



COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

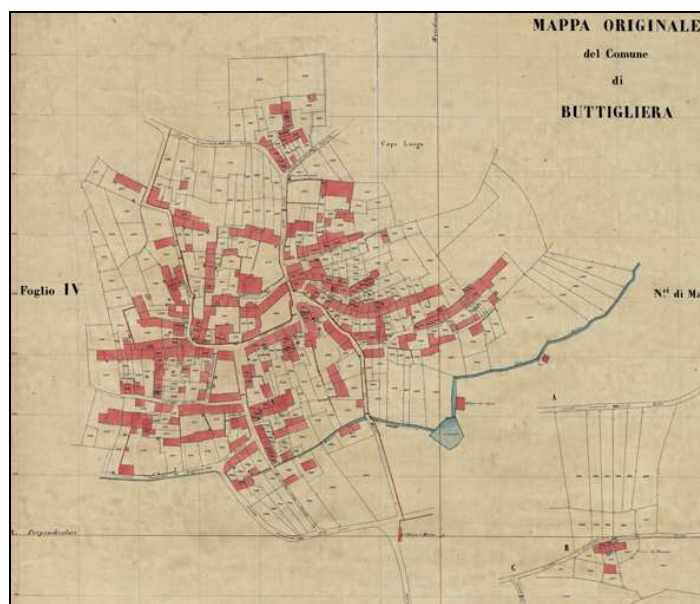
PRGC

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE n. 6

ai sensi art. 17 comma 5 L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

SETTEMBRE 2013

Aspetti urbanistici: Arch. Enrico Bonifetto – Via Brugnone 12 – 10126 Torino

Aspetti idrogeologici: Dott. Geologo Giuseppe Genovese - via Camogli 10 – 10134 - Torino

Aspetti ambientali: Dott. Agronomo Renata Curti studio Tekne – via Beaulard n. 22,- 10139 Torino



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Buttigliera Alta è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con **D.G.R. n. 17-12543 del 24.05.2004** pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 3.06.2004.

Successivamente sono state apportate delle Varianti al Piano Regolatore Generale Comunale vigente ai sensi dell'art. 17 L.U.R., assunte con le seguenti Deliberazioni:

- Progetto definitivo di Variante Strutturale adottato con Deliberazione di C.C. n. 27 del 03.04.2007 e successiva approvazione con D.G.R. n. 18-8580 del 14.04.2008;
- Progetto definitivo di Variante Parziale n. 1 approvato con Deliberazione di C.C. n. 36 del 21.06.2005;
- Progetto definitivo di Variante Parziale n. 2 approvato con Deliberazione di C.C. n. 38 del 26.06.2007;
- Progetto definitivo di Variante Parziale n. 3 approvato con Deliberazione di C.C. n. 39 del 26.06.2007;
- Modifica al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera A) della L.R. 56/1977 con Deliberazione di C.C. n. 56 del 27.09.2007;
- Progetto definitivo di Variante Parziale n. 4 approvato con Deliberazione di C.C. n. 44 del 15.07.2010.
- Progetto definitivo di Variante ai sensi dell'articolo 16 bis della L.R. 56/1977 approvato con Deliberazione di C.C. n. 26 del 12.07.2011.
- Progetto preliminare di Variante Parziale n. 5 adottato con Deliberazione di C.C. n. 13 del 27/02/2013.

Inoltre:

- Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione di C.C. n. 43 del 21.07.2005;
- Regolamento Acustico approvato con deliberazione di C.C. n. 44 del 21.07.2005.

PREMESSA - NECESSITA' DELLA VARIANTE

PUNTO 1.

In data 19 luglio 2007 con delibera n. 9/2007 – Variante delle fasce fluviali del fiume Dora Riparia - l' Autorità di Bacino del fiume Po con Variante del Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico (PAI), a seguito di approfondimenti e studi condotti sugli effetti della piena del 2000, modificava le fasce del fiume Dora Riparia.

Tale modifica comportava, per il Comune di Buttigliera, l'ampliamento delle fasce, in particolare facendo di fatto coincidere il limite della fascia B con la fascia C.

Il PRGC del Comune di Buttigliera Alta, approvato con D.G.R. n. 17-12543 del 24.05.2004 prevedeva, all'Art. 37, con norma specifica, tra gli edifici abbandonati non più destinati all' attività agricola, il recupero della cascina Baraccone, ex proprietà dell' Ordine Mauriziano, situata a confine del Comune di Rosta, lungo la Statale n. 25, ad usi ricettivi, consentendone il raddoppio della volumetria esistente.

L' inclusione dell' area all' interno della fascia B del PAI ha di fatto inficiato tale previsione, congelando la capacità insediativa prevista.

A seguito della valutazione di diverse ipotesi alternative, in data 14/07/2008 prot. 9738 la società I.F.A. s.r.l., divenuta proprietaria della cascina Baraccone, evidenziava le suddette problematiche relative alle fasce fluviali, e successivamente in data 28 dicembre 2012, con istanza prot. 12004, la medesima società (in accordo con tre diversi soggetti privati, i signori Leonardi/Rigoletto, il signor Sacchetta e la società Plaza Major s.r.l.) ha proposto al Comune di Buttigliera Alta di modificare il PRGC vigente, al fine di trasferire la cubatura della cascina Baraccone sugli immobili e sui terreni di questi ultimi, che necessitano di ulteriore volumetria al fine di sistemare problematiche territoriali. Tale modifica relativa al trasferimento di cubatura previa demolizione della cascina Baraccone è compatibile con le disposizioni contenute nell' articolo 33 del Piano Paesaggistico Regionale e negli articoli 18 bis e 18 ter del Piano Territoriale Regionale, in quanto la cascina Baraccone è ricompresa nei Tenimenti dell' Ordine Mauriziano.

PUNTO 2.

In Area RE45 sono previsti interventi di completamento edilizio per n. 3 lotti interclusi, così come indicati nell'articolo 28 delle N.T.A..

Nel merito sono pervenute le seguenti osservazioni:

- a) Con nota del 1/3/2013 prot. 2410 in capo al sig. Aschieri Fernando si chiede di consentire il trasferimento di parte della volumetria residua di un lotto intercluso di sua proprietà all'interno dell'area RE45 o in alternativa sul Fg. 13 mappali 319 e 392 di sua proprietà all'interno dell'area RE45 per realizzare interventi di ampliamento a destinazione residenziale nei limiti della superficie coperta esistente anche per edifici di tipo non unifamiliari e non a schiera.

Tale richiesta è accoglibile, modificando l'articolo 28 delle N.T.A prevedendo che la volumetria residua di cui al punto e) della Tabella pari a 552 mc (in quanto dalla volumetria originaria pari 702 mc occorre dedurre la volumetria pari a 150 mc trasferita ai sensi dell'art. 28 punto 1 lettera i comma 3 con pratica edilizia n. 96/2009 in capo a Bronsino Enrico) potrà essere trasferita all'interno dell'area RE45 sul Fg. 13 mappali 319 e 392 su edifici a destinazione residenziale per realizzare interventi di ampliamento nei limiti della superficie coperta esistente, previo atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di vincolo della volumetria trasferita con annotazione nei registri comunali, non prevedendo alla data attuale trasferimenti generici all'interno dell'area RE45 in attesa di verifiche e studi complessivi relativi alla capacità edificatoria residua del PRGC vigente.

- b) Con nota del 1/3/2013 prot. 2419 in capo al sig. Androne Ferdinando si chiede di consentire l'intervento edilizio anche sul mappale Fg. 13 particella 825 contiguo al lotto edificabile o sui lotti liberi confinanti, mantenendo la stessa capacità edificatoria, al fine di una migliore collocazione del nuovo edificio, maggiormente rispettoso delle quote planaltimetriche esistenti nonché per una più corretta esposizione solare.

