

COMUNE DI REANO

Variante Parziale N° 2

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. 16-13466 del 08.03.2010

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.C.C. n del



TABELLE DI SINTESI

(Testo coordinato)

(Art. 17, 8° e 11° comma della L.R 56/77 m.i. dalla L.R. 3/2013)

PROGETTISTI DEL PRG

Arch. Paes. Ennio MATASSI

COLLABORATORI

arch. Grazia SARTORIO

arch. Loretta GRENCI

CONSULENTI

Geologo: dr. Antonio ACCOTTO

Acustico: Ing. Marco GAMARRA

SINDACO

Geom. Celestino TORTA

PROGETTISTA VARIANTE N. 2

Arch. Enrico BONIFETTO



CONSULENTI DELLA VARIANTE 2

Geologo: dr. Antonio ACCOTTO

Acustico: Ing. Enrico NATALINI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Mauro MARITANO

SETTEMBRE 2021

COMUNE DI REANO

ZONE ABITATIVE CONSOLIDATE AMBIENTALI

[illegible]

r1	24	a			1.391							es									P.C.	
r1	25	a			2.412							es									P.C.	
r1	26	a			6.336							es									P.C.	
r1	27	a			1.485							es									P.C.	
r1	28	a			5.746							es									P.C.	
r1	29	a			2.611							es									P.C.	
r1	30	a			2.352							es									P.C.	
r1	31	a			13.039							es									P.C.	
r1	32	a			2.627							es									P.C.	
r1	33	a			9.176							es									P.C.	
r1	37	a			9.788							es									P.C.	
r1	38	a			1.159							es									P.C.	(1)
<u>r1</u>	<u>38</u>	<u>a</u>			<u>2.153</u>							<u>es</u>									<u>P.C.</u>	<u>(1)</u>
r1	39	a			6.256							es									P.C.	
r1	40	a			3.993							es									P.C.	
r1	41	a			5.719							es									P.C.	
r1	42	a			1.444							es									P.C.	(1)
<u>r1</u>	<u>42</u>	<u>a</u>			<u>1.678</u>							<u>es</u>									<u>P.C.</u>	<u>(1)</u>
r1	43	a			2.248							es									P.C.	
r1	44	a			4.009							es									P.C.	
r1	46	a			3.218							es									P.C.	
r1	47	a			2.032							es									P.C.	
r1	48	a			1.596							es									P.C.	
r1	49	a			10.769							es									P.C.	
r1	50	a			3.247							es									P.C.	
r1	51	a			12.386							es									P.C.	
r1	52	a			21.886							es									P.C.	
r1	53	a			1.115							es									P.C.	
r1	54	a			804							es									P.C.	
r1	55	a			3.546							es									P.C.	

Sup. Totale 263.481

(1) Previsione insediativa modificata con Variante Parziale n. 2)

r2	26	a			1.431						es										P.C.	
r2	27	a			2.334						es										P.C.	
r2	28	a			3.770						es										P.C.	
r2	29	a			2.641						es										P.C.	(1)
r2	29	a			3.956						es										P.C.	(1)
r2	30	a			1.490						es										P.C.	
r2	31	a			7.957						es										P.C.	
r2	32	a			1.661						es										P.C.	
r2	33	a			7.456						es										P.C.	
r2	34	a			1.310						es										P.C.	
r2	35	a			485						es										P.C.	
r2	36	a			3.800						es										P.C.	
r2	37	a			3.431						es										P.C.	
r2	38	a			4.073						es										P.C.	
r2	39	a			1.000						es										P.C.	
r2	40	a			722						es										P.C.	
r2	41	a			1.636						es										P.C.	
r2	42	a			35.157						es										P.C.	
r2	43	a			1.006						es										P.C.	
r2	44	a			6.735						es										P.C.	
r2	45	a			3.433						es										P.C.	
r2	46	a			1.785						es										P.C.	
r2	47	a			2.445						es										P.C.	(1)
r2	47	a			685						es										P.C.	(1)
r2	48	a			8.481						es										P.C.	
r2	49	a			2.335						es										P.C.	
r2	50	a			15.832						es										P.C.	
r2	51	a			2.895						es										P.C.	
r2	52	a			1.616						es										P.C.	
r2	53	a			3.800						es										P.C.	

