



S T U D I O T E C N I C O
FRANCESCO LOVECCHIO
G E O M E T R A

ALLEGATO 9
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

via Monte Bianco n. 8 / 10024 – MONCALIERI (TO) - tel.: 345/0580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it - pec: francesco.lovecchio1@geopec.it

C.F.: LVC FNC 91H09 L219 Z - P. IVA: 11277760010



Area Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione

Imposta di bollo assolta con contrassegno
n°: 01201244147523 del 09/04/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, art. 30 e s.m.i.

RICHIEDENTE:

LOVECCHIO Francesco residente a Moncalieri (TO) in via Monte Bianco n°8 in qualità di Esperto in Esecuzione Immobiliare R.G.E. 35/2024, del Tribunale di Torino.

IMMOBILE:

descritto al N.C.E.U.

Fg.	Particella n°
52	446
52	758

Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. 19 maggio 1997 n°36-19211 e successive varianti.

1) Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Fg.	Mappale	Area urbanistica	Descrizione
52	446	Br3	Aree parzialmente edificate (come definite al punto f completamente) art.13 LR 56/77 modificata – art.31.4 NTA
	758		

2) Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G.C. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso, alle condizioni di dissesto e di pericolosità geomorfologica:

Fg.	Mappale	Classe di rischio geologico	Descrizione
52	446	IIa	Classe di pericolosità II - Sotto-Classe IIa - art. 25 NTA
	758 parte		
52	758 parte	IIb	Classe di pericolosità II - Sotto-Classe IIb - art. 25 NTA

3) Vincoli incidenti sull'immobile:

++	+++++	+++++	+++++
----	-------	-------	-------

Note particolari

+++++

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Chieri, 09/05/2024

**IL DIRIGENTE DELL'AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Arch. Carlo FENOGLIO
(firmato digitalmente)



Area Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. 19 maggio 1997 n°36-19211 e successive varianti.
















1)	Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia
Br	Aree parzialmente edificate (come definite al punto f completamento) art.13 LR 56/77.
Destinazioni d'uso previste e/o ammesse:	<p>1) Usi previsti: Abitazioni (U1.), Attività ricettive (U2.), Abitazioni collettive (U3.), Attività commerciali al dettaglio (U4.), attività di somministrazione di alimenti e bevande (U7.), Piccoli uffici e studi professionali (U11.), U15 (magazzini), Artigianato di servizio (U16.), Parcheggi attrezzati (U21.), Servizi sociali di quartiere (U22.), Attrezzature per il verde (U23.), Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali (U24.), Attrezzature culturali (U28.). Sono consentite modificazioni d'uso, purché le stesse avvengano all'interno degli usi previsti.</p> <p>2) Usi ammessi: Artigianato produttivo compatibile (U17.), Industria compatibile (U19). Tali usi sono ammessi solo se esistenti.</p>
Interventi ammessi	<p>3a) Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 1: mo (manutenzione ordinaria) ms (manutenzione straordinaria) Rc (restauro conservativo) Ric (risanamento conservativo) Ris A e B (ristrutturazione di tipo A e B) Ru (ristrutturazione urbanistica) C (Completamento e ampliamenti e/o sopraelevazioni) Drs (Demolizioni, ricostruzioni, sostituzioni) Ru, C, Drs.</p> <p>3b) Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 2: mo (manutenzione ordinaria) ms (manutenzione straordinaria) . Ris A (ristrutturazione di tipo A)</p>
Parametri di intervento Br3	<p>densità territoriale 1,25 mc/mq densità fondiaria 2,25 mc/mq altezza massima prevista mt 13 con non più di 4 p.f.t. e comunque nel rispetto di quanto stabilito al successivo punto b2) e dall'art. 8.2 del DM 2 aprile 1968 n 1444. superficie coperta fondiaria massima 40% Nei settori dell'area Br7 compresi tra il perimetro dell'area Ar1 ed il rio che dipartendosi dal Corso Matteotti raggiunge Piazza del Gialdo non saranno ammessi interventi in superficie o in sottosuolo che possano comportare la compromissione o il danneggiamento di eventuali tratti superstiti delle antiche cerchia murarie e dei relativi baluardi. Per quanto attiene gli interventi che comportano scavi e riporti si richiama inoltre quanto stabilito dall'art. 33 bis. L'ambito interno all'area Br6, individuato in cartografia con perimetro tratteggiato e asterisco (*), è privo di capacità edificatoria.</p>
Modalità di intervento consentite	<p>4a) Gli interventi di norma sono attuati con concessione singola (purché non in presenza di frazionamento successivo all'adozione del progetto preliminare). La eventuale Ru (ristrutturazione urbanistica) dovrà essere estesa o a un isolato o a parte di questo, purché interessante un ambito omogeneo e avente possibilità di reale riqualificazione ambientale. Per i lotti di intervento che esprimono capacità edificatoria superiore a 2.000 mc, gli interventi dovranno avvenire in presenza di SUE. In ogni caso, fatto salvo quanto previsto per gli edifici esistenti alla lettera b1, negli interventi previsti nelle successive lettere b), c) e d) dovrà essere sempre rispettato il parametro di densità territoriale previsto per ogni singola area.</p> <p>4b) Gli interventi di cui al punto 3a. di tipo C (completamenti in lotti liberi) o Drs potranno essere attuati con concessione singola con l'applicazione dell'indice di</p>