Tale richiesta è accoglibile, modificando l'articolo 28 delle N.T.A prevedendo che la volumetria residua di cui al punto d) della Tabella pari a 1251 mc potrà essere collocata all'interno dell'area RE45 anche sul Fg. 13 mappale 825, non prevedendo alla data attuale trasferimenti generici sui lotti liberi confinanti in attesa di verifiche e studi complessivi relativi alla capacità edificatoria residua del PRGC vigente.

L'Amministrazione Comunale, avendo ritenuto tali istanze accoglibili, in ordine al riscontro delle problematiche segnalate, ai propri obiettivi e indirizzi di programmazione urbanistica/edilizia e di organizzazione e gestione del territorio nel pubblico interesse, nonché, al fine di rendere più flessibile e dinamico il Piano Regolatore Generale Comunale, pur salvaguardandone la matrice originaria, intende quindi procedere con una **Variante di tipo Parziale** ai sensi dell'art.17, co. 5 della L.R. 56/77.

FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente Variante Parziale n. 6 al P.R.G.C., consiste quindi in:

Punto 1.

Nella variazione del tipo di intervento ammissibile sulla cascina Baraccone, riclassificandolo da ristrutturazione con ampliamento a demolizione senza ricostruzione, con recupero della volumetria esistente, pari a mc. 1.958, come da rilievo depositato in data 17.04.2013 prot. 4066, da collocarsi in tre diversi ambiti territoriali.

Si precisa che, a seguito della suddetta modifica, risultano ancora disponibili 1.958 mc. per destinazione turistico – ricettiva che vengono trasferiti nella capacità insediativa complessiva del Piano Regolatore Generale Vigente, da utilizzarsi eventualmente tramite specifiche Varianti al PRGC.

La Variante Parziale prevede il trasferimento della suddetta volumetria esistente come sotto evidenziato:

- 1) Per la ricostruzione di edificio oggi demolito e parzialmente ricostruito sito nell' area RE 18, in località Cornaglio, per mc. 430, in quanto i signori Leonardi/Rigoletto sono proprietari di terreno con fabbricato oggi demolito al F.10 particelle n.92-192-193-204-205-206 in area urbanistica RE satura, con mancanza di possibilità di ricostruzione per insussistenza di norme che lo permettano e di cubatura a disposizione, a seguito alla demolizione totale anziché parziale prevista dal progetto di ristrutturazione, con conseguente ordinanza da parte del comune di sospensione dei lavori di ricostruzione in data 08/06/1989. Successivamente, a seguito di ricorso al TAR della proprietà in data 14/09/1989, la Sentenza definitiva respingeva il ricorso in data 12/10/1989 ritenendo il fabbricato demolito ormai inesistente. Nel merito, si precisa che a partire dalla vigenza del D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, consentendo pertanto la fattibilità della demolizione dell'edificio con successiva ricostruzione.
- 2) Per il recupero a fini abitativi di spazi non agibili in edificio bifamiliare già realizzato nell'area RC 3, sita anch'essa in località Cornaglio per mc. 210, in relazione al Permesso di Costruire n. 20/2005 del 8/01/2007 per la realizzazione di 2 villette con interrati in area RC 3, ed al successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 25/2009 del 6/06/2012 con relativa Autorizzazione di compatibilità paesaggistica n. 24A/11 del 5/06/2012 che ha previsto la chiusura dei seminterrati a seguito delle modifiche apportate in corso d'opera ai piani di imposta dei fabbricati.
- 3) Per l'aumento della capacità insediativa dell' area RN7, al fine di sostituire alcune delle previste villette unifamiliari con tipologia di tipo plurifamiliare per mc. 1.318, in quanto la società Plaza Major s.r.l. e il signor Malara Domenico, proprietari dei terreni edificabili in zona di PRGC denominata RN7, con convenzione stipulata in data 03/12/2010 con atto a rogito dott. Maria Turbil Marradi, e previsione di costruzione di villette a 1- 2 piani fuori terra, sono disponibili ad acquisire la rimanente volumetria della cascina Baraccone pari a mc. 1318 per poter realizzare in parziale sostituzione delle villette uni-bifamiliari previste, fabbricati con tipologia edilizia plurifamiliare, sempre su due piani, senza compromettere l'omogeneità della zona che già presenta costruzioni condominiali simili. Considerato che l'intervento che si affaccia su strada provinciale con ingresso attraverso strada privata non influisce né sulla viabilità né sulle urbanizzazioni in quanto quelle già previste nella convenzione sono ampiamente sufficienti, e l'aumento di abitanti in questa zona non mette in sofferenza la viabilità in quanto già principale.

Punto 2.

Nel modificare l'articolo 28 delle N.T.A. relativamente all'Area RE45 prevedendo che:

- a) La volumetria residua di cui al punto e) della Tabella pari a 552 mc potrà essere trasferita all'interno dell'area RE45 sul Fg. 13 mappali 319 e 392 su edifici a destinazione residenziale per realizzare interventi di ampliamento nei limiti della superficie coperta esistente, previo atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di vincolo della volumetria trasferita con annotazione nei registri comunali.
- b) La volumetria residua di cui al punto d) della Tabella pari a 1251 mc potrà essere collocata all'interno dell'area RE45 anche sul Fg. 13 mappale 825.

In sintesi i contenuti della variante si articolano principalmente secondo i seguenti punti:

1) Variazioni normative:

Punto1.

- **Articolo 37 - Aree destinate ad uso agricolo (A):** modifica del penultimo comma relativo alla cascina Baraccone, con modifica del tipo di intervento, da ristrutturazione con aumento di volume a demolizione con trasferimento su altre aree del volume esistente;
- **Articolo 28 - Aree a capacità insediativa esaurita (RE):** integrazione del paragrafo "Norme particolari" con nuovo caso specifico;
- **Scheda parametrica Cornaglio RC 3 :** integrazione con il caso specifico;
- **Scheda parametrica Corso Superga RN7:** integrazione con il caso specifico.

Punto2.

- **Articolo 28 - Aree a capacità insediativa esaurita (RE):** modificazione relativamente all'Area RE45 punti e) e d) con integrazione normativa.

2) Variazioni cartografiche:

Punto1.

Sono state apportate le seguenti modifiche alla cartografia del Piano Regolatore - Tav. 37.1 Azzonamento Ferriera. - (sc 1:2.000):

- Apposizione di asterisco sull'edificio oggetto di atterraggio di cubatura nell'area RE 18 in località Cornaglio.

Il tutto meglio evidenziato nel seguente raffronto cartografico e riportato negli allegati estratti della Tav. del P.R.G.C.

IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE

Il progetto preliminare della Variante n. 6 è stato adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n° 32 del 11/07/2013 e pubblicato e nei termini stabiliti non sono pervenute osservazioni. La Provincia di Torino, con Deliberazione della Giunta provinciale n. 523 – 30064 2013 del 30/07/2013, ha dichiarato che la Variante non presenta incompatibilità con il Piano territoriale di coordinamento PTC2 e non ha formulato osservazioni in merito. Il Progetto definitivo, quindi, riporta fedelmente quanto indicato sul Progetto preliminare. Si prende atto inoltre della nota di cui al punto 2 della Delibera della Provincia, adottando anche la tavola di PRGC modificata, ed il testo coordinato delle Norme di attuazione.

INDIVIDUAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI VARIANTE E VERIFICA DEI PARAMETRI AI SENSI DELL'ART. 17 CO. 5 DELLA LR 56/77

Esaminato il P.R.G.C. vigente approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 41-21259 in data 29/07/1997, vista la L.R. 56/77 e s.m.i. ed in particolare gli artt. 17 e 40; esaminata altresì la Circ. P.G. Reg. 05.08.1998, 12/PET, esaminati gli orientamenti indicati dalla Provincia di Torino – Assessorato alla Pianificazione Territoriale del 6.11.2000 per la predisposizione delle Varianti Parziali al Piano Regolatore, esaminati altresì tutti gli elaborati presenti agli atti, si relaziona quanto segue:

CAPACITÀ INSEDIATIVA - La Variante in oggetto prevede:

PUNTO 1.

Lo spostamento della volumetria di cui il PRGC prevedeva il recupero la cui capacità edificatoria attualmente non è utilizzabile a causa della modifica delle fasce PAI, che oggi lo includono all'interno della fascia B, per una consistenza pari a mc. 1.958.

Con la presente Variante Parziale tale capacità edificatoria viene rilocalizzata senza subire alcuna variazione, come meglio dettagliato nella seguente tabella:

Variante Parziale n. 6	Area/ immobile	Volume in detrazione	Volume in aumento
	Cascina Baraccone	mc. - 1.958	
	Area RE18		mc. + 430
	Area RC3		mc. + 210
	Area RN7		mc. + 1.318
	TOTALE	mc. - 1.958	mc. + 1.958

PUNTO2.

- Il trasferimento della volumetria residua di cui al punto e) della Tabella articolo 28 N.T.A. pari a 552 mc all'interno della medesima area RE45 sul Fg. 13 mappali 319 e 392 su edifici a destinazione residenziale per realizzare interventi di ampliamento nei limiti della superficie coperta esistente.
- Il collocamento della volumetria residua di cui al punto d) della Tabella articolo 28 N.T.A. pari a 1251 mc all'interno della medesima area RE45 anche sul Fg. 13 mappale 825.

Con la presente Variante Parziale tale capacità edificatoria viene trasferita/collocata senza subire alcuna variazione.

AREA PER SERVIZI PUBBLICI - La presente Variante inoltre non riduce né aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0.5 mq./ab, ai sensi dell'art. 17 comma 5 lettere c) e d) della L.R.56/77.

ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA : VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Il documento di Verifica di Assoggettabilità allegato, a cui si rimanda, redatto dal dott.. Agronomo Renata Curti dello studio Tekne, ha ritenuto che, sulla base della normativa vigente, si sia dovuto, procedere alla verifica di assoggettabilità alla VAS per gli interventi che interessano le aree Cascina Baraccone, RC3, RE18, mentre restano escluse da ogni considerazione di carattere ambientale le modifiche all'interno dell'area RE45 e dell'area RN7.

Inoltre, alla luce delle considerazioni effettuate ha ritenuto che per la Variante al vigente PRGC relativa al trasferimento della cubatura dalla zona della Cascina Baraccone ai 2 lotti già attualmente edificabili non sia necessario procedere con l'applicazione completa della procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

La presente Variante Parziale n. 6 non determina, infatti, effetti significativi sull'ambiente, poiché interessa aree già edificabili inserite in contesti urbanizzati e asservite dai servizi primari, non caratterizzata da criticità ambientali di rilievo o avente particolari caratteristiche di pregio.

Sotto il profilo geologico, pur rimandando alla Relazione specialistica del dott. Genovese, si rileva che:

- relativamente al Punto 1 viene trasferita cubatura da un'area in classe 3A e in fascia B a aree in classe 1 e 2A e al di fuori delle fasce fluviali vigenti;
- relativamente al Punto 2 viene trasferita cubatura all'interno della medesima area di PRGC in aree in classe 1 e 2B e al di fuori delle fasce fluviali vigenti.

Inoltre, gli effetti della variante sono limitati alle aree di intervento e non influiscono su altri piani e programmi.

Infine, tutti gli interventi risultano compatibili con la pianificazione sovraordinata.

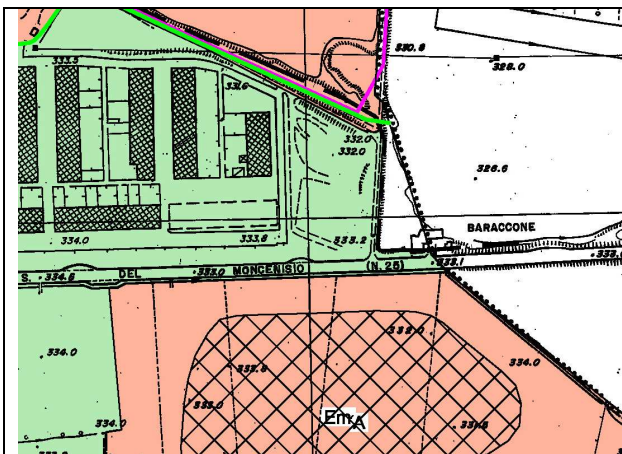
In tale ambito, è stata convocata apposita Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 L.241/1990 in data 25.06.2013 con nota del Responsabile dell'Area Urbanistica - Edilizia Privata e del Procedimento del 07.06.2013 prot. 5797, al fine di esaminare la Variante parziale n. 6 ai sensi articolo 17 comma 5 L.R. 56/1977 al PRGC vigente Procedimento di VAS – Verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione e di acquisire i pareri necessari per l'elaborazione della relativa Relazione tecnica in materia di VAS.

A seguito della suddetta Conferenza di Servizi, si è provveduto ad integrare le N.T.A. e la Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS per recepire le prescrizioni contenute nel verbale della Conferenza di Servizi e successivamente il **Provvedimento di verifica dell'Organo Tecnico Comunale del 27.06.2013 ha determinato l'esclusione ai sensi dell'articolo 12 D.Lgs 152/2006 e della D.G.R. 9.6.2008 n. 12-8931 della Variante di tipo Parziale n. 6 ai sensi dell'articolo 17 comma 5 della L.R. 56/1977 dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

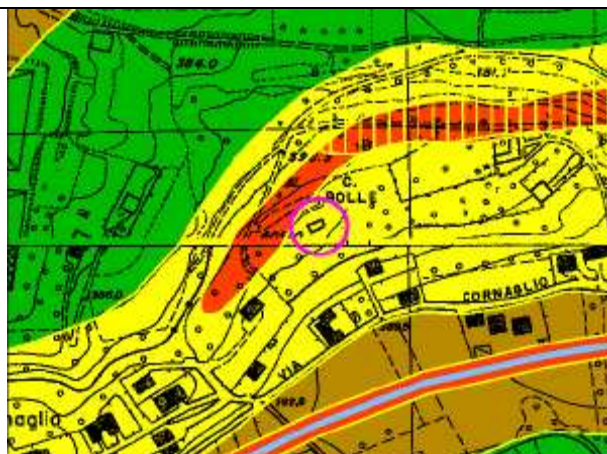
STUDIO IDROGEOLOGICO - ASPETTI IN MATERIA IDROGEOLOGICA

La presente Variante, per i suoi contenuti, non costituisce modifica alle previsioni idrogeologiche ed acustiche, confermando la Classe idrogeologica delle aree oggetto di modifica (si veda la relazione geologico – tecnica a cura del dott. Geologo Giuseppe Genovese allegata), come si evince anche dagli stralci della Tavola di sintesi dello “Studio sulla compatibilità idraulica e idrogeologica con le condizioni di dissesto presenti o potenziali rilevate nel P.A.I. ed alla Circ. P.G.R. n. 7/Lap/96” sotto riportati