Sup. Totale 198.164

(1) Previsione insediativa modificata con Variante Parziale n. 2)

COMUNE DI REANO

ZONE ABITATIVE CONSOLIDATE DENSE

zona norm	numero	uso	superficie			densità		S.U.L.				abitanti	urbanizzazioni				standard		parametri edilizi			
			superficie territoriale mq	percentual e fondiaria %	superficie fondiaria mq	U.T.	U.F.						totale urbanizzazioni		strade in progetto mq	OO.UU.2° mq	standard in SUE mq	standard fuori SUE mq	rapporto copertura	numero piani	altezza massima	
								%	SUL	%	SUL		%	mq								
r3	1	a			1.625						es										P.C.	
r3	2	a			384						es										P.C.	
r3	3	a			461						es										P.C.	
r3	4	a			949						es										P.C.	
r3	5	a			984						es										P.C.	
r3	6	a			926						es										P.C.	
r3	7	a			1.431						es										P.C.	
r3	8	a			473						es										P.C.	
r3	9	a			837						es										P.C.	
r3	10	a			259						es										P.C.	
r3	11	a			6.740						es										P.C.	
r3	13	a			1.863						es										P.C.	
r3	14	a			2.886						es										P.C.	
r3	15	a			629						es										P.C.	
r3	16	a			1.714						es										P.C.	
r3	17	a			1.009						es										P.C.	
r3	18	a			7.260						es										P.C.	
r3	19	a			4.710						es										P.C.	
r3	20	a			809						es										P.C.	
r3	21	a			4.077						es										P.C.	
r3	22	a			881						es										P.C.	
r3	23	a			794						es										P.C.	
r3	24	a			825						es										P.C.	
r3	25	a			3.134						es										P.C.	
r3	26	a			1.995						es										P.C.	
r3	27	a			2.911						es										P.C.	
r3	28	a			2.402						es										P.C.	
r3	29	a			561						es										P.C.	
r3	30	a			4.140						es										P.C.	
r3	31	a			2.571						es										P.C.	

Sup. Totale	61.751
-------------	--------

COMUNE DI REANO

ZONE ABITATIVE CONSOLIDATE CON SUE IN CORSO

zona norm	numero	uso	superficie			densità		S.U.L.				abitanti	urbanizzazioni				standard		parametri edilizi					
			superficie territoriale mq	percentuale fondiaria %	superficie fondiaria mq	U.T.	U.F.						totale urbanizzaz.		strade in progetto mq	OO.UU.2° mq	standard in SUE mq	standard fuori SUE mq	rapporto copertura	numero piani	altezza massima	procedura	NOTE	
								%	SUL	%	SUL		%	mq										%
r4	1	a	8.419		5.744						es										P.E.C.	(1)		
r4	2	a	1.815		1.815						es										P.E.C.	(2)		
r4	3	a	6.454		4.953						24		1500	332	1168	1168			2		P.E.C.	(3)		

Sup totale

16.688

12.512

Totale abitanti

24

- (1) L' insediamento r 4.1 è esaurito
- (2) L' insediamewnto r 4.2 è in via di esaurimento
- (3) I lavori relativi ai permessi di costruzione del PEC dell' area r 4.3 sono in corso di esecuzione

