superiore a 90 mq
- Nell'area limitrofa a via del Cimitero e viale Papa Giovanni XXIII è consentita la realizzazione del completamento del lotto pari a 500 mc rilasciato con Permesso di Costruire Convenzionato dove si rende obbligatoria la cessione gratuita al Comune del parcheggio e della viabilità antistante. L'opera è soggetta a compensazione in relazione alla volumetria realizzata.
- Sul lotto di via Rivoli n. 10 è consentito realizzare, oltre alla capacità insediativa non ancora utilizzata prevista dal vigente PRGC, ulteriori 660 mc. di edilizia residenziale, contestualmente alla creazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico lungo la via, come indicato sulla tavola di PRGC, della superficie di almeno 50 mq.
Dovrà essere individuata una tipologia edilizia coerente con quelle limitrofe anche in termini di altezze, adottando materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento). Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'Individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale.

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.

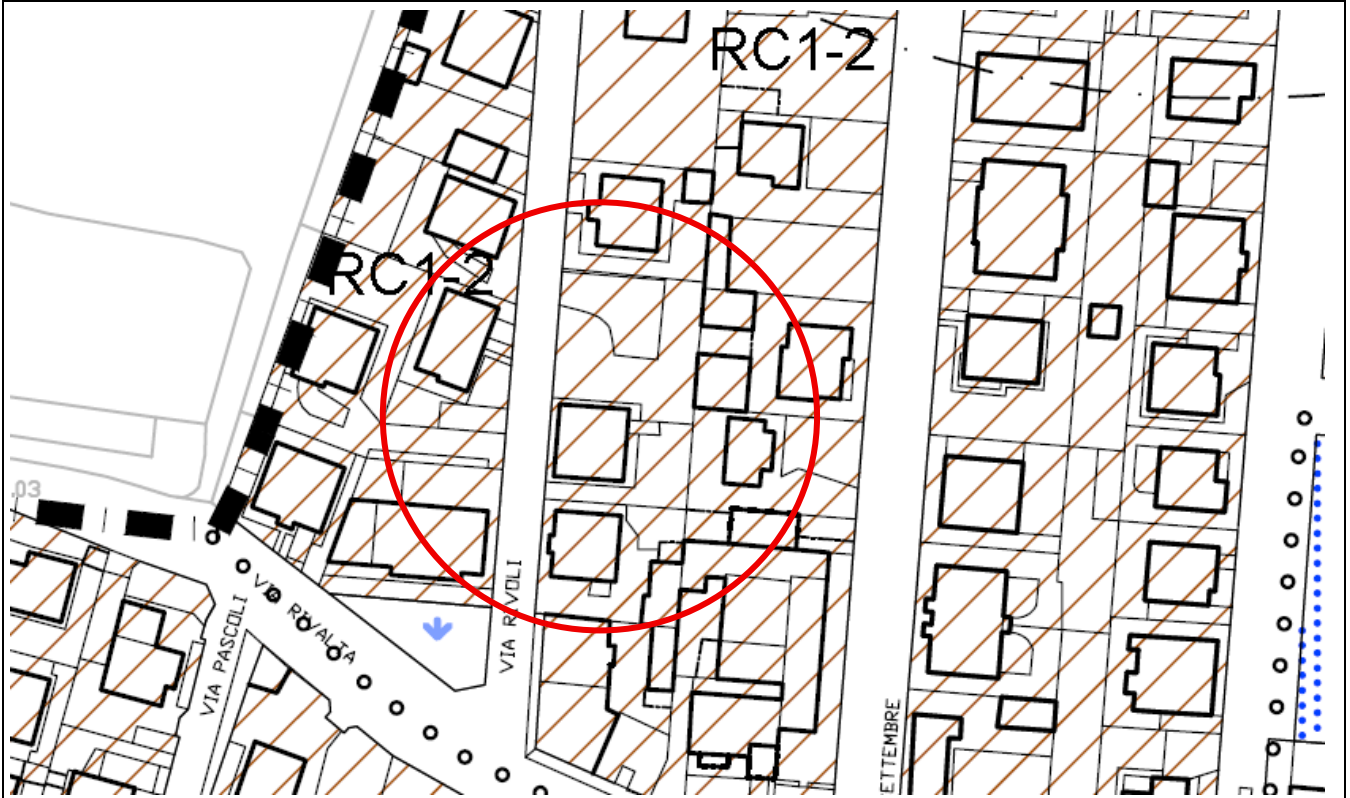


COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A1	PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE	ARGOMENTO: Residenza - Aree Residenziali consolidate di Recente Impianto a prevalente tipologia Uni-Bifamiliare
-----------	-----------------------------	---

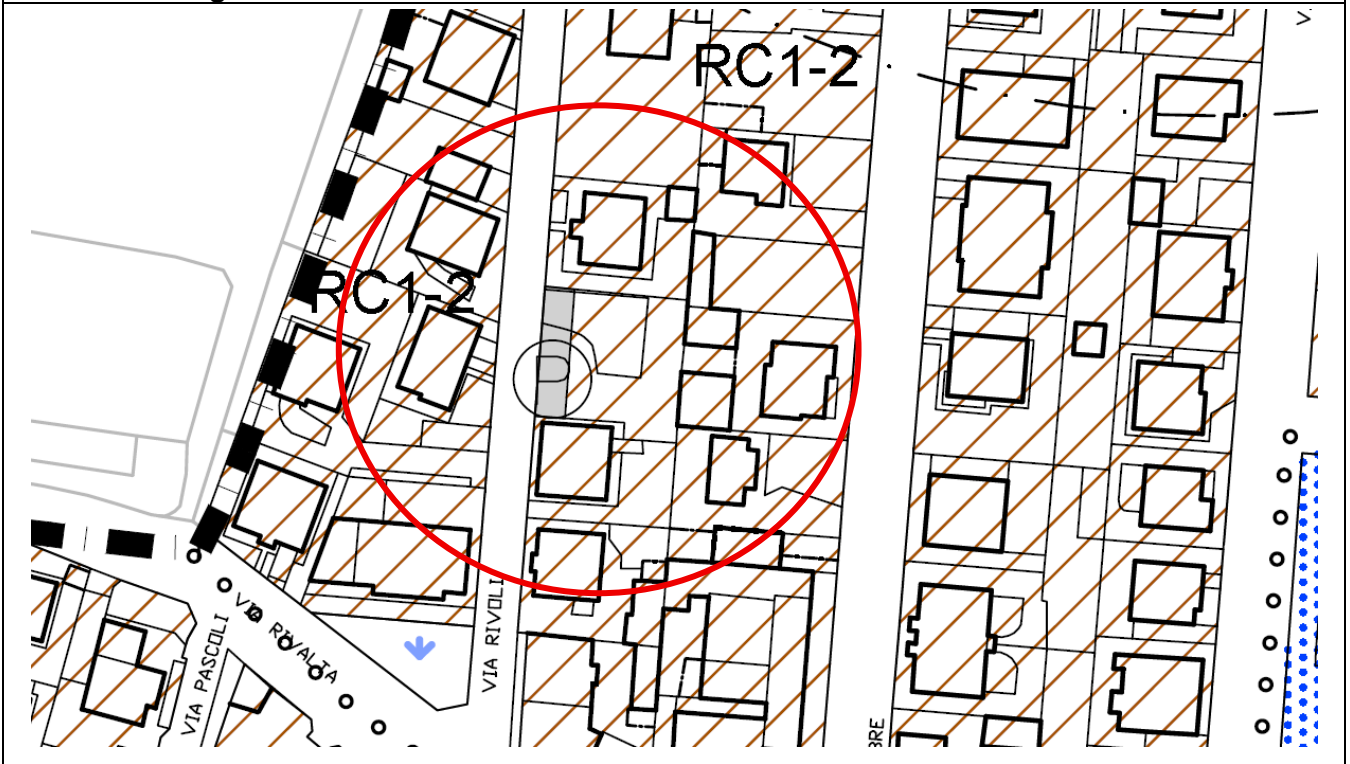
N.d.A. Art. 25	Zona normativa: Aree residenziali di recente impianto - area RC 1-2	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. P4.2 – Destinazione aree Beinasco - PRGC vigente - fuori scala



N.d.A. Art. 25	Zona normativa: Aree residenziali di recente impianto - area RC 1-2	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. P4.2 – Destinazione aree Beinasco – Variante 1/2026 fuori scala





COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A2 **ARGOMENTO:** *Riclassificazione del lotto parzialmente ineditato di cui al mappale 236 del Fg. 16, sito in via Ortigara 1 a Borgaretto da Zona RA3 "aree residenziali consolidate di vecchio impianto" con indice di densità edilizia fondiaria IF "mc/mq esistente" a Zona RC1 "aree residenziali consolidate di recente impianto, di tipo isolato, prevalentemente a carattere uni bifamiliare" con l'indice propri della zona, e realizzazione di un parcheggio a servizio dell'ambito.*

Su richiesta della proprietà, considerando che, a seguito di trasferimento di capacità edificatoria sulla limitrofa particella 454, al fine di intervento di sostituzione edilizia, rilasciato con Permesso di costruire n.3/2014 in data 22/06/2015, mai realizzato de oggi decaduto, effettuato prima del frazionamento dell'area e dell'acquisizione del lotto all'asta da parte dell'attuale proprietà, su di



Motivazioni

esso, l'Amministrazione ritiene opportuno, al fine di realizzare un parcheggio a servizio dell'ambito, che risulta carente di posti auto a rotazione, permettere di recuperare tale lotto intercluso, non pertinenziale ad alcuna abitazione, riclassificandolo come Zona RC1 "aree residenziali consolidate di recente impianto, di tipo isolato, prevalentemente a carattere uni bifamiliare" con l'indice proprio della zona (1mc/mq), ed attribuendo quindi ad esso una volumetria di 610 mc. La variante comporta quindi un incremento di 6 abitanti (100 mc/ab) e di 60 mq. circa di parcheggio. Vista la necessità di realizzare detto parcheggio pubblico, l'edificazione potrà anche avvenire a filo del confine di proprietà. Poiché il lotto è già stato valutato con la Variante strutturale n. 3, e non vi è un cambio della destinazione d'uso oggi prevista dal PRGC vigente, non si ritiene necessario effettuare su di esso una verifica di compatibilità acustica e con le condizioni di rischio idrogeologico.

	Zona normativa: Art. 25 - Aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologia uni bifamiliare	RC -1.1
Modifiche normative	Sul fascicolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – all' articolo 25 Aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologia uni bifamiliare DATI SINTETICI PER AREA - la scheda normativa dell'area RC1-1 viene integrata, inserendo al termine il caso specifico per il lotto.	
Modifiche cartografiche	La modifica comporta l'inserimento sulla cartografia di Piano (Tavv P3 - DESTINAZIONE AREE scala 1:5000 e P4.4 – DESTINAZIONE AREE BORGARETTO 1:2000 del parcheggio in progetto sulla via Ortigara	



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A2

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RC1-1 AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RECENTE IMPIANTO
A PREVALENTE TIPOLOGIA UNI-BIFAMILIARE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione e concessione)

Con concessione convenzionata
(interventi tra 1000 e 2000 mc.)