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (stralcio)



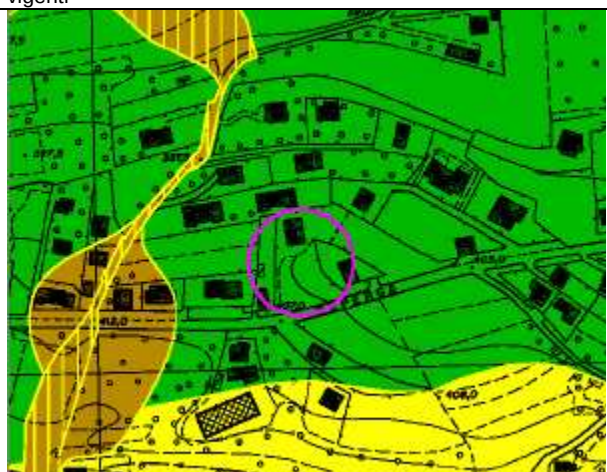
PUNTO 1. Tav. 32 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica - stralcio. Cascina Baraccone – classe 3A e fascia B



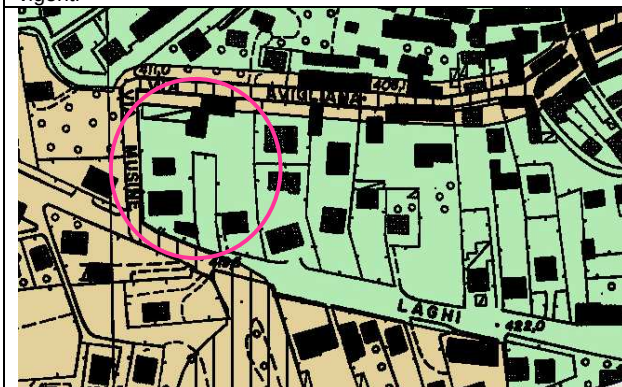
PUNTO 1. Tav. 32 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica - stralcio. Area RE 18 – classe 2A e al di fuori delle fasce fluviali vigenti



PUNTO 1. Tav. 32 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica - stralcio.. Area RC 3 – classe 2A e al di fuori delle fasce fluviali vigenti



PUNTO 1. Tav. 32 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica - stralcio. Area RN7 – classe 1 e al di fuori delle fasce fluviali vigenti



PUNTO 2 lettera a): Tav. 32 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica - stralcio. Area RE45 e– classe 2B e al di fuori delle fasce fluviali vigenti

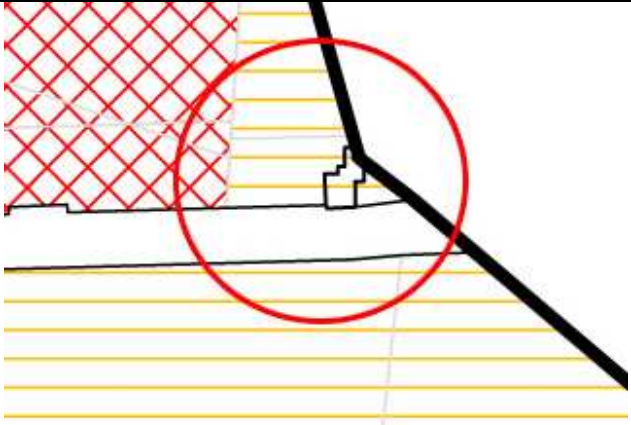
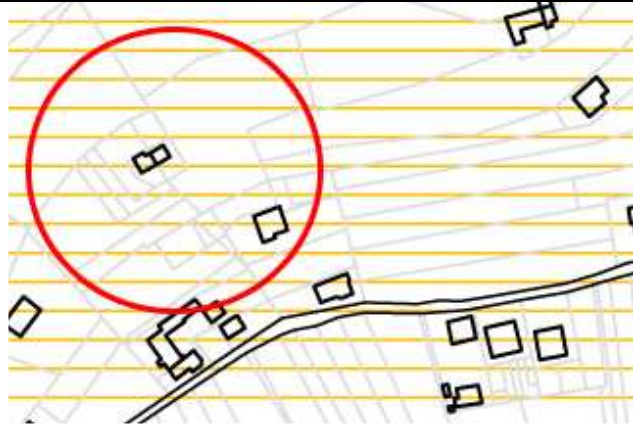
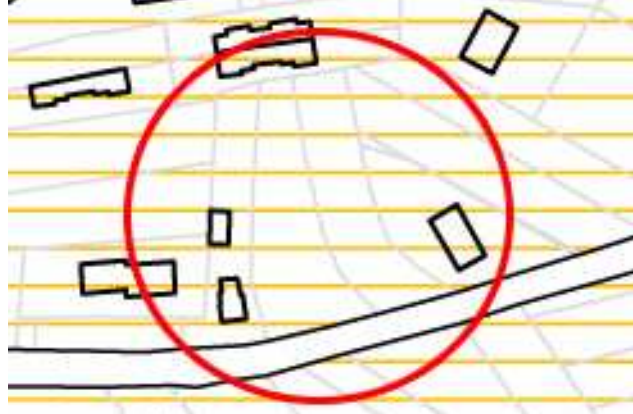


PUNTO 2 lettera b): Tav. 32 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica - stralcio. Area RE45 d– classe 1 e al di fuori delle fasce fluviali vigenti

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

La presente Variante, per i suoi contenuti, non costituisce modifica alle previsioni acustiche, confermando la Classe acustica delle aree oggetto di modifica in CLASSE III, come si evince dagli stralci della Tavola n. 4.1 del "Piano di zonizzazione acustica" di seguito riportati.

Piano di Classificazione acustica comunale (stralcio)

	
PUNTO 1. Piano di zonizzazione acustica. Tav. P4.1 stralcio. Cascina Baraccone – classe III	PUNTO 1. Piano di zonizzazione acustica. Tav. P4.1 stralcio. Area RE 18 – classe III
	
PUNTO 1. Piano di zonizzazione acustica. Tav. P4.1 stralcio. Area RC 3 – classe III	PUNTO 1. Piano di zonizzazione acustica. Tav. P4.1 stralcio. Area RN7 – classe III
	
PUNTO 2 lettera a): Piano di zonizzazione acustica. Tav. P4.1 stralcio. Area RE45e – classe III	PUNTO 2 lettera b): Piano di zonizzazione acustica. Tav. P4.1 stralcio. Area RE45d – classe III

ASPETTI IN MATERIA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE

Richiamata la D.G.R. 22 febbraio 2010 n. 20-13359 in merito alle linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale per la Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/2006 e D.G.R. 12-8931 del 9/06/2008) e per il Rischio di incidente Rilevante (D.Lgs. 334/1999 e D.M. 9 maggio 2001) e visto il Piano di Protezione civile comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 30.11.2006 che **esclude la presenza di attività a rischio di incidente rilevante sul territorio**, si conferma che non occorre l'adozione dell'Elaborato tecnico sul rischio di incidente rilevante (RIR) nei casi previsti dagli stessi decreti, e pertanto l'assenza dell'Elaborato tecnico RIR stesso non costituisce impedimento all'avvio procedurale della presente variante di tipo parziale.

ASPETTI IN MATERIA DI USI CIVICI

Le modifiche apportate con la presente Variante non riguardano beni gravati da usi civici.