COMUNE DI REANO

ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

zona norm.	numero	uso	superficie			densità		S.U.L.				abitanti	urbanizzazioni				standard		parametri edilizi				
			superficie territoriale	percentuale fondiaria	superficie fondiaria	U.T.	U.F.	S.U.L. ab		S.U.L. 3°			totale urbanizzazioni		strade in progetto	OO.UU.2°	standard in SUE	standard fuori SUE	rapporto copertura	numero piani	altezza massima	procedura	note
								mq	%	mq				%									
R	1	a	6.420		4.120	0,095		100	610	0	0	13	37,5	2.295	630	1.665	1.665		1/4	1	4,5	SUE	
R	2	a	3.160		2.030	0,095		100	300	0	0	7	35	1.130	1.130				1/4	1	4,5	SUE	(5)
R	3	a			1.376		0,135	100	186	0	0	4		278		278			1/4	1	4,5	P.C.	(6) (9)
R	4	a	1.680		972	0,095		100	160	0	0	3		742	34	708	708		1/4	1	4,5	SUE	(5)
R	6	a	2.900	70	2.030	0,095	0,135	100	274	0	0	6	30	870		870		870	1/4	1	4,5	P.C.	
R	7	a	8.482		3.183	0,050	0,120	100	458	0	0	10		4.495				4.495	1/4	1	4,5	SUE	(8)
R	8	a	4.663	70	3.264	0,115	0,165	100	539	0	0	12	30	1.399	667	732	179	553	1/4	2	7	SUE	
R	9	a	6.014		2.770	0,089	0,192	100	532	0	0	12		3.244	1.901	1.343	1.343		1/3	2	7	SUE	
R	10	a	8.701		3.770	0,087	0,200	100	754	0	0	17		4.935	1.962	2.973	2.973		1/3	2	7	SUE	(1)(8)
R	11	a	7.344		3.037	0,084	0,203	100	617	0	0	14		2.844	1.212	1.632	1.632		1/3	2	7	SUE	(2)
R	12	a	1.784	70	1.249	0,116	0,165	100	206	0	0	5	30	535		535		535	1/4	2	7	P.C.	
R	13	a	8.271		4.014	0,115	0,203	100	815	0	0	18		3.547	1.270	2.277	2.277		1/4	2	7	SUE	(3)(10)
R	14	a	2.870	70	2.009	0,116	0,165	100	331	0	0	7	30	861		861		861	1/4	2	7	P.C.	
R	15	a	6.702		2.009	0,100	0,235	100	670	0	0	15		3.854	3.340	414	414		1/4	2	7	SUE	(8) (9)
R	16	a	28.565	55	2.848	0,118	0,215	100	3378	0	0	74	45	12.854	5.088	7.766	5.716	2.050	1/4	2	7	SUE	(7) (9)
R	16a	a	6.450	10,6	685	0,118	1,114	100	763	0	0	17	86	5.594	2.437	3.157	2.694	463	45%	3	10	SUE	(7)(13)
R	16b	a	3.706	87,3	3.236	0,118	0,135	100	438	0	0	10	68	2.541		2.541		2.317	1/4	2	7	SUE	(7)(13)
R	16c	a	8.630	78,7	6.795	0,118	0,151	100	1021	0	0	22	18	1.515	420	1.095	476	619	1/4	2	7	SUE	(7)(13)
R	16d	a	9.780	51,1	4.995	0,118	0,232	100	1157	0	0	25	42	4.032	1.246	2.786	2.085	701	1/4	2	7	SUE	(7)(13)
R	19	a	5.575	60	3.532	0,099	0,165	100	552	0	0	12	40	2.230	2.188	42		42	1/4	2	7	SUE	(10)
R	20	a	6.946		3.485	0,088	0,175	100	610	0	0	13		3.461	1.268	1.863	1.863	320	1/4	2	7	SUE	(8)
R	21	a	4.856	65	3.157	0,107	0,165	100	521	0	0	11	35	1.700		1.700		1.700	1/4	2	7	P.C.	
R	22	a	1.692	65	1.100	0,088	0,135	100	149	0	0	3	35	592		592		592	1/4	2	7	P.C.	
R	24	a	1.093	70	765	0,095	0,135	100	103	0	0	2	30	328	77	251		251	1/4	1	3,5	P.C.	(8)
R	25	a	2.090	70	1.463	0,095	0,135	100	198	0	0	4	30	627		627	235	392	1/4	2	7	SUE	
R	27	a	1.420	70	1.420	0,095	0,135	100	134	0	0	3	30	426		426			1/4	2	7	P.C.	(9)