	<p>densità territoriale di zona ed entro un massimo di volume di mc 2.000 oltre il quale l'intervento dovrà essere attuato con S.U.E.</p> <p>Per gli interventi di RU, PP o SUE verrà applicata la densità territoriale e la verifica della fondiaria di zona.</p> <p>4b1) Per gli edifici esistenti o con concessione rilasciata alla data del progetto definitivo (20.03.90) e per gli interventi di tipo C (riferiti ai soli ampliamenti e sopraelevazioni), saranno ammessi con concessione singola aumenti pari al 20% della volumetria residenziale esistente, nel rispetto della densità fondiaria prevista, e nel rispetto della utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme. Inoltre il volume complessivo dell'edificio non potrà superare i 1.500. Tale possibilità di ampliamento non è contestualmente cumulabile con la eventuale residua volumetria ammessa dalla densità territoriale edilizia del lotto.</p> <p>4b2) Per i lotti e gli edifici posti a confine o in diretto rapporto visuale con l'area Ar1 si precisa che, indipendentemente dai parametri di altezza in seguito previsti, non sarà ammesso il conseguimento di altezze e numero di piani che risultino in contrasto con quelle medie ricorrenti nei contigui isolati di centro storico.</p> <p>4c) Gli interventi di cui al punto 3.a C (complementi in lotti liberi), Drs, Ru o P.P. o S.U.E. dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri territoriali in seguito specificati nonché delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme. Per gli interventi da realizzarsi con P.P. o S.U.E. individuati nelle cartografie, dismissione di aree per pubblici servizi pari a quelle previste nelle tabelle dei servizi di cui alla tav. C 4 e comunque non inferiori a mq 25/ab.</p> <p>Per gli interventi da realizzarsi con S.U.E. non individuati nelle cartografie di PRGC dismissione o monetizzazione aree pari a 25 mq/ab (secondo quanto indicato all'art.9.5 delle presenti NTA) per pubblici servizi; un minimo di 10 mq/ab dovrà comunque essere localizzato in sito per parcheggio e verde.</p> <p>4d) Per gli interventi di cui al punto 3b e in particolare di Ris-A, potranno essere ammessi ampliamenti interni per adeguamenti tecnologici non superiori al 10% della superficie di calpestio esistente (soppalchi).</p> <p>L'altezza minima interna dei soppalchi non potrà essere inferiore a mt 2,40 se adibiti a servizi e 2,70 mt se adibiti ad uffici.</p> <p>Per gli edifici con usi esistenti di cui al punto 2 (U17 e U19) sono ammesse variazioni di destinazione d'uso compatibili con gli usi previsti di cui al secondo comma punto 1), in questo caso gli interventi, gli usi previsti e le modalità di attuazione corrispondono a quelli previsti per le aree Bpr (punti 1. 3a. 4b.c.d.e.) di cui all'art. 31.7 bis delle presenti norme, ma nel rispetto dei parametri di zona.</p>
--	---