ASPETTI DI CARATTERE URBANISTICO IN ZONA SISMICA

Richiamata la normativa antisismica, in particolare l'Ordinanza P.C.M. 3274/2003, la D.G.R. n. 61-11017 del 17.11.2003, la Circolare P.G.R. n. 1/DOP del 27.04.2004 e la successiva D.G.R. n. 11-13058 del 19.01.2010, e dato atto che questo Comune è classificato in Zona 3 e pertanto soggetto alle relative prescrizioni e disposizioni antisismiche, non è necessario il parere preventivo obbligatorio, ai sensi art. 89 D.P.R. 380/01, da richiedersi alla Regione Piemonte Direzione Opere pubbliche – Settore Protezione civile, sul Progetto preliminare e sul definitivo, in quanto:

- Trattasi di Variante di tipo parziale al P.R.G.C. Vigente, e non di Strumenti urbanistici generali e loro Varianti strutturali;
- La presente Variante per i suoi contenuti prevede ampliamenti su aree già edificabili previste dal P.R.G.C. generale approvato con D.G.R. n. 17-12543 del 24.05.2004.

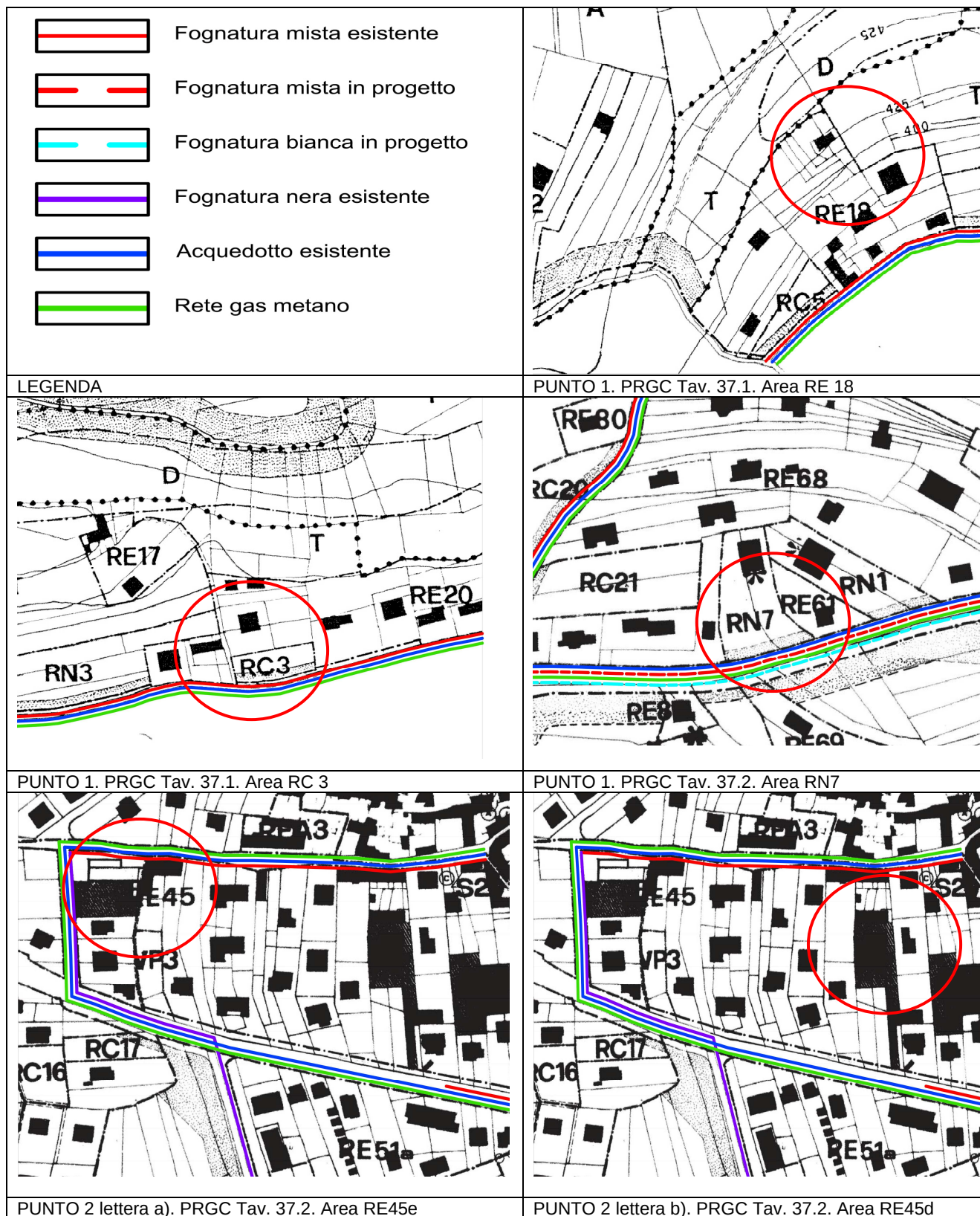
CONCLUSIONE

E' possibile affermare, in conclusione, che la presente Variante, redatta ai sensi dell'art. 17 co. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., relativa solo a una porzioni del territorio comunale 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 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:
 - a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
 - d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
 - e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente.

- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive,
- 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.

- le modifiche alle previsioni insediative ai sensi dell'articolo 17 comma 6 L.R. 56/77 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:



- Infine, si dichiara che, in ottemperanza ai disposti dell'Art. 16 della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), le aree oggetto di variante sulle quali avviene il trasferimento della capacità edificatoria, risultando già tutte comprese all' interno del tessuto edificato, e già edificabili secondo le previsioni del PRGC vigente, sono tutte assimilabili alle aree dense od alle aree di transizione di cui ai commi 2 e 3 del citato articolo.

La presente Variante si compone di:

- Relazione illustrativa;
- Relazione illustrativa verifiche urbanistiche;
- Provvedimento di verifica art. 12 d.lgs.152/2006
- Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS
- Relazione geologico tecnica

Inoltre, a seguito della Deliberazione della Provincia di Torino, espressa nel parere di compatibilità prot. 13334477/2013 del 30/07/2013, come già previsto nella relazione:

- Norme tecniche di attuazione vigenti;
- Norme tecniche di attuazione con modifiche in variante;
- Tabelle di area vigenti;
- Tabelle di area con modifiche in variante;
- Tavola Tav. 37.1, P.R.G.C. vigente "Azzonamento Ferriera";
- Tavola Tav. 37.1, P.R.G.C. con modifiche in variante "Azzonamento Ferriera".