COMUNE DI REANO

ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

zona norm.	numero	uso	superficie			densità		S.U.L.				abitanti	urbanizzazioni				standard		parametri edilizi					
			superficie territoriale	percentuale fondiaria	superficie fondiaria	U.T.	U.F.	S.U.L. ab		S.U.L. 3°			totale urbanizzazioni		strade in progetto	OO.UU.2°	standard in SUE	standard fuori SUE	rapporto copertura	numero piani	altezza massima	procedura		note
mq	%	mq			%	SUL	%	SUL	%	mq	mq	mq	mq	mq	mq									
R	29	a	760	75	570	0,101	0,135	100	77	0	0	2	25	190		190	190		1/4	2	7	P.C.	(8)	
<u>R</u>	<u>30</u>	<u>a</u>			<u>940</u>		<u>0,135</u>	<u>100</u>	<u>127</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3</u>						<u>1/4</u>	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>P.C.</u>	<u>(11)</u>		
<u>R</u>	<u>31</u>	<u>a</u>			<u>951</u>		<u>0,135</u>	<u>100</u>	<u>128</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3</u>						<u>1/4</u>	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>P.C.</u>	<u>(11)</u>		
<u>R</u>	<u>32</u>	<u>a</u>	<u>3.342</u>		<u>2.836</u>	<u>0,080</u>	<u>0,095</u>	<u>100</u>	<u>267</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6</u>	<u>15</u>	<u>506</u>		<u>506</u>	<u>506</u>		<u>1/4</u>	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>P.C.</u>	<u>(11)</u>	
<u>R</u>	<u>33</u>	<u>a</u>			<u>1.190</u>		<u>0,155</u>	<u>100</u>	<u>184</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4</u>						<u>1/4</u>	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>P.C.</u>	<u>(11)</u>		

Totale 117.209 68.148 11.891 261 50.213 16.442 28.946 18.826 14.711

L' indice di corrispondenza SUL/abitante è fissato in 45,65 mq/abitante.

(1) La fascia ASA 2 compresa in R10, nella misura di mq. 2.790, è destinata alla mitigazione ambientale della nuova arteria.

(2) La fascia ASA 3, compresa in R11, nella misura di **mq. 1.463**, è destinata alla mitigazione ambientale della nuova arteria.

(3) La fascia ASA 2 compresa in R13, nella misura di **mq. 710**, è destinata alla mitigazione ambientale della nuova arteria.

(5) La procedura di SUE può essere sostituita con Permesso di costruzione convenzionato, fatta salva la formazione dell' infrastruttura

~~(6) L' intervento è subordinato alla cessione a titolo gratuito al comune delle porzioni di lotti in proprietà eventualmente ricadenti nella viabilità individuata in cartografia.~~

(7) La superficie complessiva in proprietà privata di R16 (R16 a- R16b - R16c - R16d - 18.691 mq) è costituita dalla Superficie Fondiaria (15.711 mq che concorrono alla formazione di volume edificabile) e dalla superficie pertinenziale a verde, priva di capacità edificatoria (2.980 mq), composta da fascia di mt 10 di verde privato di filtro e mitigazione (vedi art. delle N'a'A)

(8) Previsioni inserite o modificate con Variante Parziale n.1

(9) Previsione insediativa abolita con Variante Parziale n. 2)

(10) Previsione insediativa modificata con Variante Parziale n. 2)

(11) Previsione insediativa inserita con Variante Parziale n. 2)

COMUNE DI REANO

ZONE INSEDIATIVE AMBIENTALI PREORDINATE DA SUE

zona norm	numero	uso	superficie			densità		S.U.L.				abitanti	urbanizzazioni				standard		parametri edilizi				
			superficie territoriale mq	percentuale fondiaria %	superficie fondiaria mq	U.T.	U.F.	S.U.L. ab		S.U.L. 3°			totale urbanizzaz.		strade in progetto mq	OO.UU.2° mq	standard in SUE mq	standard fuori SUE mq	rapporto copertura	numero piani	altezza massima	procedura	note
								%	SUL	%	SUL		%	mq									
RA	1	a	22.890		9.385	0,04	0,100	100	939			21		13.505	2.614	10.891	10.891	0	1/6	2	7	SUE	(1)
RA	1	a	11.684		9.385	0,08	0,100	100	939			21		2.299	2.299			0	1/6	2	7	SUE	(1)

Sup totale 11.684 9.385

Totale abitanti 21

L' indice di corrispondenza SUL/abitante è fissato in 45,65 mq/abitante.