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
(perinterventi di nuova edificazione superiore ai
2000 mc.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X		
					X	X	X	X		

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,00

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 1,00

Altezza massima consentita m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Nell'area di rispetto del pozzo sito in Fornaci devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88, nonché quelle della relazione geologica-tecnica di PRG.
- 2) L'attuazione del lotto di via Ortigara 1 è subordinata a permesso di costruire convenzionato al fine della realizzazione e dismissione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico, come indicato sulla tavola di PRGC P4.4 – Destinazione aree Borgaretto - della superficie di almeno 60 mq. con possibilità di edificare a filo del confine di proprietà con l'area pubblica, fermo restando il rispetto delle distanze di 10 m tra pareti finestrate
- 3) Dovrà essere individuata una tipologia edilizia coerente con quelle limitrofe anche in termini di altezze, adottando materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento). Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale

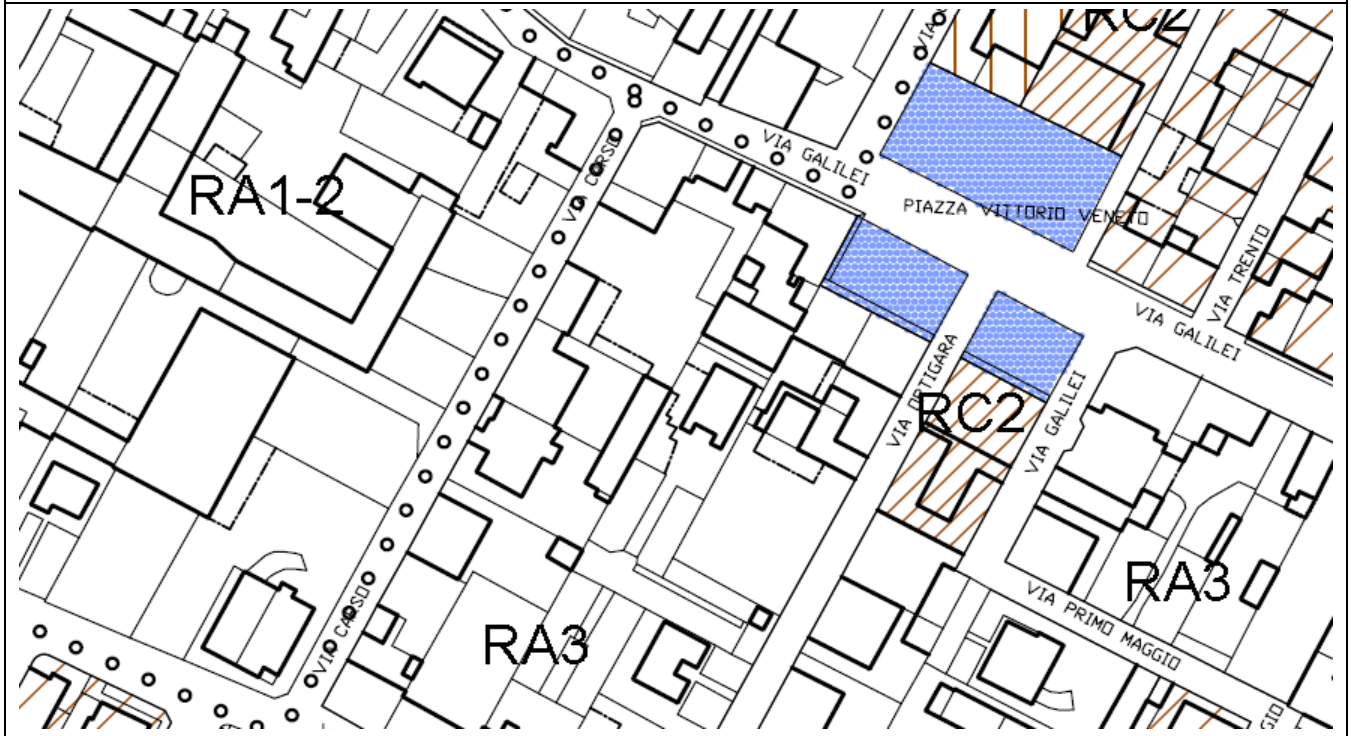


COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A2	PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE	ARGOMENTO: Residenza - Aree Residenziali consolidate di vecchio impianto
-----------	-----------------------------	--

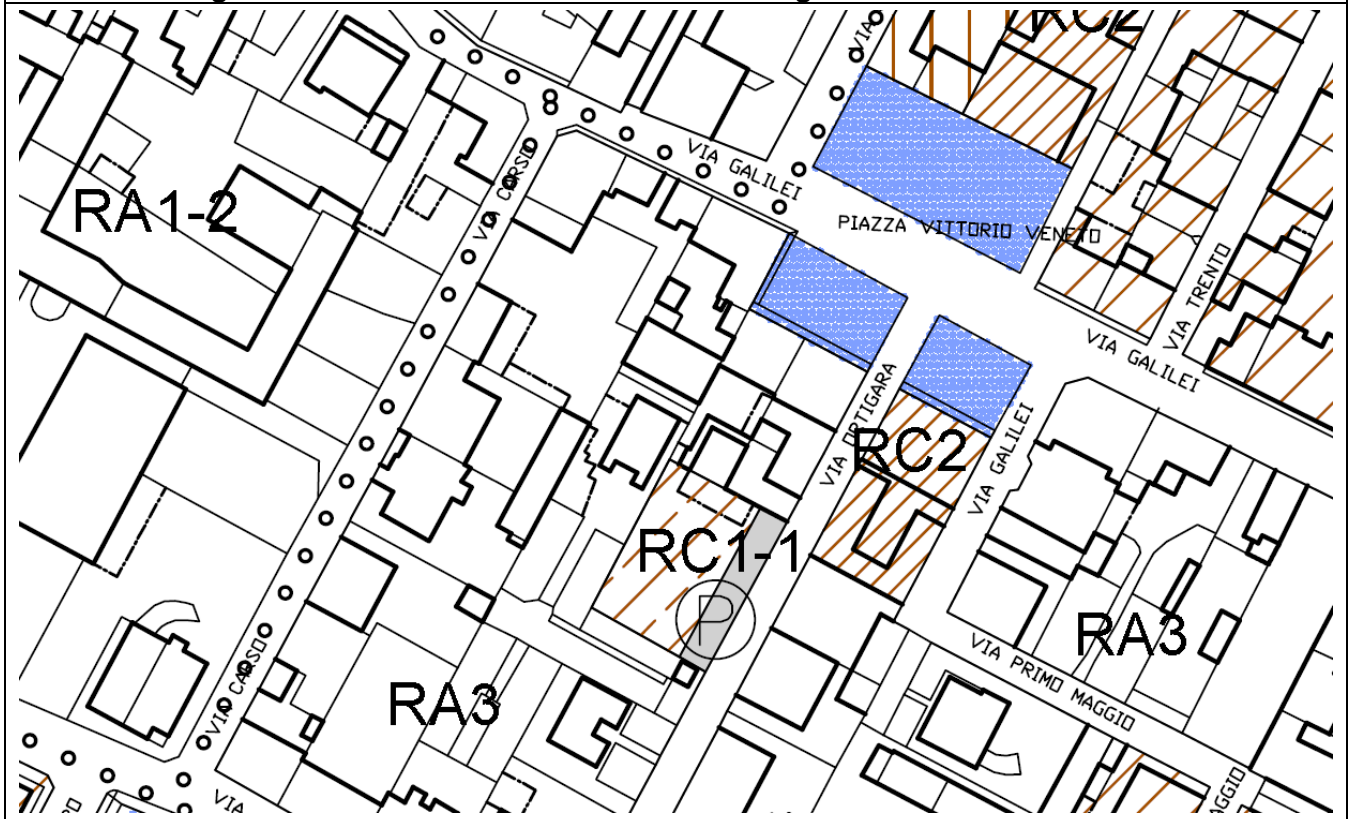
N.d.A. Art. 25 | Zona normativa: Aree residenziali consolidate di vecchio impianto - area RA 3

Estratto cartografico: Tav. P4.4 – Destinazione aree Borgaretto - PRGC vigente - fuori scala



N.d.A. Art. 25 | Zona normativa: Aree residenziali di recente impianto - area RC 1-1

Estratto cartografico: Tav. P4.4 – Destinazione aree Borgaretto – Variante 1/2026 fuori scala





COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A3 **ARGOMENTO:** Zona RR1-5, strada Serea Nuova 12: suddivisione della Zona RR1-5 in RR1-5a e RR1-5b, e incrementando l'indice territoriale di quest'ultima da 0,40 a 0,80 mc/mq. Inoltre, vista la tipologia edilizia prevista nella zona RR1-5b, si ritiene opportuno per il lotto specifico innalzare l'altezza massima consentita in gronda da mt 10,50 a 12,00 circa

Vista la necessità della sistemazione dell'incrocio della via Serea Nuova con la via Serea e la via Pietro Nenni, la realizzazione di convenienti allacciamenti alle infrastrutture di rete, degli edifici posti sulla via Serea Nuova, la sistemazione e la realizzazione del sottofondo e del manto stradale di quest'ultima, oggi sterrata, oltre alla realizzazione di un numero conveniente di parcheggi a rotazione, su richiesta della proprietà, l'Amministrazione ritiene opportuno suddividere la Zona RR1-5 (attuale sup. territoriale mq 7.942) in RR1-5a e RR1-5b, incrementando l'indice territoriale di quest' ultima (mq. 2.616) da 0,40 a 0,80 mc/mq.

Motivazioni



L'incrocio di via Serea Nuova con via Pietro Nenni

Inoltre, vista la tipologia edilizia prevista nella zona RR1-5b, con solai isolati termicamente e riscaldamento a pavimento, e la poca profondità della falda, si ritiene opportuno per il lotto specifico innalzare l'altezza massima consentita in gronda da mt 10,50 a 12,00 circa ed attribuendo quindi alla zona RR1-5 nel suo complesso una volumetria aggiuntiva di 1.045 mc. circa (mc. 4.222 anziché 3.177). La variante comporta quindi un incremento di 10 abitanti (100 mc/ab) e la dismissione e realizzazione di 100 mq. di parcheggio. Poiché il lotto è già stato valutato con la precedente Variante n. 1/2023, e non vi è un cambio della destinazione d'uso oggi prevista dal PRGC vigente, non si ritiene necessario effettuare su di esso una verifica di compatibilità acustica e con le condizioni di rischio idrogeologico

Modifiche normative **Zona normativa: Art. 27 - Aree residenziali di riordino con completamento RR -1.5**
Sul fascicolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – all'articolo 27 Aree residenziali di riordino con completamento - DATI SINTETICI PER AREA - la scheda normativa dell'area RR -1.5 viene suddivisa in RR-1.5a ed RR-1.5b

Modifiche cartografiche La modifica comporta l'inserimento sulla cartografia di Piano (Tavv. P3 - DESTINAZIONE AREE scala 1:5.000 e P4.3 – DESTINAZIONE AREE BORGO MELANO 1: 2.000 del parcheggio in progetto sulla via Ortigara



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A3

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-5a RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X				X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Titolo autorizzativo diretto	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Con concessione convenzionata								X	X		
						X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,40

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Con scrittura privata registrata, all'atto del precesso di costruire convenzionato, è possibile trasferire sul limitrofo ambito RR 1-5b, una capacità insediativa non superiore a 400 mc



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A3

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-5b RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X				X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Titolo autorizzativo diretto	X	X	X	X	X	X	X				
Con concessione convenzionata						X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,80

Altezza massima consentita m 12,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione del lotto è subordinata a permesso di costruire convenzionato al fine della sistemazione dell'incrocio della via Serea Nuova con la via Serea e la via Pietro Nenni, la realizzazione di convenienti allacciamenti alle infrastrutture di rete degli edifici posti sulla via Serea Nuova, la sistemazione e la realizzazione del sottofondo e del manto stradale di quest'ultima, oggi sterrata, oltre alla realizzazione, come indicato sulla tavola di PRGC P4.3 – Destinazione aree Borgo Melano – di idoneo parcheggio fronte strada della superficie di almeno 100 mq

Dovrà essere individuata una tipologia edilizia coerente, adottando materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento). Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale

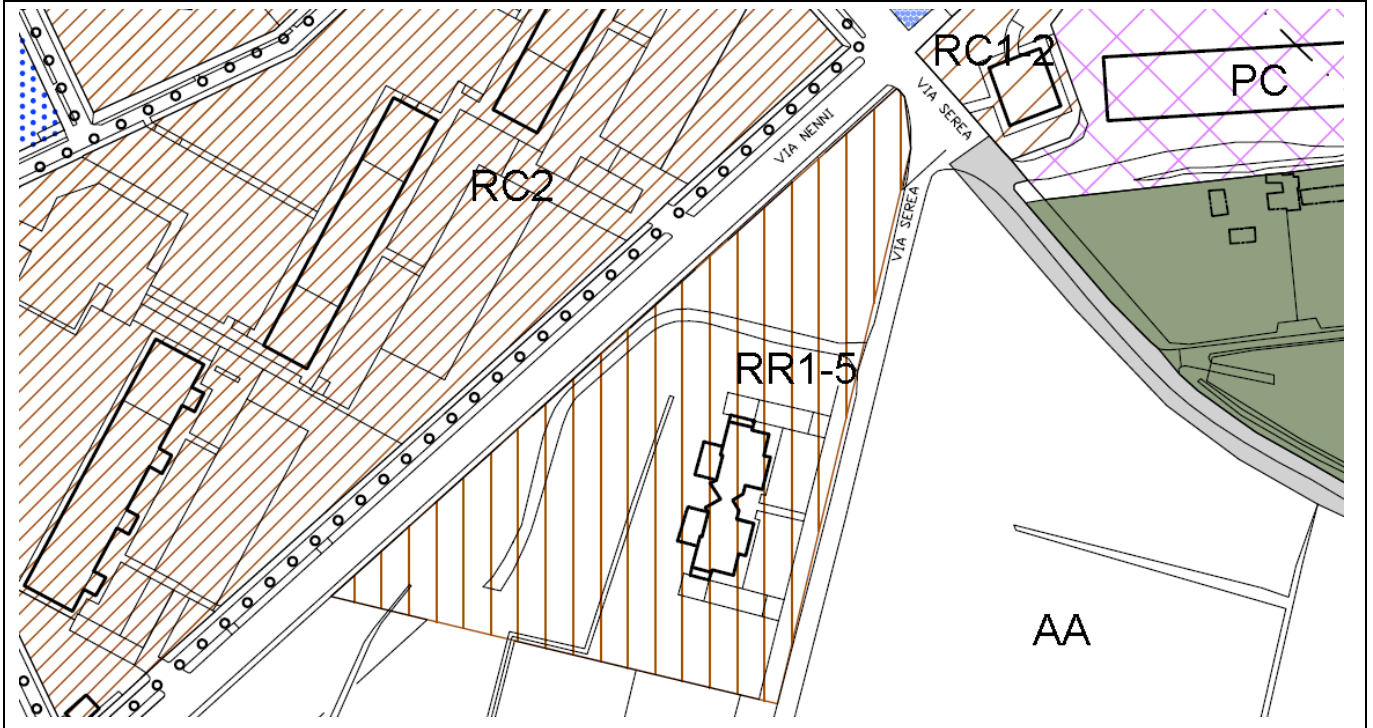


COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda A3	PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE	ARGOMENTO: Residenza - Aree residenziali di riordino con completamento
-----------	-----------------------------	--