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE

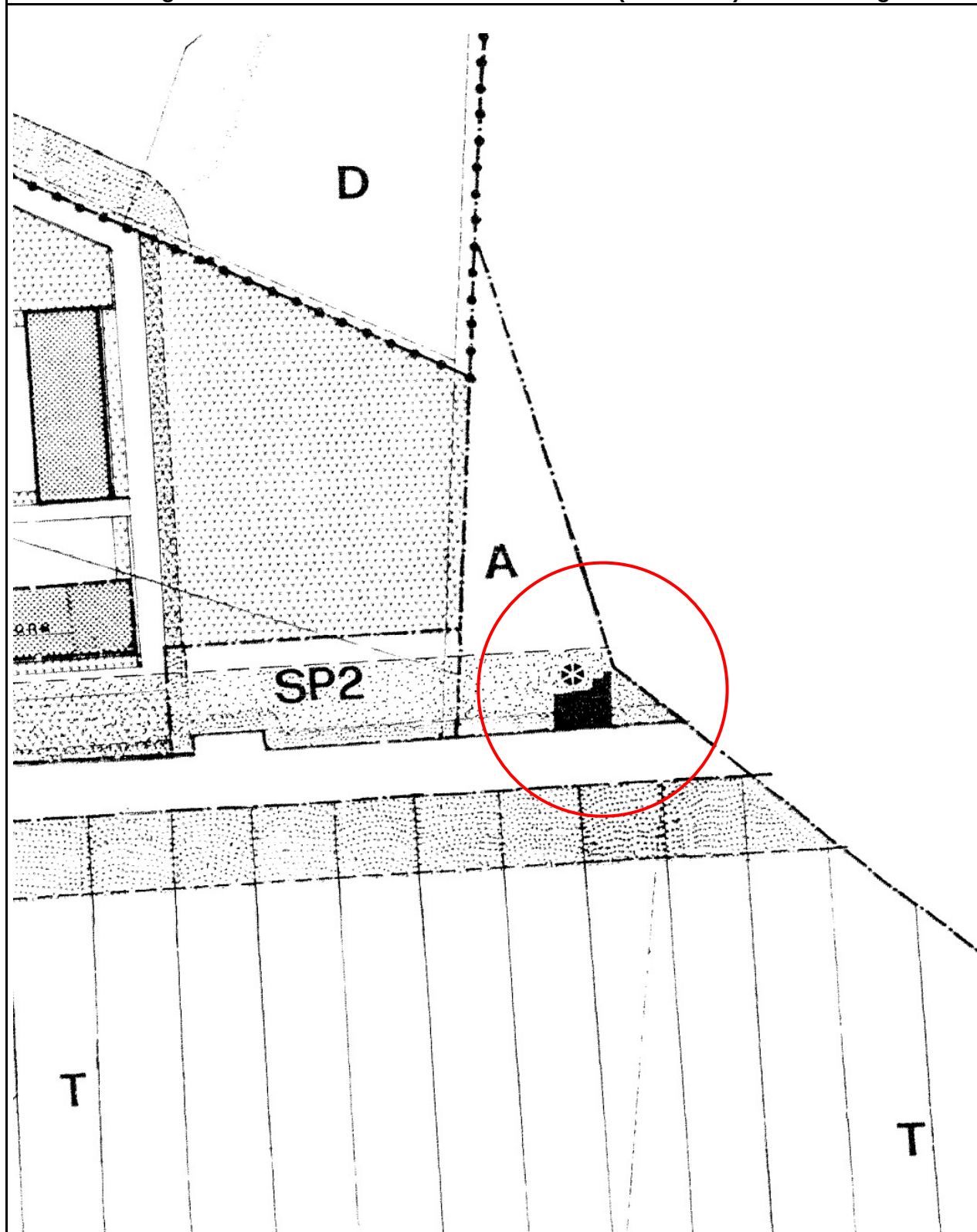
Argomento: Aree agricole

Categoria area: A

SS 25 - Cascina Baraccone

Norme di attuazione - Art. 37

Estratto cartografico: Tav. 37.1 Azzonamento Ferriera - (sc 1:2.000) del PRGC vigente

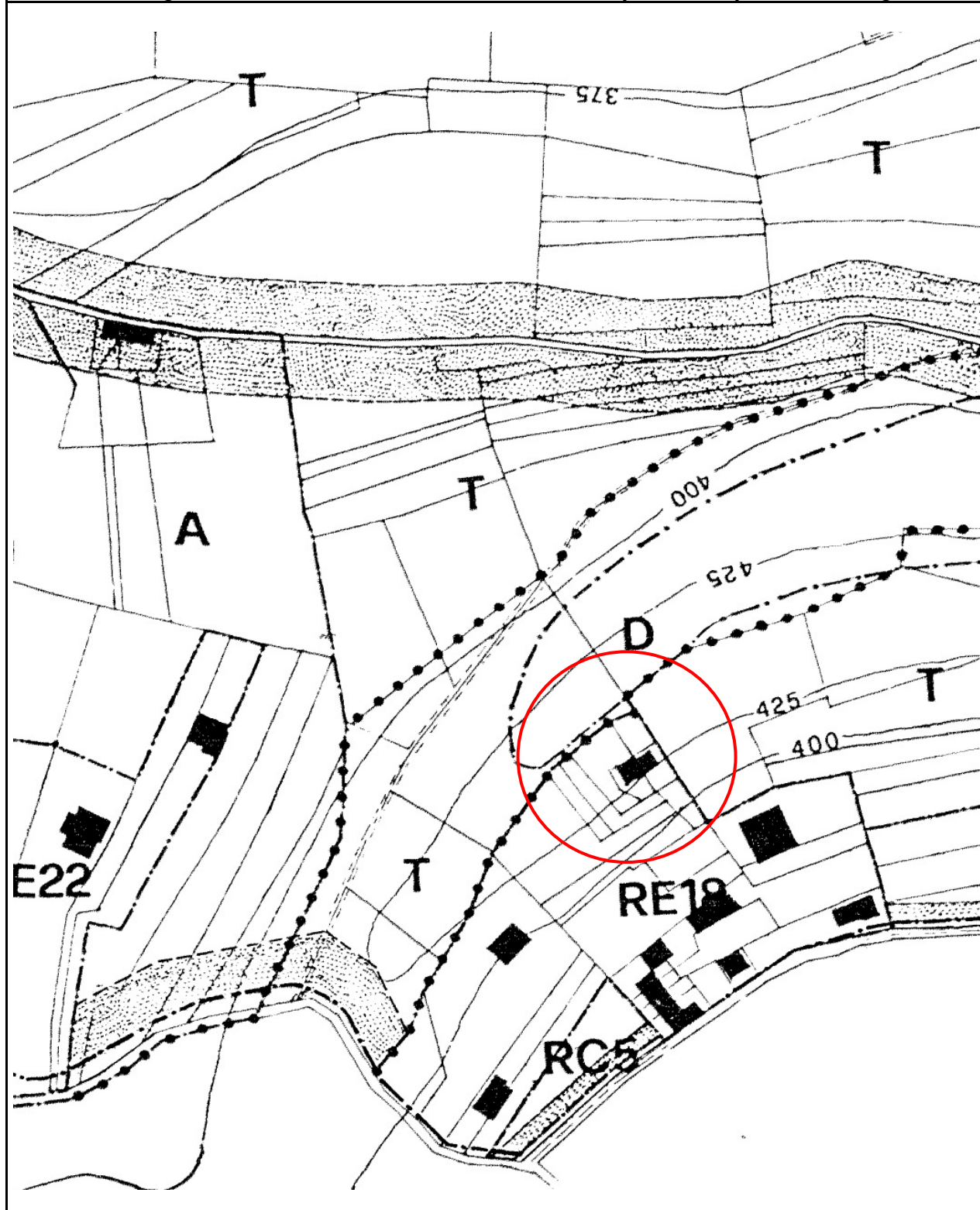


PREVISIONI DI VARIANTE N°6

Argomento: Residenza

	Categoria area: agricola A	Aree: Cascina Baraccone
<u>Modifiche normative</u>	Il penultimo comma dell'Articolo 37 - Aree destinate ad uso agricolo (A) relativo alla cascina Baraccone, di seguito riportato: “ E' consentita la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ad albergo, ristorante ed annessi o a destinazione agro - turistica ed un ampliamento fino all'ottenimento di una cubatura pari al doppio dell'esistente (con l'esclusione delle tettoie e degli altri edifici simili esistenti completamente staccati dal corpo di fabbrica principale) dell'edificio agricolo abbandonato di proprietà dell'Ordine Mauriziano, individuato nelle cartografie di Piano e materialmente localizzato sulla strada Statale e compreso tra il confine comunale di Rosta, l'area SP2 e l'area ICE1.” è così modificato:	
	<u>“ E' prevista la demolizione ed il recupero della volumetria residenziale della Cascina Baraccone individuata nelle cartografie di Piano e materialmente localizzata sulla strada Statale e compresa tra il confine comunale di Rosta, l'area SP2 e l'area ICE1.</u> <u>Tale volumetria totale, pari a 1.958 mc. dovrà essere trasferita per 430 mc. sull'area RE18, per 210 mc. sull' area RC 3 e per 1.318 mc. sull'area RN7, come meglio specificato nell'articolo 28 delle presenti Norme e nelle schede parametriche RC3 e RN7. Le sopra citate volumetrie trasferite potranno essere variate tra loro in aumento od in diminuzione fino al limite massimo del 10% della volumetria totale.</u> <u>Il rilascio del primo titolo abilitativo relativo alle aree di trasferimento sopra citate è subordinato alla completa demolizione della cascina Baraccone (var.6)</u>	