(1) Previsione insediativa modificata con Variante Parziale n. 2)

\

COMUNE DI REANO

SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO

zona norm	numero	uso	superficie			densità		S.U.L.				posto letto	urbanizzazioni			standard		parametri edilizi					
			superficie territoriale mq	percentuale fondiaria %	superficie fondiaria mq	U.T.	U.F.	S.U.L. ab		S.U.L. 3°			totale urbanizzazioni	strade in progetto	OO.UU.2°	standard in SUE	standard fuori SUE	rapporto copertura	numero piani	altezza massima	procedura	NOTE	
									SUL	%	SUL						%	mq	mq	mq	mq	mq	
SC	1				3.879		Es					24								P.C.			
SC	2		16.308		11.305							100		4.829	1.510	3.319	3.319	0	1/6	3	10,50	P.C.	
SC	3		8.680		6.166			1.220				24		2.514		2.514	964	1550	1/6	1 - 2	6,50	SUE	(1)

Totale					21.350							148			1.510	5.833	4.283					
--------	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	-------	-------	-------	--	--	--	--	--

(1) Le quantità edificatorie sono disciplinate nel dettaglio nelle NdA. La dimensione presunta dei posti letto è riferita al n° 12 unità ricettive attivabili, al netto di quelle residenziali funzionali all' insediamento ed alla proprietà

(2) Il dimensionamento della struttura socio - assistenziale si intende riferita agli standard dimensionali per RSA definiti dal DPCM 22-12-1989 per n. 100 posti letto intendendo i parametri ivi riportati soglia massima

(3) parametri sopra indicati si intendono riferiti alle case per vacanza come definite nelle NdA. Il numero dei piani è riferito ad una composizione planivolumetrica di edifici a 1 e 2 piani in proporzione paritaria

La creazione di attrezzature di sostegno del B&B, aggiunte alle case per vacanza devono rispettare i valori relativi al rapporto di copertura, n.piani e h max. Si richiama quanto stabilito dal progetto definitivo di Variante 1 e dall' Art. 36 bis delle NdA

7183	65	4669	###	0,2	720	(3)			24	35	2514		2514	2514	0	1/6	1-2	6,50		SUE
------	----	------	-----	-----	-----	-----	--	--	----	----	------	--	------	------	---	-----	-----	------	--	-----

(1) Previsione insediativa modificata con Variante Parziale n. 1)

COMUNE DI REANO

AREE PRODUTTIVE

zona norm	numero	uso	superficie			densità		S.U.L.				posto letto	urbanizzazioni			standard		parametri edilizi									
			superficie territoriale mq	percentuale fondiaria %	superficie fondiaria mq	U.T.	U.F.	S.U.L. 3°		S.U.L. commerciale			totale urbanizzaz.		strade in progetto mq	OO.UU.2° mq	standard in SUE mq	standard fuori SUE mq	rapporto copertura	numero piani		altezza massima					
									SUL	%	SUL		%	mq									mq	mq	mq	mq	mq
IE	1				6.768		Es								(1)						P.C.						
IR	1				6.600		0,50	100	3.300	60	2.000			2.514		(2)			0,6	2	10	SUE					
Totale					13.368				3.300		2.000																

(1) Le trasformazioni ammesse per il consolidamento dell' attività esistente sono subordinate alla realizzazione del parcheggio pubblico Si1 identificato nell' apposita tabella

(2) Il dimensionamento delle aree a standard viene determinato in sede di SUE nella misura dell' 80% dello standard di cui all' art. 21 p.3 della l.r. 56/77 per le attività terziarie, e nella misura fissata dalla DCR Piemonte n° 59 -10831 del 24.03.2006 per le attività commerciali in L1.

(3) Di cui non più di 1.500 mq. di superficie di vendita.