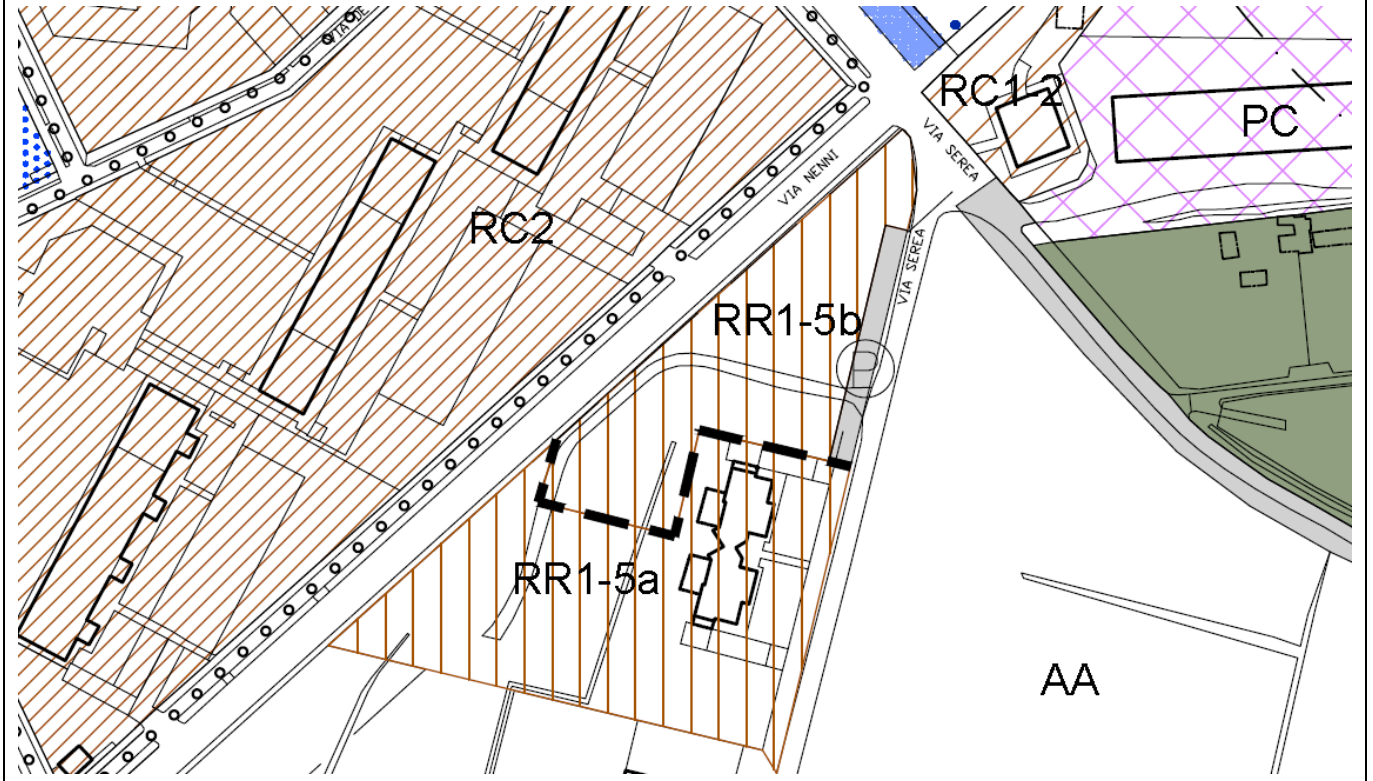
N.d.A. Art. 27	Zona normativa: Aree residenziali di riordino con completamento - area RR 1-5	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. P4.3 – Destinazione aree Borgo Melano - PRGC vigente - fuori scala



N.d.A. Art. 25	Zona normativa: Aree residenziali di recente impianto - area RC 1-1	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. P4.3 – Destinazione aree Borgo Melano – Variante 1/2026 fuori scala





MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

SCHEDE B: Razionalizzazione di aree a servizi



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda B1	ARGOMENTO: <i>Inserimento, all'interno dell'area a servizi scolastici sita in via Maria Teresa Fornasio 22, (SI 206) la possibilità di ospitare anche anziani auto sufficienti.</i>	
Motivazioni	<p>Su richiesta dell'Associazione Educazione ed Assistenza, vista la tipologia edilizia esistente, che possiede ancora possibilità di avere spazi adeguati a soggiorni diurni, notturni e riunioni, l'Amministrazione ritiene opportuno, data la sempre maggiore esigenza di incentivare il recupero di spazi per anziani, mantenendo la classificazione dell'area a servizi scolastici, inserire, all'interno del fabbricato sito in via Maria Teresa</p>  <p>Fornasio 22, la possibilità di ospitare anche anziani autosufficienti. La variante non comporta quindi incremento superfici a servizi, o di capacità insediativa e/o di abitanti</p> 	
Modifiche normative	Zona normativa: Art. 18 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale	SI 206
Modifiche cartografiche	Tale integrazione non comporta modifiche alla cartografia di piano	



Scheda B1	
------------------	--

Art. 18 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale.

1. Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, terziari sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77.
2. La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. viene attuata, anche nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione, con progetti esecutivi di iniziativa comunale con interventi pubblici o privati.
3. Gli interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.
4. Non possono essere superati i seguenti parametri massimi per edificazione:
 - nelle aree per l'istruzione:
Altezza massima: m. 10,50
 - nelle aree per attrezzature di interesse comune:
indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq
Altezza massima: m. 10,50
 - nelle aree per parco e nelle aree VA:
indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,03
Altezza massima: m 7,50
 - nelle aree per attrezzature sportive e nelle aree VS:

indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,25
Altezza massima: m 7,50
- 4bis Nell'area VS103 destinata a impianti sportivi di proprietà privata, sono anche compatibili attività quali chioschi, bar e ristoranti, non potranno essere superati i parametri massimi per l'edificazione indicati al comma 4 del presente articolo, l'uso residenziale sarà consentito limitatamente all'abitazione del personale di custodia e di amministrazione nella misura di due alloggi per complessivi 250 mq. La modalità di attuazione, purché permanga la destinazione a verde sportivo è consentita con intervento diretto (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività).⁽³⁾
5. Per i servizi ricadenti in aree residenziali di recupero RA non vigono i parametri del precedente comma bensì quelli degli articoli relativi alle suddette aree.
6. Per gli edifici esistenti nelle aree CO ricadenti all'esterno delle zone RA vigono i parametri più elevati tra le zone normative che confinano con tali aree.
7. Per gli edifici con destinazione d'uso in contrasto con quella a servizio pubblico attribuita dal P.R.G.C. sono ammessi interventi di cui all'art. 38 comma 1, punto d).



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

8. Nell'ambito delle aree a servizi SR405 e SR406, in caso di intervento di iniziativa privata e in sede di relativo convenzionamento dovrà essere prevista la dismissione del sedime viario indicato in cartografia compreso tra le due aree a servizi (prolungamento di viale Perotti).
9. **Nell'area CO210⁽²⁾** potrà essere realizzato un Centro Commerciale pubblico così come definito all'art. 21 comma 1 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i. con rispetto degli standards di cui allo stesso articolo.
10. Nell'area SR404 sono ammesse anche attività ricettivo-assistenziali per particolari categorie e soggetti sociali. La quota ricettivo-assistenziale può essere costituita da intervento di edilizia residenziale pubblica finalizzato in diritto di superficie. L'intervento è soggetto a convenzione da stipulare con i soggetti attuatori, se diversi dal Comune.
11. Negli interventi residenziali, produttivi e terziari, le superfici per parcheggi pubblici, potranno essere preferibilmente in sottosuolo e/o su più livelli. In tal caso il Comune, con apposita convenzione, fatto salvo il rispetto dello standard, potrà riservare quote di tali parcheggi all'uso privato.
12. Nelle aree SP sono ammessi edifici per funzioni di servizio alle attività produttive convenzionate con il Comune con I.U.F. 0,40 mq/mq e h max 9,00 m.
13. Con la redazione di strumenti urbanistici esecutivi le aree a servizi in essi previsti o individuati potranno subire, nel rispetto delle quantità minime previste dal P.R.G.C., modificazioni di adattamento al progetto dello S.U.E. senza che ciò comporti variante.
14. Nell'area VS301 sono ammesse anche attività di interesse comune compatibili con la destinazione specifica ad orti urbani. ⁽¹⁾
15. Nell'area a servizi CO206, ricadente in aree residenziali di recupero RA potranno essere realizzati interventi di ampliamento esclusivamente per quanto riguarda i fabbricati da destinare a residenza socioassistenziale (RA, RAF, RSA) non eccedente l'indice di densità fondiaria dell'area stessa (i.f. 3 mc/mq).⁽⁴⁾
16. Nell'area SR406 e ~~SR~~**CO** 206 sono ammesse attrezzature di interesse comune convenzionate con il Comune quali strutture sanitarie assistenziali, centro diurno, asilo nido, con I.U.F. 0,95 mq/mq ed altezza massima di m. 10,50.⁽⁴⁾
Nell'area SR 260 le nuove aree a parcheggio dovranno prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali (autobloccanti, prato armato, ecc.) che non comportino aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.
Nell'area SR 260 le attrezzature ammesse devono garantire il comfort acustico dei fruitori. ⁽⁶⁾
17. Nelle aree comprese in classe IIIa in destra idrografica, nel tratto compreso tra la passerella pedonale e il confine con il comune di Orbassano, sono consentiti gli interventi di interesse pubblico, come ad esempio strutture temporanee per fini turistici ed espositivi (manifestazioni agro gastronomiche, folcloristiche ecc.) e gli impianti sportivi sostanzialmente privi di strutture in elevazione in grado di condizionare negativamente il deflusso superficiale, purché i suddetti interventi abbiano la



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

caratteristica di removibilità in breve tempo, non concorrano ad incrementare il carico insediativo, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e che risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile.⁽⁵⁾

18. I progetti relativi agli interventi ed alla realizzazione nell'area SR301 dovranno sempre essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dall'Autorità idraulica competente. Si rimanda alle prescrizioni tecniche relative all'Area 1 dello studio geologico, geomorfologico e idrogeologico per l'adeguamento al PAI. ⁽⁵⁾
19. Nell' area SR353 è consentita la destinazione a spazi pubblici per parco gioco sport. ⁽⁵⁾
20. ~~Nell'area SR354 è prevista la destinazione di "area per attrezzature di interesse comune", si tratta di un lotto di terreno posto nelle adiacenze dell'impianto dell'ex discarica di Borgo Melano, costeggiato dalla nuova strada provinciale di variante alla SP174. L'intento del piano è recuperare il territorio e favorire il riuso dei siti bonificati. L'intervento non dovrà interferire con i presidi ambientali (sottosuolo, acque sotterranee, ecc.) presenti nell'area attigua alla discarica.~~⁽⁵⁾
21. Nel fabbricato esistente nell'area SI 206, oltre alla scuola materna M.T. Fornasio, è possibile anche autorizzare l'uso dei locali sia per la realizzazione di attività scolastiche come sezioni primavera, sia locali atti ad ospitare anziani autosufficienti. ⁽⁷⁾

- (1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 33 del 04/05/2005
- (2) Comma così modificato con D.C.C. n. 42 del 20/09/2006
- (3) Comma aggiunto con D.C.C. n. 11 del 16/02/2009
- (4) Comma aggiunto con D.C.C. n. 18 del 23/03/2009
- ~~(5) Comma aggiunto con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010~~
- (6) Comma così modificato con D.C.C. n. 36 del 27/06/2016
- (7) **Comma aggiunto con D.C.C. n. del**