	Categoria area: agricola A	Aree: Cascina Baraccone
<u>Modifiche cartografiche</u>	La variante non comporta modifiche alla cartografia di Piano	

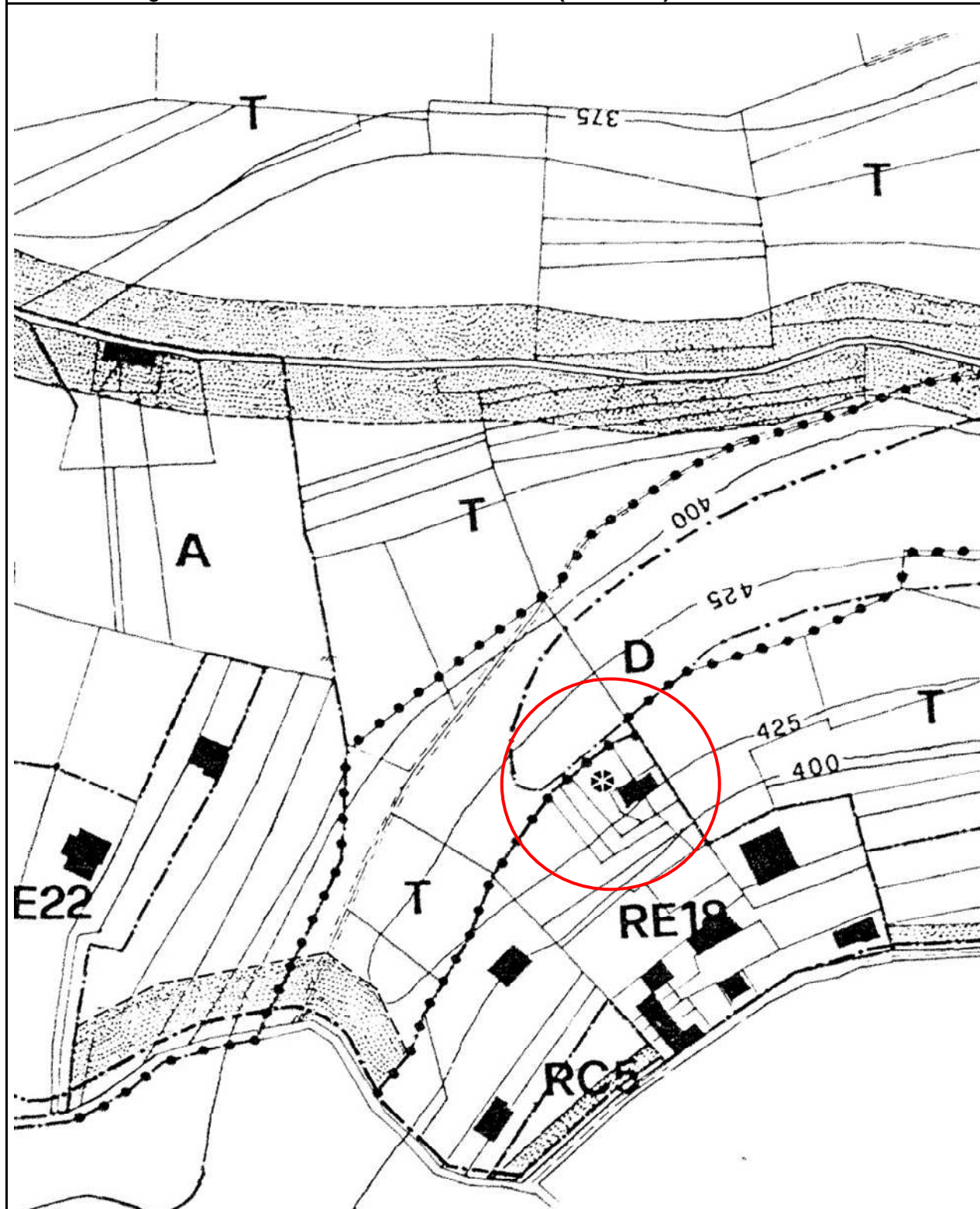


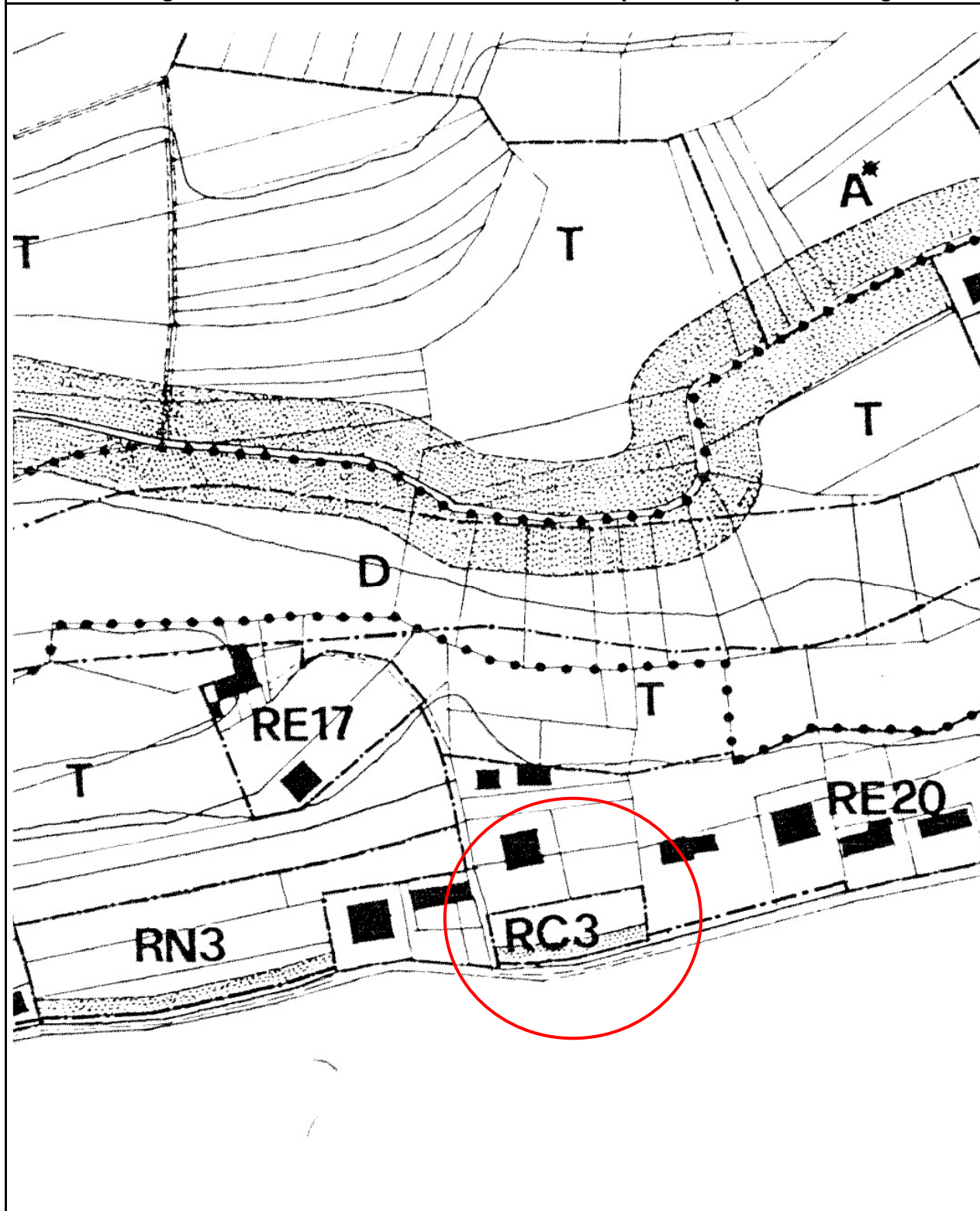
PREVISIONI DI VARIANTE N°6

Argomento: Residenza

<u>Modifiche normative</u>	Categoria area: Residenziale esaurita RE	Area: RE 18
	Al termine dell' Articolo 28- Aree a capacità insediativa esaurita (RE), il paragrafo "Norme particolari" è così integrato: <u>"3) E' consentita la ricostruzione del fabbricato residenziale ora demolito situato nell' area RE 18 in frazione Cornaglio come individuato con apposito asterisco per un massimo di 430 mc., derivanti dal trasferimento, come previsto dall' Art. 37, penultimo comma, delle presenti Norme, di parte della volumetria della Cascina Baraccone. L'intervento edilizio dovrà essere realizzato sul Fg. 10, mappali 92,192,193,204,205 e 206. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla completa demolizione della cascina Baraccone (Var.6)"</u> <u>PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE</u> <u>1. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area</u> <u>2. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"</u> <u>3. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88.</u> <u>4. nella documentazione geologica geotecnica a corredo del progetto riguardante l'area dovrà comunque essere riportata la caratterizzazione dei sottosuoli nelle categorie A, B ... previste dal punto 3.2.2 del D.M. 14/01/08 previa esecuzione delle necessarie prove geofisiche</u>	

<u>Modifiche cartografiche</u>	Categoria area: Residenziale esaurita RE	Area: RE 18