COMUNE DI REANO

zona norm	numero	Destinazione	Esistente (mq)	Sup	Progetto (mq)	Sup
Pa	1	Pozzo acquedotto esistente		435		
Pa	2	Pozzo acquedotto in progetto				5.681
Df		Depuratore comunale				2.225
Pe		Piattaforma ecologica				1.631
C		Cimitero				1.809
Ac		Ampliamento cimitero				4.066
t	3	Impianti telefonici				1.494
TOTALE				435		9.000

COMUNE DI REANO

SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE

zona norm	numero	ATTREZZATURE COMUNI		VERDE PUBBLICO		PARCHEGGI E SPAZI DI RELAZIONE		ATTREZZATURE SCOLASTICHE		TOTALE	note
		superficie esistente mq	superficie in progetto mq	superficie esistente mq	superficie in progetto mq	superficie esistente mq	superficie in progetto mq	superficie esistente	superficie in progetto		
Sr	1							4.528		4.528	
Sr	2						374			374	
Sr	3				414					414	
Sr	4			5.738						5.738	
Sr	5				2.866					2.866	
Sr	6					3.512				3.512	
Sr	7			8.850						8.850	
Sr	8	948				1.094				2.042	
Sr	10					810				810	
Sr	11						179			179	
Sr	12				4.137					4.137	
Sr	13a						1.168			1.168	
Sr (1)	13b1				239					239	(3)
Sr	13b2				939					939	(3)
Sr	14						235			235	
Sr	15				21.502					21.502	(3)(4)
Sr	16				7.612					7.612	
Sr	17			558						558	
Sr	18				559					559	
Sr	19						582			582	
Sr	20				1.873					1.873	
Sr	21						186			186	
Sr	22				784					784	
Sr	23					262				262	
Sr	24				2.062					2.062	
Sr	25				1.513					1.513	(3)
Sr	26						414			414	(4)
Sr	28			4.650						4.650	

Sr (2)	29				909					909	
Sr	30						506			506	(4)
Sr	31				1.665					1.665	
Sr	32						708			708	
Sr	33						195			195	(3)
Sr	34				1.440					1.440	(3)
S	1	235								235	
S	2		1.333							1.333	
S	3					163				163	
S	4					1.175				1.175	
S	5	5.614								5.614	
S	6		304							304	

TOTALI	6.797	1.637	19.796	48.514	7.016	4.547	4.528	0	92.835
---------------	-------	-------	--------	--------	-------	-------	-------	---	--------

(1) La modifica di destinazione da verde a parcheggio è stata deliberata con DCC n. 3 del 26.01.2007

(2) Lo spazio pubblico Sr 29 viene ridestinato a spazio verde di salvaguardia della viabilità intercomunale e riclassificato ASA in cartografia

(3) Superficie modificata con Variante Parziale n.1

(4) Superficie introdotta o modificata con Variante Parziale n. 2

COMUNE DI REANO

ATTREZZATURE FUNZIONALI ALLE ATTIVITA' RICETTIVE

zona norm	numero	ATTREZZATURE COMUNI		VERDE PUBBLICO		PARCHEGGI E SPAZI DI RELAZIONE		ATTREZZATURE SCOLASTICHE		TOTALE	note
		superficie esistente mq	superficie in progetto mq	superficie esistente mq	superficie in progetto mq	superficie esistente mq	superficie in progetto mq	superficie esistente mq	superficie in progetto mq		
Sr	27						670			670	
Sr	30				294					294	
S-SC2					3.670					3.670	

TOTALI				3.964		670				4.634
---------------	--	--	--	--------------	--	------------	--	--	--	--------------

COMUNE DI REANO

ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

zona norm	numero	ATTREZZATURE COMUNI		VERDE PUBBLICO		PARCHEGGI E SPAZI DI RELAZIONE		ATTREZZATURURE SCOLASTICHE		TOTALE
		superficie esistente mq	superficie in progetto mq	superficie esistente mq	superficie in progetto mq	superficie esistente mq	superficie in progetto mq	superficie esistente	superficie in progetto	
Si	1						878			878
TOTALI							878			878