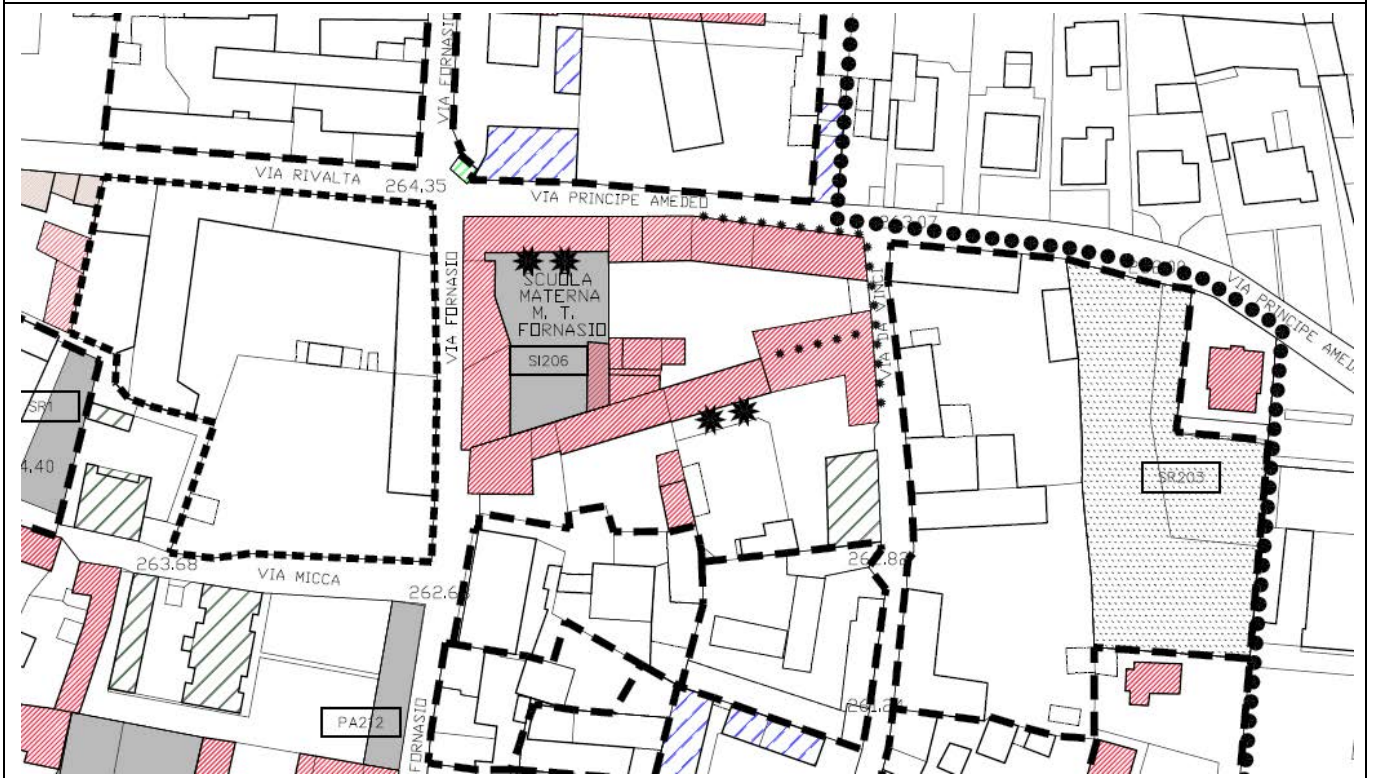


COMUNE DI BEINASCIO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda B1	PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE	ARGOMENTO: Art. 18 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale
-----------	-----------------------------	--

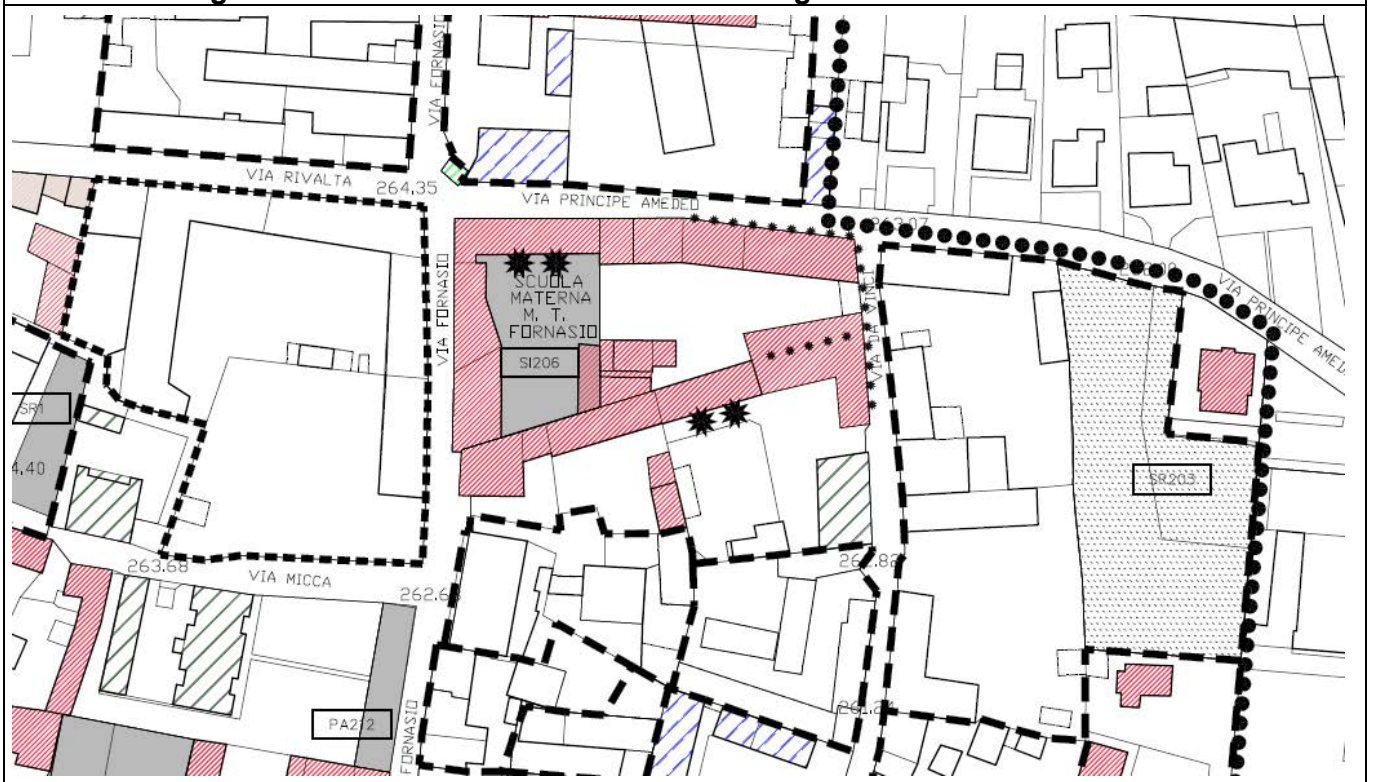
N.d.A. Art. 27	Zona normativa: Art. 18 - Aree per servizi a livello comunale - area SI 206	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. P5.1 – Aree residenziali di recupero - PRGC vigente - fuori scala



N.d.A. Art. 25	Zona normativa: Aree residenziali di recente impianto - area RC 1-1	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. P4.4 – Destinazione aree Borgaretto – Variante 1/2026 fuori scala





Scheda B2	ARGOMENTO: <i>Inserimento di nuovo parcheggio a servizio del Cimitero di Borgaretto</i>
------------------	--

Valutato il fabbisogno di parcheggi in prossimità dell'ingresso principale del cimitero di Borgaretto, l'Amministrazione, con la presente variante, ha

Motivazioni



ritenuto opportuno riclassificare il terreno, a catasto parte dei mappali 51 e 25 del fg.13, per circa 150 mq da "Aree a parco urbano" a servizi di interesse comunale (parcheggio pubblico). Tale variazione non comporta una modifica alla dotazione complessiva dei servizi.



Vista dell' ingresso da via del Cimitero

Modifiche normative	Zona normativa: Art. 18 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale - Art. 19 - Aree a parco urbano e sovracomunale	P- F
	Tale modifica non comporta variazioni né all'articolo 18 Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale né all'articolo 19 Aree a parco urbano e servizi di interesse sovracomunale delle N. d'A.	
Modifiche cartografiche	La modifica comporta l'inserimento sulla cartografia di Piano (Tavv P3 - DESTINAZIONE AREE scala 1:5.000 e P4.4 – DESTINAZIONE AREE BORGARETTO 1: 2.000 del parcheggio in progetto sulla via del cimitero.	

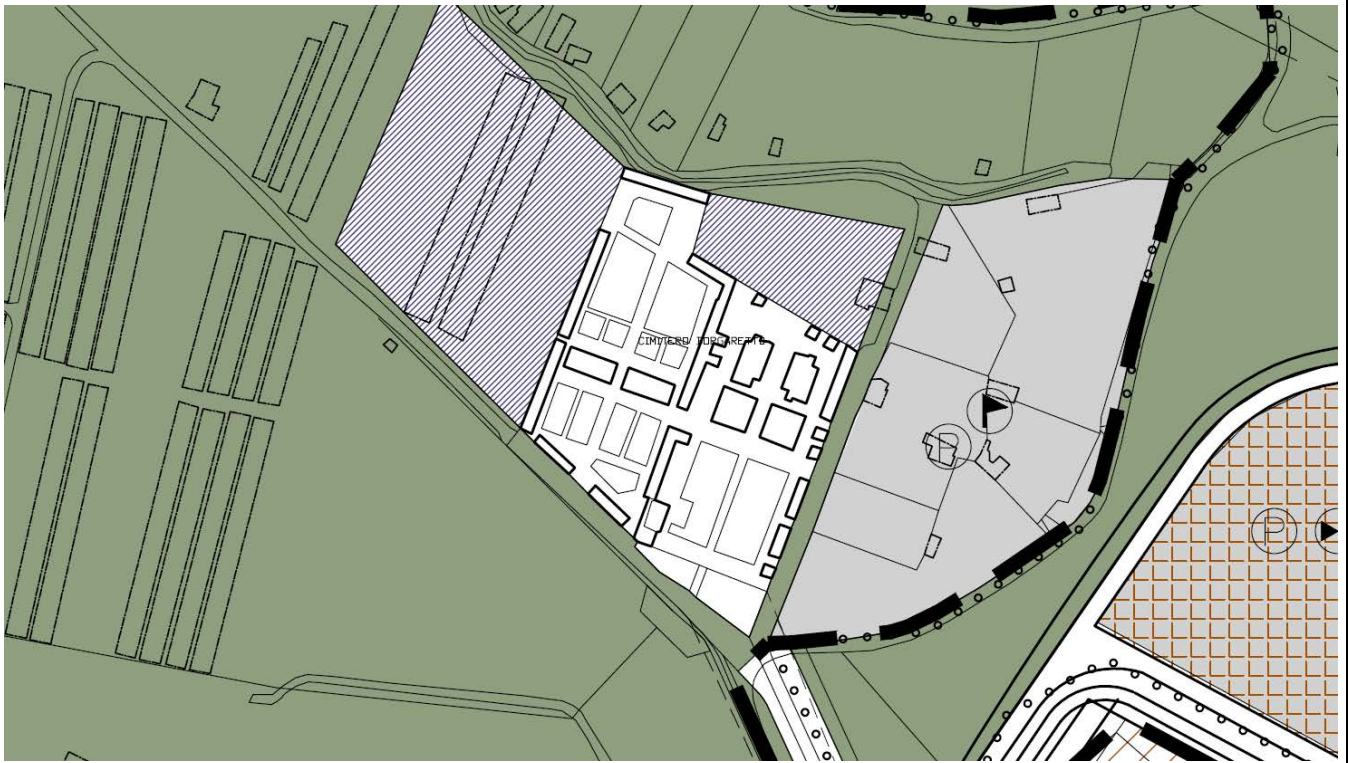


COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda B2	PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE	ARGOMENTO: Art. 19 - Aree a parco urbano e sovracomunale (F)
-----------	-----------------------------	--