2)	<p>Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G.C. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso, alle condizioni di dissesto e di pericolosità geomorfologica:</p>
<p>Classe pericolosità geomorfologica</p>	<p>CLASSE II - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 17/01/2018.</p> <p>sottoCLASSE IIa - Porzioni di territorio subpianeggianti, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità del terreni di fondazione.</p> <p>Sotto-CLASSE IIb - Porzioni di territorio da moderatamente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di carattere geostatico e di versante connessi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura e/o sfavorevole giacitura del substrato.</p>

Legenda







Cartografia catastale (Aggiornamento febbraio 2024)























-  Confini di mappa
-  Fabbricati
-  Particelle
-  Strade
-  Acque
-  Numeri particelle
-  Termine comunale
-  Termine particellare
-  Graffa di annessione
-  Punto trigonometrico
-  Punto fiduciale
-  Segno convenzionale di unione
-  Flusso scorrimento acque
-  Riporti particelle
-  Linee varie

Base cartografica del Piano Regolatore

Piano Regolatore Vigente - Azzonamento

AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

-  Ar3/1 Monumenti isolati e edifici compresi negli elenchi di cui alla legge 29/6/1939 n.1497 e legge 1/6/1939 n.1089
-  Ar3/2 Monumenti isolati e edifici come Ar3/1 con però valore preminente di emergenza e caratterizzazione del contesti panoramico-ambientale della collina e pianura agricola
-  Ar3/3a Edifici singoli di tipo a residenza civile
-  Ar3/3b Edifici singoli o complessi di edifici di tipo rurale compresi in ambiti di unità produttive
-  Ar3/3c Edifici singoli e complessi di edifici di tipo rurale abbandonati
-  Br1, Br4, Br5 Area a preminente destinazione residenziale di insediamento consolidato

-  Br2 Area in parte edificata a prevalente destinazione residenziale
-  Br3, Br6, Br7 Area parzialmente edificata a prevalente destinazione residenziale
-  Cr1, Cr1A, Cr2, Cr3, Cr4, Cr5, Cr6, Cr7, Cr8 Aree in gran parte edificate di completamento
-  Cr9, Cr9A, Cr10, Cr11, Cr12, Cr13, Cr14, Cr15, Cr16, Cr17, Cr32 Aree in parte edificate di completamento
-  Cr27 Aree in parte già industriali, di trasformazione a prevalenza residenziale di completamento
-  Cr28, Tp Area di trasformazione da produttivo e in parte libera ad area prevalentemente residenziale e terziaria, ricettiva e parte commerciale
-  Cr29, Cr30 Area di trasformazione da prevalente produttiva a residenziale-terziaria-commerciale
-  Cr31 Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale 60% PEEP
-  Cr33/TU Ambiti di trasformazione e rigenerazione urbana
-  Brr (1....2), Crr (1....21) Aree residenziali Br o Cr con Capacità Residenziale Residua
- Br*, Cr* Aree edificate o in corso di edificazione a PEEP o in parte a PEEP e in parte edilizia privata. Come indicazioni cartografiche e normative seguono quelle delle Br o Cr corrispondenti (vedere art. 31.6)
-  Br8* Area edificata, realizzata con PEEP
-  Limite aree edificate o in corso di edificazione oggetto di PEEP e comparti zone D
-  Ambiti privi di capacità edificatoria
- AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI O DI PROGETTO O AREE PRODUTTIVE CON POSSIBILITA' DI TRASFORMAZIONE IN TERZIARIO-ESPOSITIVO-DIREZIONALE-RICETTIVO**
-  Bp1, Bp3 Aree a preminente destinazione produttiva esistenti che si confermano nella loro ubicazione per compatibilità con l'ambiente urbano
-  Bp2 Area a preminente destinazione produttiva esistenti che si confermano nella sua ubicazione (lettera c art.26 L.R. 56/77 modificata). Stabilimento MARTINI & ROSSI
-  Bpt Aree a preminente destinazione produttiva con presenza di terziario e limitato commerciale che si confermano nella loro ubicazione
-  D1 Parti del territorio libere o parzialmente edificate destinate a insediamenti di carattere industriale, artigianale (D1 e Dr).
Area destinata alla realizzazione di depositi di materiali edili (Dr*)
-  Ambiti interessati da trasferimenti di SLP
- AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI DI TRASFORMAZIONE IN PREVALENTE DESTINAZIONE**
-  Bpr Aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti aventi carattere di episodicità e collocate all'interno di ambiti preminentemente residenziali, trasformabili in destinazione prevalentemente residenziale
- AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE**
-  Cc1 Area edificata comprendente il centro commerciale integrato esistente
-  Cc2 Area edificata comprendente il centro commerciale integrato esistente
-  CcT Area con edificio esistente già destinata ad attività produttive, di trasformazione in centro commerciale integrato e/o terziario

AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

 Ds (1...3) Aree per attività economiche create mediante trasferimento di capacità edificatoria (SLP)


AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE RICETTIVA ESISTENTI

 Te, Tr, Tr-c Aree a preminente destinazione ricettiva esistenti (Te) (mq 23.180) e di progetto Tr e Tr-c (Campeggi) (mq 46.164)


AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE TERZIARIA RICETTIVA


 Tp, Tp2, Tp3, Tp4, Tp5, Tp6, Tp7, Tp8, Tp9 Aree di trasformazione o di nuovo impianto (mq 179.800)

AREA DI TRASFORMAZIONE DA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA E PARTE RESIDENZIALE A TERZIARIO PUBBLICO, PRIVATO E RESIDENZA

 BpTr Area di trasformazione da prevalentemente produttiva e parte residenziale a terziario pubblico, privato e residenza


AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA


 Ee Aree agricole parte piana del territorio

 Ef Aree a preminente destinazione agricola della parte collinare del territorio

Er Aree e complessi edificati, edifici e manufatti civili e rurali costituenti il tessuto del territorio agricolo, compresi in ambiti di unità produttive


Ep1 Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extragricolo


 Ep2 Complessi, edifici, impianti o manufatti che al momento dell'adozione del progetto preliminare della presente variante sono adibite ad attività di carattere produttivo extragricolo

 Es Area agricola di tipo speciale destinata a serre anche di tipo industriale non facente parte di aziende agricole

STANDARD URBANISTICI E SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (art.21 L.R. 56/77 modificata)

 Sr Aree ed attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali. Esistenti

 Sr Aree ed attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali. Previsti


 Srp Aree come Sr ma di tipo privato

 Sp Aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, terziari, direzionali e commerciali








 Sp* Aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: servizio afferente P.E.C. Piovano

AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE E AREE E ATTREZZATURE ANCHE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE (rt.2 lettera F ed art.4 sub5 D.M. 2.4.68 e art.22 L.R. 56/77 modificata)















 FV Aree preminentemente destinate a parco pubblico di livello interurbano (mq 1.922.720)

 FH Aree ed attrezzature di tipo socio-sanitario ed ospedaliere di carattere pubblico: nel centro storico esistente e prevista mq 16.700; aree libere previste mq 176.850



 FI Aree ed attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo di carattere pubblico (mq 32.370 esistenti e mq 22.440 previsti)


