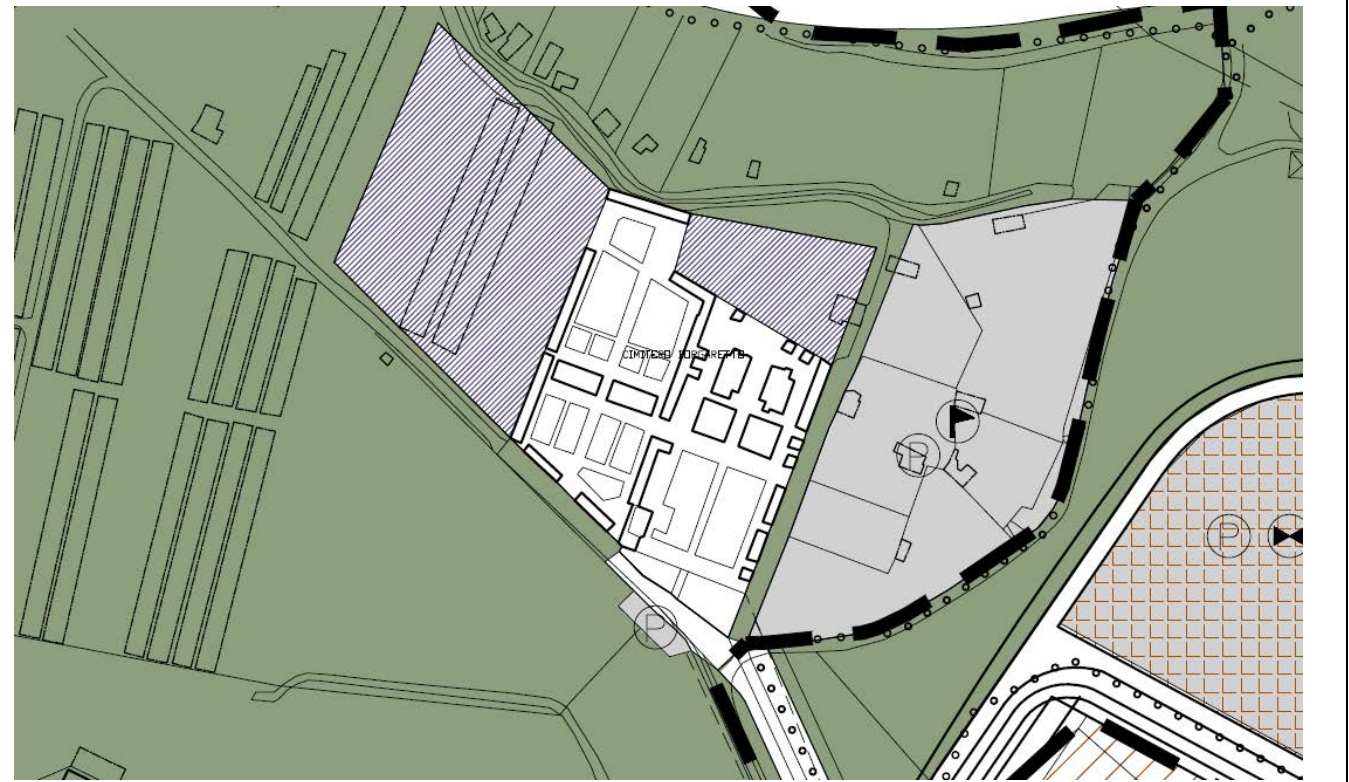
N.d.A. Art. 23	Zona normativa: Art. 19 - Aree a parco urbano	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. P4.4 – Destinazione Aree Borgaretto - PRGC vigente



N.d.A. Art. 18	Zona normativa: Art. 18 - Aree per servizi a livello comunale - area P	
----------------	--	--

Estratto cartografico: Tav. P4.4 – Destinazione Aree Borgaretto – Variante 1/2026





MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

SCHEDE C: Interventi in Area Produttiva o Terziaria



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda C1	ARGOMENTO: <i>Suddivisione dell'area RR 2.5 – “Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale” di cui all’ Art. 28 delle N. d’A. in due comparti distinti, (RR2-5A – RR2-5B) attuabili singolarmente, anche attraverso concessione convenzionata.</i>	
Motivazioni	<p>Su richiesta della proprietà, per favorire l’attuazione delle previsioni di Piano, l’Amministrazione ritiene opportuno suddividere l’area RR 2.5 – “Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale” di mq complessivi 9.800 circa in due comparti distinti, (RR2-5A di mq. 2.550 ed RR2-5B di mq.7.250), attuabili singolarmente, anche attraverso</p>   <p>permesso di costruire convenzionato, dando la possibilità ad entrambi di realizzare edifici fino a 5 piani fuori terra ed eliminando il vincolo della destinazione massima residenziale del 70%, con la rimanente capacità insediativa a destinarsi ad artigianato, terziario o esercizi di vicinato. La variante comporta quindi un incremento di volumetria abitativa di $[(mq. 9.800 \times 1,50) \times 0,30] = mc 4.230$, pari a 42 abitanti (1 ab ogni 100 mc) e la riduzione di 4.230 di volumetria terziario – commerciale, pari a $(4.230/h.mt 3) = 1.410$ di superficie terziario – commerciale.</p>	
Modifiche normative	Zona normativa: Art. 28 – “Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale	RR2-5
	All’Art. 28 – “Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale il punto 4) viene modificato sostituendo il richiamo all’area RR 2-5 con specificazione alle aree RR2-5A ed RR2-5B Sul fascicolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – all’articolo 28 Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale - DATI SINTETICI PER AREA - la scheda normativa dell’area RR 2.5 viene suddivisa nelle schede RR2-5/A ed RR2-5/B con le relative specifiche.	
Modifiche cartografiche	Sulla cartografia di Piano (Tavv. P3 - DESTINAZIONE AREE scala 1:5.000 e P4.3 – DESTINAZIONE AREE BEINASCO 1: 2.000) l’area RR 2.5 viene suddivisa nelle aree RR 2.5A ed RR 2.5B	



Scheda C1

Art. 28 - Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale (RR2, RR2-1, RR2-2, RR2-3, RR2-4, RR2-5A, RR2-5B, RR2-6, RR2-7, RR2-8, RR2-9, RR2-10).

1. Sono aree attualmente occupate da edifici di tipo produttivo e terziario di cui si prescrive la trasformazione in aree residenziali per la loro vicinanza ad aree residenziali, a servizi e agricole. Sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con la rete comunale.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è rilocalizzare le attività produttive e quelle legate al traffico e deposito di merci, la trasformazione urbanistica ed il recupero a destinazione residenziale, prevalentemente con strumenti urbanistici esecutivi e secondo le modalità operative previste dall'art. 53 della L.R. 56/77 qualora esistano attività produttive in atto.
3. In assenza degli strumenti urbanistici esecutivi, ove prescritti, per gli edifici esistenti a destinazione d'uso diversa dalla residenza, sono ammessi interventi a), b), c), d1), di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Gli interventi di trasformazione in destinazione residenziale sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo esteso alla totalità delle aree RR2-1/A, RR2-1/B, RR2-1/1 e RR2-1/2 ⁽¹⁾, dell'area RR2-2 e delle aree RR2-4, RR2-7, RR2-8⁽²⁾, il piano urbanistico esecutivo può essere di iniziativa privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77. **Per le aree RR2-5A, RR2-5B, in alternativa allo strumento urbanistico esecutivo è possibile operare anche con Permesso di costruire Convenzionato ⁽¹⁾**

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 17 del 26/04/2004 e con DCC n. Del



Scheda C1

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-5A PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE				
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS	
X	X	X				X			X	X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
						X	X	X	X	X
						X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,50

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 2,00

Altezza massima consentita ~~m 9,50~~ **m 16,00**

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Eventuali interventi sull' area interna al perimetro di zona e compresa nella fascia di tutela del Parco Fluviale sono subordinati al parere dell'Ente competente
- ~~La residenza non potrà superare il 70% della volumetria realizzabile.~~
- Il 30% della volumetria realizzabile dovrà essere destinata a edilizia residenziale convenzionata
- Dovranno realizzati parcheggi pubblici o di uso pubblico per 8 mq/abitante insediabile, e comunque per un minimo di almeno 900 mq
- Dovranno essere individuate tipologie edilizie coerente con quelle limitrofe anche considerando le differenti altezze, adottando materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento).). Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'Individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale.



Scheda C1

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-5B PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X	X					X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
						X	X	X	X	X
						X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,50

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 2,00

Altezza massima consentita ~~m 9,50~~ **m 16,00**

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Eventuali interventi sull' area interna al perimetro di zona e compresa nella fascia di tutela del Parco Fluviale sono subordinati al parere dell'Ente competente
- ~~La residenza non potrà superare il 70% della volumetria realizzabile.~~
- ~~Il 30% della volumetria realizzabile dovrà essere destinata a edilizia residenziale convenzionata~~
- ~~Dovranno realizzati parcheggi pubblici o di uso pubblico per 8 mq/abitante insediabile, e comunque almeno per un minimo di 300 mq~~
- ~~Dovranno essere individuate tipologie edilizie coerente con quelle limitrofe anche considerando le differenti altezze, adottando materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento).). Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'Individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale~~

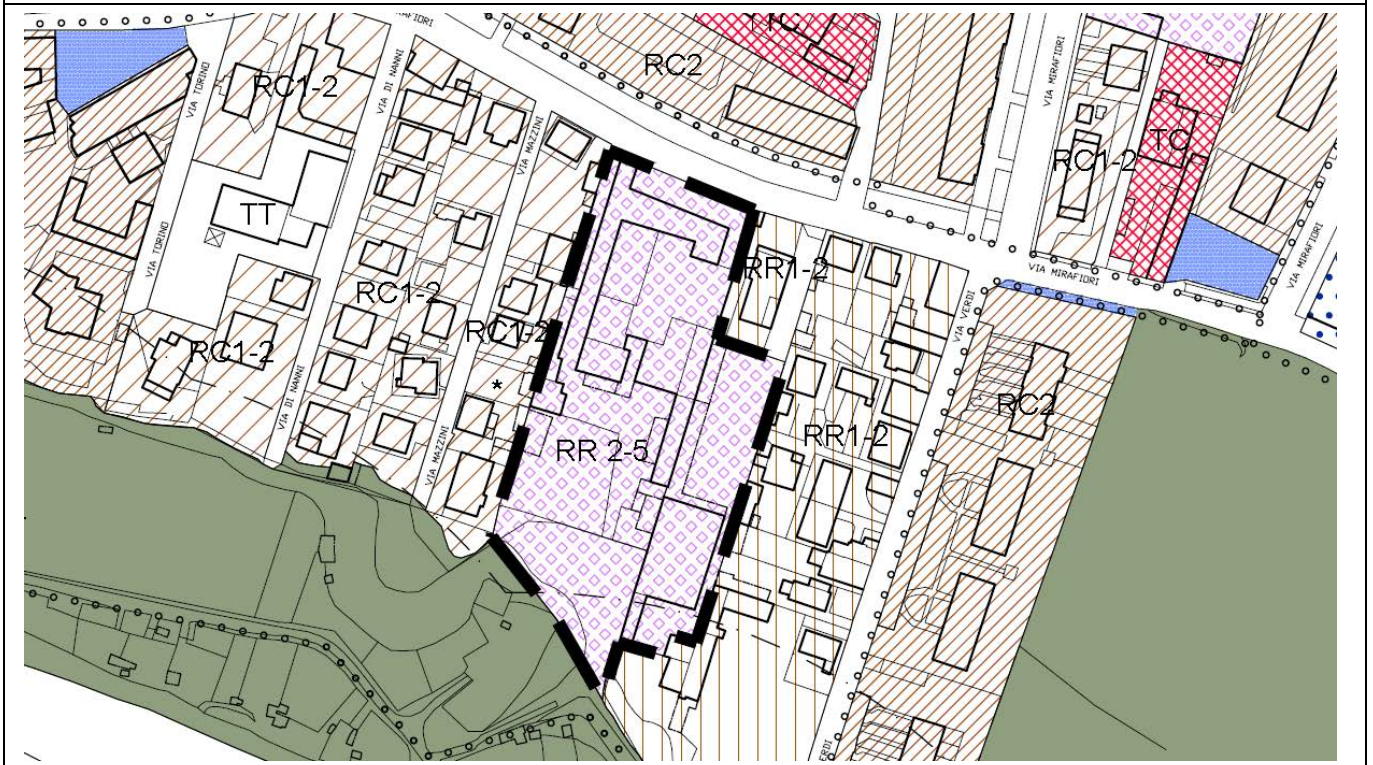


COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda C1	PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE	ARGOMENTO: Art. 28 - Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale”
-----------	-----------------------------	---

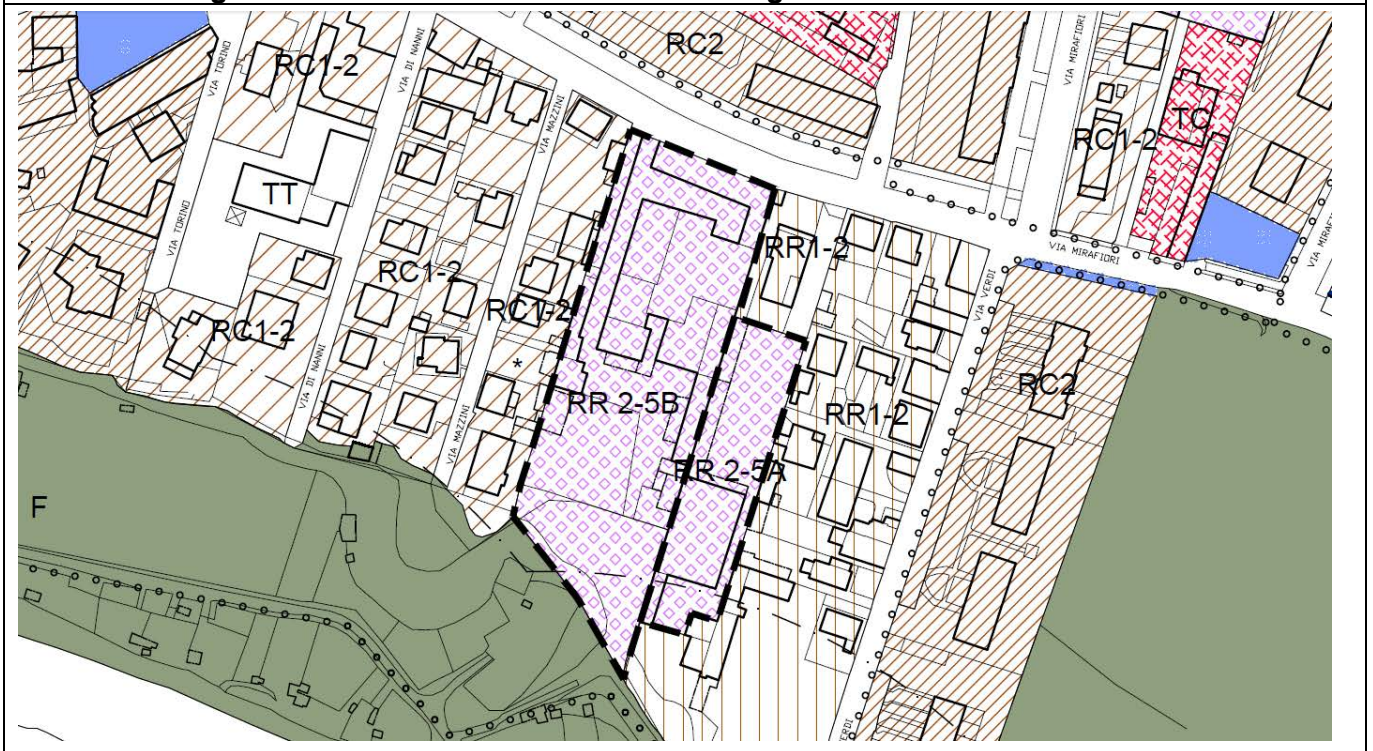
N.d.A. Art. 27	Zona normativa: Art. 28 - Aree di trasformazione - area RR 2.5	
----------------	--	--

Estratto cartografico: Tav. 4.3 – Destinazioni aree Borgo Melano - PRGC vigente - fuori scala



N.d.A. Art. 28	Zona normativa: Art. 28 - Aree di trasformazione - area RR2-5A - RR2-5B	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. 4.3 – Destinazioni aree Borgo Melano – Variante 1/2026 fuori scala





Scheda C2	ARGOMENTO: Riclassificazione di porzione dell'area PT "Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria" sita in via San Giovanni in area RR 2.11 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale" di cui all' Art. 28 delle N.d'A., attuabile anche attraverso permesso di costruire convenzionato.
------------------	---

Motivazioni	<p>Su richiesta della proprietà, per favorire l'attuazione delle previsioni di Piano, l'Amministrazione ritiene opportuno riclassificare porzione dell'area PT "Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria" sita in via San Giovanni in area RR 2.11 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale" per 2.250 mq circa attuabile anche attraverso concessione convenzionata, con un indice territoriale</p>   <p>pari a quello dei fabbricati esistenti sul lotto (1,5 mc/mq) dando la possibilità di realizzare edifici fino a 3 piani fuori terra. La variante comporta quindi un incremento di volumetria abitativa di (mq. 2.250 x 1,50) = mc 3.375, pari a 34 abitanti (1 ab ogni 100 mc) e la riduzione di mq. 2.250 di superficie fondiaria terziario - commerciale</p>
--------------------	---

Modifiche normative	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="399 1695 1276 1769">Zona normativa: Art. 28 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale"</td> <td data-bbox="1276 1695 1469 1769">RR 2.5</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="399 1769 1469 2009">Sul fascicolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – all'articolo 28 Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale - DATI SINTETICI PER AREA – viene aggiunta la scheda normativa della nuova area RR 2.11 con le relative specifiche.</td> </tr> </table>	Zona normativa: Art. 28 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale"	RR 2.5	Sul fascicolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – all'articolo 28 Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale - DATI SINTETICI PER AREA – viene aggiunta la scheda normativa della nuova area RR 2.11 con le relative specifiche.	
Zona normativa: Art. 28 – "Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale"	RR 2.5				
Sul fascicolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – all'articolo 28 Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale - DATI SINTETICI PER AREA – viene aggiunta la scheda normativa della nuova area RR 2.11 con le relative specifiche.					
Modifiche cartografiche	Sulla cartografia di Piano (Tavv. P3 - DESTINAZIONE AREE scala 1:5.000 e P4.1 – DESTINAZIONE AREE FORNACI) l'area PT viene ridotta ed inserita la nuova area RR 2.11				



Scheda C2

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-11 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Con concessione convenzionata
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
						X	X	X	X	X
						X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,50

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Dovranno realizzati parcheggi pubblici o di uso pubblico per 8 mq/abitante insediabile, e comunque per un minimo almeno di 270 mq
- 2) Si sottolinea l'importanza di individuare tipologie edilizie coerenti con quelle limitrofe anche considerando le differenti altezze adottando materiali e finiture di basso impatto percettivo. Il parcheggio ad uso pubblico dovrà essere arborato, e realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento.). Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

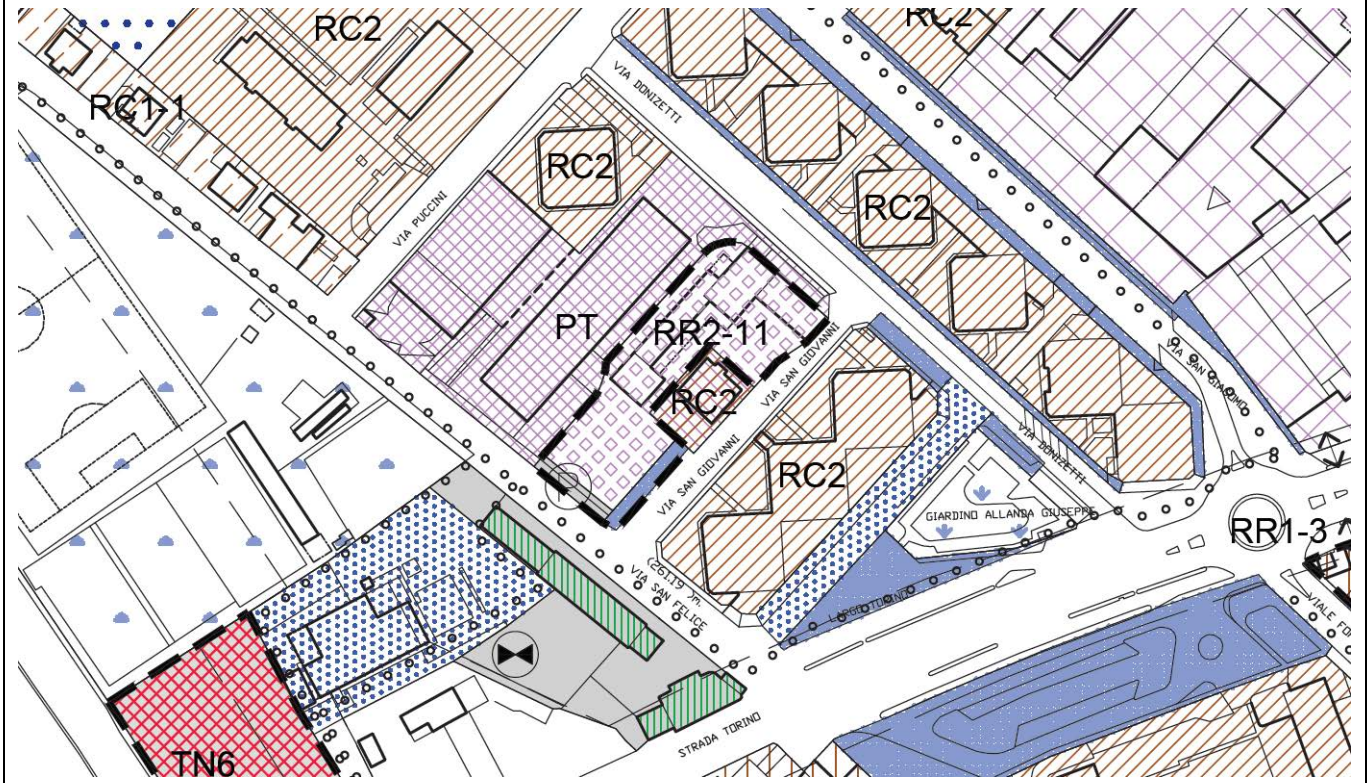
Scheda C2	PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE	ARGOMENTO: Art. 33 - Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria (PT, PT-CD-AL)
N.d.A. Art. 33	Zona normativa: Art. 33 - Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria - area PT	

Estratto cartografico: Tav. 4.1 – Destinazioni aree Fornaci - PRGC vigente - fuori scala



N.d.A. Art. 28	Zona normativa: Art. 28 - Aree di trasformazione a dest. Resid. - area RR2-11
----------------	---

Estratto cartografico: Tav. 4.1 – Destinazioni aree Fornaci – Variante 1/2026 fuori scala





COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda C3	ARGOMENTO: Area TC (Aree a destinazione terziaria consolidata) Centro Commerciale “Le Fornaci”: aumento una tantum di SLP pari a 25 mq. finalizzato alla realizzazione, sull'esterno dell'ingresso principale, di una nuova bussola con doppia porta	
Motivazioni	<p>Su richiesta della proprietà, per un migliore contenimento energetico e maggior sicurezza, l'Amministrazione ritiene opportuno concedere al Condominio “Centro Commerciale Le Fornaci” di Strada Torino 34/36</p>   <p>avendo l'area esaurito la SLP disponibile, un aumento una tantum di superficie pari a 25 mq. finalizzato alla realizzazione, sull'esterno dell'ingresso principale, posizionata dove non va ad intralciare la vetrata dei primi negozi, di una nuova bussola con doppia porta. La variante comporta quindi unicamente un modesto incremento superfici terziarie di 25 mq.</p>	
Modifiche normative	Zona normativa: Art. 35 - Aree a destinazione terziaria consolidata (TC)	Art, 35 - Tc
	Sul fascicolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – l'articolo 18 Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale la scheda normativa dell'area TC viene integrata, inserendo al termine il caso specifico per il lotto	
Modifiche cartografiche	La modifica non comporta variazioni alla cartografia di Piano	



Scheda C3

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

TC AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA CONSOLIDATA

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
							X	X	X					X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo
 (S.U.E.) (In area TC all'interno dell'ambito TN1a-1b)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
				X	X	X	X	X		
				X	X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq 0,50
Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq 1,25
Indice fondiario di copertura	mq/mq
Altezza massima consentita	m

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Servizi: minimo 100% della superficie lorda di pavimento, di cui il 50% parcheggio.
- 2) Un unico S.U.E., sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere esteso alle aree TN1a, TN1b e all'area TC per l'integrazione funzionale e dei servizi nonché per la risoluzione delle problematiche viarie di accesso e svincolo dell'area. Qualora si intenda procedere attraverso S.U.E. di iniziativa privata, gli interventi dovranno essere subordinati all'adozione preliminare, da parte del Comune, di un piano tecnico esecutivo della viabilità e delle infrastrutture, al quale il P.E.C. si dovrà attenere.
- 3) **Per l'area TC di Strada Torino 34 (Centro commerciale "Le Fornaci"), è possibile effettuare un aumento una tantum di superficie pari a 25 mq. finalizzato alla realizzazione, sull'esterno dell'ingresso principale, posizionata dove non va ad intralciare la vetrata dei primi negozi, di una nuova bussola con doppia porta.**



MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

SCHEDE D: Correzione errori materiali cartografici e normativi



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda D1	ARGOMENTO: <i>Correzione sulla cartografia di PRGC del confine comunale con il comune di Orbassano, nella zona di Strada Borgaretto, indicato erroneamente sulla fotogrammetria di base, riportandolo sul confine catastale, così come già indicato sul Geoportale comunale.</i>	
Motivazioni	<p>Avendo la società IFA, riscontrato, durante un rilievo, che esiste una discordanza tra il confine indicato nella planimetria allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Beinasco e quello indicato nella planimetria allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Orbassano, mentre i confini catastali nonché quelli di proprietà ricadenti tra il Comune di Beinasco delimitati dalle particelle del foglio 12 numeri 98-6-7 e 131 ed il Comune di Orbassano delimitati dalle particelle</p>  <p>del foglio 12 numeri 91 e 115 corrispondono esattamente, l'Amministrazione, con la presente Variante, ritiene opportuno correggere sulla cartografia di piano il confine indicato erroneamente sulla fotogrammetria di base, riportandolo sul confine catastale, così come già indicato sul Geoportale comunale. Inoltre, con la presente variante si provvede a specificare inoltre con che tipo di recinzione può essere delimitata l'area. La variante non comporta quindi incremento superfici a servizi, o di capacità insediativa e/o di abitanti</p>	
Modifiche normative	Zona normativa: Impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo (TT)	TT
Modifiche cartografiche	Sulla cartografia di Piano (Tavv. P3 - DESTINAZIONE AREE scala 1:5.000 e P4.5 – RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE) - si corregge il perimetro comunale.	