-  Flp Aree ed attrezzature come FI ma di tipo privato e/o regionali (mq 328.099 Istituto Bonafus)
-  Ft Aree destinate ad impianti tecnologici di interesse generale
1 Italgas, 2 Enel, 3 Impianto depurazione, 4 Piattaforma trattamento rifiuti, 4* Deposito automezzi trattamento rifiuti
Ft-RSU impianto di valorizzazione e di selezione dei rifiuti
-  Fg Aree ed attrezzature di interesse generale specificatamente indicate in cartografia: 1 Vigili del Fuoco, 2 Croce Rossa, 3 Carabinieri, 4 Mattatoio, 5 Canile, 6 Deposito, magazzino, rimessaggio
-  Frp1 Aree ed attrezzature di tipo privato destinate alla realizzazione di un campo da golf a 18 buche; mq 633.052 di cui mq 476.785 a golf e mq 156.267 Sr
-  Frp2 Aree destinate a parco ed attrezzature per l'impegno del tempo libero (mq 56.445 di cui mq 16.000 Sr)
-  Fe Aree ed attrezzature a prevalente destinazione religiosa (conventi, convitti, ecc.)
-  Ftr Aree ed attrezzature di interesse generale relative alla mobilità ed al trasporto su gomma e su rotaia - centri intermodali di interscambio (mq 18.100)

VINCOLI

-  Verde d'arredo stradale, spartitraffico, isole direzionali ed aree di categoria "E" ed "F" latitanti le sedi stradali con vincolo d'inedificabilità a tutela dei nastri e degli incroci stradali disciplinati in base agli art.34 e 35 delle N.T.A.
-  Aree di categoria "E" ed "F" con vincolo di inedificabilità a tutela delle sponde fluviali, disciplinate in base all'art.37 delle N.T.A.
-  Aree sottoposte a vincolo cimiteriale da disciplinare in base all'art.27 comma quinto L.R. 56/77 modificate e art.36 delle presenti norme; all'interno dell'area servizi pubblici di tipo Sr per parchi e parcheggi
-  Aree ferroviarie
-  Aree di rispetto ferroviario
-  Aree di interesse paesistico-ambientale di pertinenza di edifici aventi valore storico-artistico o di emergenza ambientale
-  Fascia di rispetto inedificabile di tutela edifici Ar
-  Zona di rispetto ristretta.
Area rispetto pozzi in previsione
-  Bacini di laminazione
-  Briglie o argini golenari
-  Fasce di rispetto impianti di depurazione
-  Vincolo Galasso
-  Ambiti Masterplan del Parco agrario "Gioncheto - Fontaneto"
-  Fascia di rispetto tangenziale

Piano Regolatore Vigente - Carta di sintesi

-  Classe I
-  Classe IIa

-  Classe IIb
-  Classe IIIa
-  Classe IIIb2M0 (interventi di mitigazione della pericolosità assenti)
-  Classe IIIb2M1 (interventi di mitigazione della pericolosità insufficienti o incompleti)
-  Classe IIIb2M2 (interventi di mitigazione della pericolosità eseguiti e collaudati)
-  Classe IIIb3M0 (interventi di mitigazione della pericolosità assenti)
-  Classe IIIb3M1 (interventi di mitigazione della pericolosità insufficienti o incompleti)
-  Classe IIIb3M2 (interventi di mitigazione della pericolosità eseguiti e collaudati)
-  Classe IIIb4
-  Limite di frana
-  Esondabilità EmA (pericolosità medio-moderata PAI) - L (scenario raro PGRA)
-  Esondabilità EbA (pericolosità elevata PAI) - M (scenario poco frequente PGRA)
-  Esondabilità EaA (pericolosità molto elevata PAI) - H (scenario frequente PGRA)
-  Esondabilità EmL (pericolosità medio-moderata PAI) - L (scenario raro PGRA)
-  Esondabilità EbL (pericolosità elevata PAI) - M (scenario poco frequente PGRA)
-  Esondabilità EaL (pericolosità molto elevata PAI) - H (scenario frequente PGRA)
-  Aree di salvaguardia dell'esonazione naturale dei corsi d'acqua (ex bacini di laminazione), totalmente inedificabili da mantenere allo stato di fatto