Scheda D1

Il punto 9. Dell' Art. 21 è così integrato:

Art. 21 - Impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo (TT), impianti per tele radiocomunicazione, reti tecnologiche, opere di urbanizzazione primaria e indotta.

.....
9. L'area TT2 posta a Borgaretto è finalizzata al recupero di rifiuti non pericolosi. È consentita la realizzazione di superficie coperta fino ad un massimo di 2000 mq e un'altezza massima fino a 6,5 m. Rientrano nella superficie massima consentita locali ad uso deposito, lavorazione, uffici e custodia. Gli impianti tecnologici potranno derogare l'altezza massima consentita. In tale area l'intervento può essere promosso sia da soggetti pubblici che da soggetti privati in regime di convenzione. L'accesso all'area avverrà tramite la viabilità comunale (strada Rotta Palmero) e non saranno permessi accessi diretti privati alla nuova viabilità. Trattandosi di viabilità extra-urbana dovrà essere comunque garantita la fascia inedificabile di rispetto di 30 m. dal confine stradale (comprese le eventuali pertinenze). I servizi quantificati ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. verranno localizzati in sede di progettazione. L'intervento non dovrà interferire con i presidi ambientali (sottosuolo, acque sotterranee, ecc.) presenti nell'area attigua alla discarica. L'intervento è soggetto a compensazione in relazione alle opere realizzate definite dal Comune in fase di progettazione.

Gli scavi realizzativi delle strutture, la gestione delle acque meteoriche e delle acque di lavaggio mezzi o di dilavamento dei piazzali, l'eventuale utilizzo/prelievo di acque sotterranee e la gestione degli scarichi nell'ambito delle trasformazioni in progetto dovrà avvenire nel rispetto delle normative esistenti al fine di minimizzare potenziali ricadute ambientali.

Il lotto, essendo sede di impianti ed attrezzature, potrà essere recintato secondo i disposti del comma 3 dell'Art. 55 – Recinzioni, delle presenti N. d'A. Il lotto agricolo di pertinenza potrà comunque essere recintato anch' esso secondo i disposti del comma 3 del medesimo articolo.

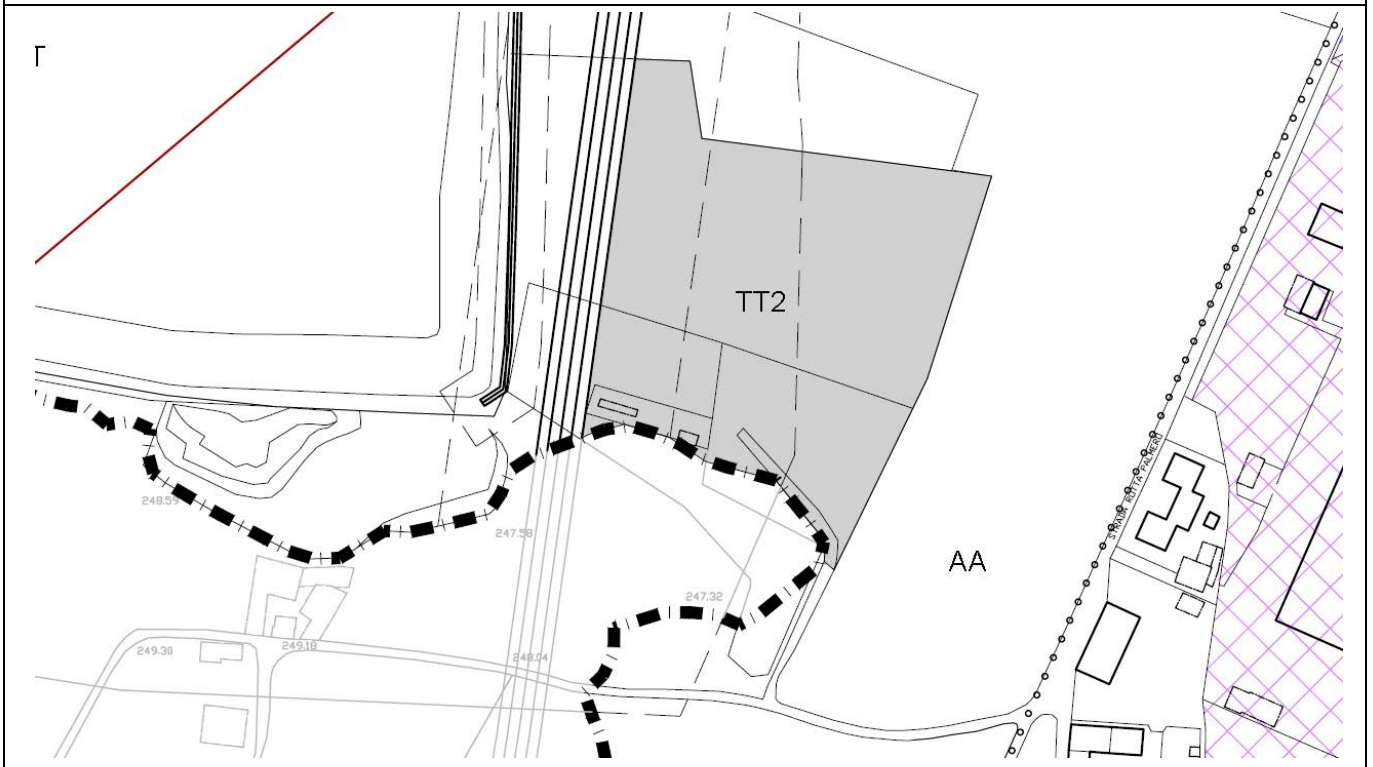


COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda D1	PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE	ARGOMENTO: Perimetro confine comunale – Impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo (TT)
-----------	-----------------------------	--

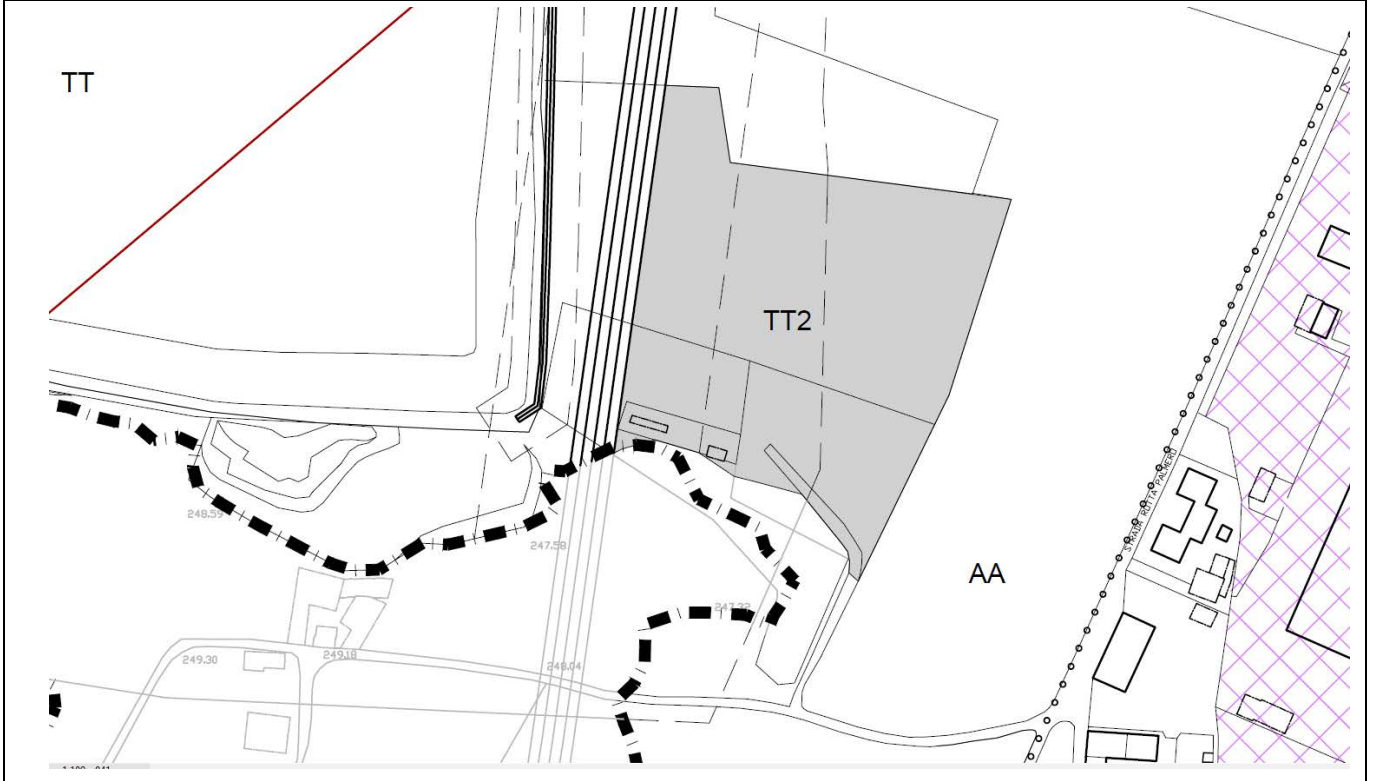
N.d.A. Art. 27	Zona normativa: Impianti ed attrezzature di interesse collettivo (TT)	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. 4.5 – Rimanente territorio comunale - PRGC vigente - fuori scala



N.d.A. Art. 28	Zona normativa - Impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo (TT)	
----------------	---	--

Estratto cartografico: Tav. 4.5 – Rimanente territorio comunale – Variante 1/2026 fuori scala





MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

SCHEDE E: Modifiche normative



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda E1	ARGOMENTO: <i>Adeguamento dell' Art. 6 delle NdA all' art. 13 della L.R. 56/77 come modificato dal comma 1 dell'articolo 38 della legge regionale 9 del 2025.</i>	
N. d'A. Art.6	Principali tipi di intervento edilizio	
Motivazioni	Poiché la Regione Piemonte, in adeguamento all' Art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, con il comma 1 dell'articolo 38 della legge regionale 9 del 2025. ha eliminato l' intervento denominato sostituzione edilizia in quanto assorbito dall' intervento di ristrutturazione edilizia, con al presente variante si ritiene opportuno adeguare in tal senso l' Art. 6 Principali tipi di intervento edilizio delle Norme di Attuazione del PRGC, abolendo il punto h) Sostituzione edilizia – dell' articolo succitato	
Modifiche normative	Art. 6 - Principali tipi di intervento edilizio	lett. h
	Sul fascicolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – il punto h) Sostituzione edilizia dell'articolo 6 - Principali tipi di intervento edilizio: h Sostituzione edilizia. Gli interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia, accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle quantità preesistenti (volumi o superfici di solaio) eventualmente integrate ove esplicitamente prescritto e nel rispetto delle eventuali prescrizioni delle singole zone urbanistiche. è così abolito: h Sostituzione edilizia.⁽¹⁾ <i>(1) Con l'articolo 38 della LR 9/2025 è stato soppresso l'intervento relativo alla sostituzione edilizia, dall'elenco dei principali tipi d'intervento consentiti dal PRG, di cui all'articolo 13 "Prescrizioni operative del Piano Regolatore Generale" della LR 56/1977 "Tutela ed uso del suolo", in linea con gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001, che ricomprende la demolizione e ricostruzione di edifici.</i>	



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda E2	ARGOMENTO: <i>Migliore specificazione del comma 5 dell'Art. 31 – Aree produttive esistenti e consolidate - al fine facilitarne la sua corretta applicazione</i>	
N.d'A. Art.31	Aree produttive esistenti e consolidate	
Motivazioni	Al comma 5 dell'Articolo 31 - Aree produttive esistenti e consolidate - viene prescritto che le trasformazioni necessarie per realizzare i frazionamenti degli edifici per accogliere piccole e medie aziende sono consentite "previo soddisfacimento degli standards anche pregressi sia pubblici sia privati", senza specificare che tali standard sono ovviamente dovuti solo nel caso che all'atto della realizzazione dell'edificio da frazionare tali standard non siano già stati monetizzati o direttamente dismessi. Per migliore comprensione della norma ed una sua più corretta applicazione con la presente variante si ritiene opportuno integrare il comma dell'articolo con una specificazione	
Modifiche normative	Zona normativa: Art. 31 – Aree produttive esistenti e consolidate	
	Il comma 5) dell'articolo 31 Aree produttive esistenti e consolidate: 5. Sono consentite le trasformazioni necessarie per realizzare i frazionamenti degli edifici per accogliere piccole e medie aziende previo soddisfacimento degli standards anche pregressi sia pubblici sia privati di cui al comma 7 del presente articolo relativamente alla quota parte del fabbricato oggetto di intervento. viene così modificato ed integrato: 5. Sono consentite le trasformazioni necessarie per realizzare i frazionamenti degli edifici per accogliere piccole e medie aziende previo l'eventuale soddisfacimento, qualora non fossero stati già soddisfatti con monetizzazione, o dismissione diretta o assoggettamento all'atto della realizzazione dell'edificio originario , degli standards anche pregressi sia pubblici sia privati di cui al comma 7 del presente articolo relativamente alla quota parte del fabbricato oggetto di intervento	



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda E3	ARGOMENTO: <i>Adeguamento dell'Art. 45 – Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri comma 1 – Cimiteri – impianti tecnologici a seguito dell'entrata in vigore del comma 911 dell'Articolo 1 della legge 30 dicembre 2025, n. 199</i>	
N.d'A. Art.45	Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri	
Motivazioni	Poiché, a seguito dell'entrata in vigore del comma 911 dell'Articolo 1 della legge 30 dicembre 2025, n. 199, relativo alle deroghe all'inedificabilità, mediante la previsione di nuove possibilità d'intervento all' interno della fascia di rispetto di 200 metri, sempre all'esterno della fascia dei cinquanta metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, con la presente variante si è ritenuto opportuno prenderne atto all' Art.45 delle Norme di Attuazione del PRGC	
Modifiche normative	Zona normativa: Art. 45- Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri	Art. 45
	Sul fascicolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – il primo comma dell'Articolo 45 - Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri: 1. Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie n.1265/34 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 27 della L.R. 56/77. In esse non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali, la sistemazione a giardini o ad orti privati. Nelle aree denominate AO (orti urbani) comprese nella fascia di rispetto del cimitero di Beinasco, sono ammessi esclusivamente orti urbani e giardini di pertinenza delle contigue abitazioni ed opere di recinzione delle proprietà. Non sono ammessi manufatti, box o tettoie a servizio delle attività di cui sopra. viene così integrato, e modificato: 1. Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie n.1265/34 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 27 della L.R. 56/77. In esse, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali, la sistemazione a giardini o ad orti privati a seguito dell' entrata in vigore del comma 911 dell' Articolo 1 della legge 30 dicembre 2025, n. 199, che introduce un nuovo comma all'articolo succitato, purché a distanza non inferiore a 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, quale esistente in fatto, e nel rispetto delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il consiglio comunale può dare esecuzione, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale:	



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda E3	ARGOMENTO: <i>Adeguamento dell'Art. 45 – Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri comma 1 – Cimiteri – impianti tecnologici a seguito dell'entrata in vigore del comma 911 dell'Articolo 1 della legge 30 dicembre 2025, n. 199</i>
N.d'A. Art.45	Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri
Modifiche normative	<p>a) alle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 18 agosto 2002;</p> <p>b) alla realizzazione di interventi urbanistici separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;</p> <p>c) alla realizzazione di interventi urbanistici da localizzare, in contiguità a interventi urbanistici già attuati, sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteriale</p> <p>All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.</p> <p>Nelle aree denominate AO (orti urbani) comprese nella fascia di rispetto del cimitero di Beinasco, sono ammessi esclusivamente orti urbani e giardini di pertinenza delle contigue abitazioni ed opere di recinzione delle proprietà. Non sono ammessi manufatti, box o tettoie a servizio delle attività di cui sopra.</p> <p>Ovvero:</p> <p>1) Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie n.1265/34 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 27 della L.R. 56/77. In esse, a seguito dell' entrata in vigore del comma 911 dell' Articolo 1 della legge 30 dicembre 2025, n. 199, che introduce un nuovo comma all'articolo succitato, purché a distanza non inferiore a 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, quale esistente in fatto, e nel rispetto delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il consiglio comunale può dare esecuzione, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale:</p> <p>a) alle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 18 agosto 2002;</p> <p>b) alla realizzazione di interventi urbanistici separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;</p> <p>c) alla realizzazione di interventi urbanistici da localizzare, in contiguità a interventi urbanistici già attuati, sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteriale</p> <p>All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.</p>



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda E4	<i>Adeguamento dell'Art. 45. 12 – Elettrodotti – alla più recente normativa</i>													
N. d'A. Art.45	Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri													
Motivazioni	Poiché al comma 12 - Elettrodotti - dell'articolo 45 Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri i riferimenti normativi non risultano adeguati, con la presente Variante, per una corretta applicazione della norma si ritiene opportuno aggiornare il comma con i disposti delle più recenti normative nazionali e regionali													
Modifiche normative	<p>Il comma 11 – Elettrodotti – dell'Art.45 - Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri:</p> <p>Elettrodotti. 12). Per gli elettrodotti sono stabilite le fasce di rispetto minime della proiezione della linea al suolo secondo le prescrizioni del DPCM 23.4.1992 e non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea.</p> <p>è così modificato ed integrato:</p> <p>Elettrodotti. 12) Il PRGC delimita le fasce di rispetto alle principali linee. Sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>LINEA ELETTRICA</th> <th>DpA* lato2</th> <th>DpA* lato1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Linea 220 kV Beinasco—Torino Sud T.217</td> <td>40,00 m</td> <td>40,00 m</td> </tr> <tr> <td>Linea 220 kV Beinasco—Torino Sud T.218</td> <td>40,00 m</td> <td>40,00 m</td> </tr> <tr> <td>Linea132 kV Piossasco</td> <td>30,00 m</td> <td>30,00 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Per linee con tensioni nominali inferiori a 132 kV, restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16.01.1991.</p> <p>* Come DpA si intende la distanza, in pianta sul livello del suolo, della proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di DpA si trovi all' esterno delle fasce di rispetto.</p> <p>12.1. In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione. 12.2. Nei confronti di elettrodotti, ove le distanze sopra prescritte risultino inferiori, si applicano in ogni caso le norme di legge e dei regolamenti vigenti, in particolare Decreto Interministeriale 16/1/1991, DPCM 23/4/1992. e legge 22/02/2001 n. 36, D.P.C.M. 8 luglio 2003 e D.M. Ambiente e tutela del territorio 29 maggio 2008. 12.3 Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti l'accertamento presso i competenti uffici degli Enti Erogatori della tensione di linea e conseguentemente la richiesta ai già menzionati Enti delle prescrizioni a cui attenersi ai sensi del presente articolo, nel caso superassero i minimi fissati dalle presenti norme. 12.4 La distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista per la più alta tra le tensioni nella cabina o sottostazione stessa.</p>		LINEA ELETTRICA	DpA* lato2	DpA* lato1	Linea 220 kV Beinasco—Torino Sud T.217	40,00 m	40,00 m	Linea 220 kV Beinasco—Torino Sud T.218	40,00 m	40,00 m	Linea132 kV Piossasco	30,00 m	30,00 m
LINEA ELETTRICA	DpA* lato2	DpA* lato1												
Linea 220 kV Beinasco—Torino Sud T.217	40,00 m	40,00 m												
Linea 220 kV Beinasco—Torino Sud T.218	40,00 m	40,00 m												
Linea132 kV Piossasco	30,00 m	30,00 m												



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda E5	ARGOMENTO: <i>Specificazione, all' interno dell'Art. 4 – destinazioni d'uso ammesse nelle aree di P.R.G.C. del commercio ammissibile nelle attività artigianali compatibili con la residenza (PAR)</i>
Motivazioni	All' interno dell'Art. 4 – destinazioni d'uso ammesse nelle aree di P.R.G.C. per le Attività artigianali compatibili con la residenza (PAR) si ritiene opportuno, per migliore e più chiara interpretazione ed applicazione della norma, integrarla riportando i disposti delle ultime leggi vigenti in materia
Modifiche normative	All'art. 4 - destinazioni d'uso ammesse nelle aree di P: R.G.C., il punto b): a. Produttive: PI attività produttive di lavorazione e trasformazione materie di grandi e piccole dimensioni PA attività artigianali inserite nel tessuto industriale PT attività legate al traffico e deposito merci, che necessitano di grandi estensioni di suolo PAR attività artigianali compatibili con la residenza, non generatrici di traffico, non moleste e rumorose; di servizio alla residenza e alle attività b. Produttive: PI attività produttive di lavorazione e trasformazione materie di grandi e piccole dimensioni PA attività artigianali inserite nel tessuto industriale PT attività legate al traffico e deposito merci, che necessitano di grandi estensioni di suolo PAR attività artigianali compatibili con la residenza, non generatrici di traffico, non moleste e rumorose; di servizio alla residenza e alle attività, secondo gli indirizzi e nei limiti di cui al D.Lgs 31/03/1998 n. 114 (Riforma Bersani) integrati con i disposti del D.Lgs 6/08/2012 n. 147, e della Risoluzione del Ministero dello Sviluppo Economico n. 118308 del 21/06/2011



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda E6	ARGOMENTO: <i>Specificazione, all'interno dell'Art. 51 - Norme per l'attuazione degli interventi nelle aree RA1, RA3, F, AA. - delle NTA del PRG vigente, al fine di aggiornare il PRG stesso relativamente al comma 2 - Aperture</i>
Motivazioni	Poiché negli ultimi anni, ai fini dell'isolamento termico e secondo le direttive sul risparmio energetico, si sono molto evoluti i serramenti in PVC, in quanto oggi offrono elevato isolamento termico e acustico, ottima resistenza alle intemperie e bassa manutenzione a costi competitivi, e vengono prodotti anche con effetto legno con diverse tonalità (rovere, noce, Douglas), con la presente variante si ritiene opportuno specificare che nelle aree RA1, RA3, F, AA è consentito anche il loro utilizzo in alternativa ai serramenti in legno verniciato
Modifiche normative	<p>All'art. 51 - Norme per l'attuazione degli interventi nelle aree RA1, RA3, F, AA. - delle NTA del PRG vigente, al punto – Aperture, il quarto comma:</p> <p>– <i>I serramenti saranno in legno verniciato con oscuramenti esterni (ante, gelosie) in legno verniciato, inoltre serramenti di ferro preverniciato a fuoco o di alluminio colorato con esclusione dell'anodizzazione. Si raccomanda di non utilizzare vernici poliuretatiche trasparenti sui serramenti in legno.</i></p> <p>È così integrato:</p> <p>– <i>I serramenti saranno in legno verniciato o PVC, con oscuramenti esterni (ante, gelosie) in legno verniciato o PVC; inoltre, serramenti di ferro preverniciato a fuoco o di alluminio colorato con esclusione dell'anodizzazione. Si raccomanda di non utilizzare vernici poliuretatiche trasparenti sui serramenti in legno.</i></p>



COMUNE DI BEINASCO - VARIANTE PARZIALE N.1/2026 AL PRGC

Scheda E7	ARGOMENTO: <i>Specificazione, al comma 3 dell'Art. 31 - Aree produttive esistenti consolidate (PC), di quali sono le attività ammissibili.</i>
Motivazioni	All' interno dell'Art. 31 - Aree produttive esistenti consolidate (PC) - si ritiene opportuno, per migliore e più chiara interpretazione ed applicazione della norma, integrare il terzo comma, relativo all' adeguamento delle attività esistenti
Modifiche normative	<p>All'Art. 31 - Aree produttive esistenti consolidate (PC), il terzo comma:</p> <p>3. La destinazione d'uso propria è produttiva e artigianale, sono inoltre ammessi magazzini e le altre destinazioni risultanti dalla tabella allegata. Inoltre, sono consentite attività di esposizione e vendita di autoveicoli e simili, la vendita di merci prodotte dalle attività insediate o ad esse complementari, attività per il tempo libero non idonee ad essere localizzate in aree residenziali. Non sono ammesse attività di stoccaggio, trattamento o compostaggio di rifiuti o scorie delle lavorazioni industriali e chimiche che producano effetti inquinanti o nocivi per l'ambiente. Non sono ammesse attività con lavorazioni e trattamenti chimici che producano sostanze maleodoranti.</p> <p>È così integrato:</p> <p>3. La destinazione d'uso propria è produttiva e artigianale, sono inoltre ammessi magazzini e le altre destinazioni risultanti dalla tabella allegata. Inoltre, sono consentite attività di esposizione e vendita di autoveicoli e simili, la vendita di merci prodotte dalle attività insediate o ad esse complementari, attività per il tempo libero non idonee ad essere localizzate in aree residenziali. Non sono ammesse attività di stoccaggio, trattamento o compostaggio di rifiuti o scorie delle lavorazioni industriali e chimiche che producano effetti inquinanti o nocivi per l'ambiente ad eccezione delle attività soggette alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (T.U. Ambiente) dotate delle apposite autorizzazioni degli Enti competenti. Non sono ammesse attività con lavorazioni e trattamenti chimici che producano sostanze maleodoranti.</p>