	Sulla Tav. 37.1 Azzonamento Ferriera - (sc 1:2.000) del PRGC, in frazione Cornaglio, area RE 18, sul fabbricato oggetto del trasferimento di cubatura viene apposto apposito asterisco di riferimento analogo a quello apposto sulla cascina Baraccone	



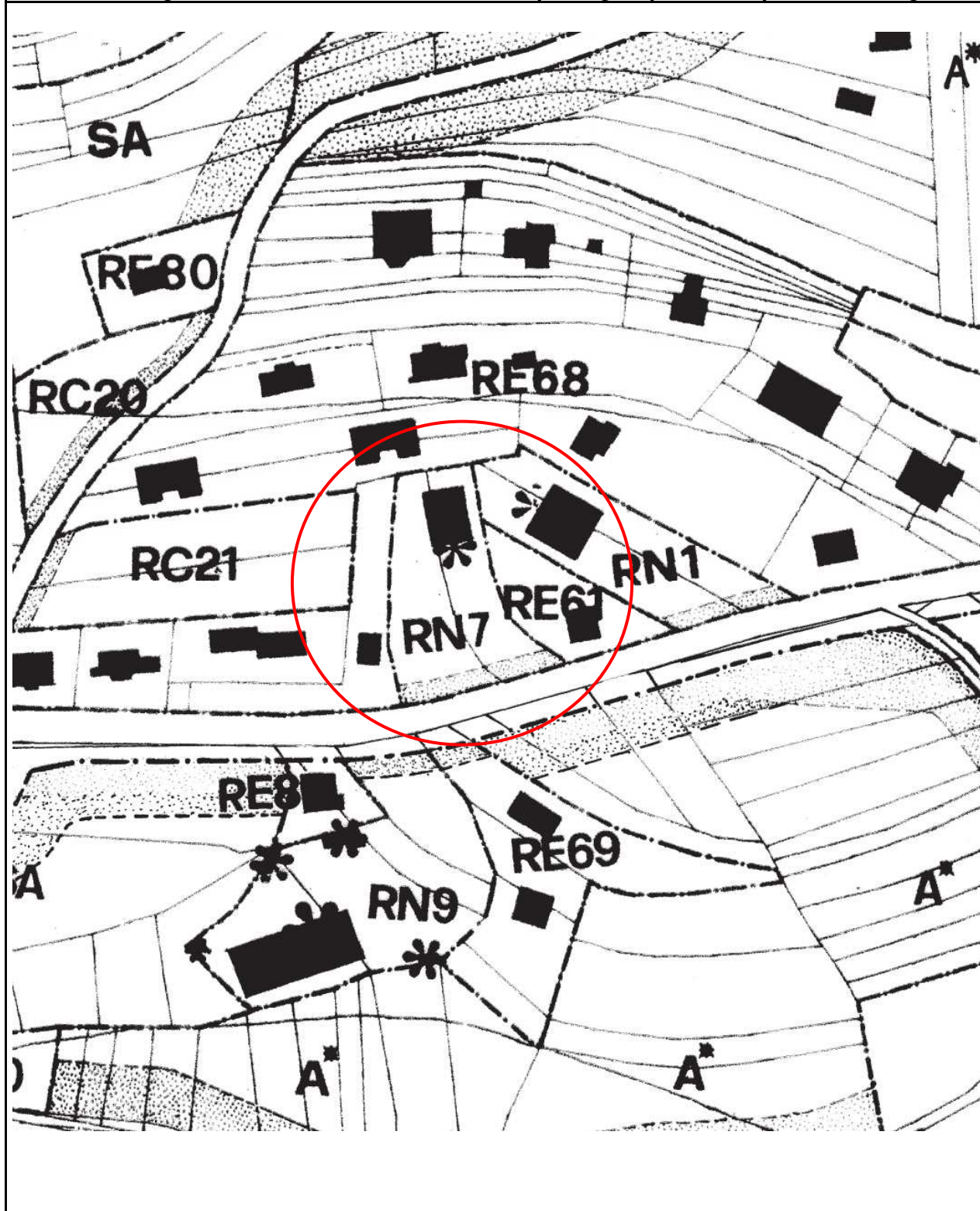


PREVISIONI DI VARIANTE N°6

Argomento: Residenza - Aree di completamento

<u>Modifiche normative</u>	Categoria area: Residenziale di completamento RC	Area: RC 3
	Nelle documento "Tabelle di sintesi" la tabella Cornaglio RC 3 è così al termine integrata: 1) <u>Oltre alla volumetria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale proprio, è consentita la realizzazione di ulteriori 210 mc, all'interno dei seminterrati già realizzati, derivanti dal trasferimento di parte della volumetria del fabbricato della Cascina Baraccone. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla completa demolizione della cascina Baraccone (Var.6)</u> <u>PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE</u> <u>1. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area</u> <u>2. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"</u> <u>3. adeguati interventi di protezione dall'acqua per opere controterra</u> <u>4. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88</u> <u>5. nella documentazione geologica geotecnica a corredo del progetto riguardante l'area dovrà comunque essere riportata la caratterizzazione dei sottosuoli nelle categorie A, B ... previste dal punto 3.2.2 del D.M. 14/01/08 previa esecuzione delle necessarie prove geofisiche</u>	

<u>Modifiche cartografiche</u>	Categoria area: Residenziale di completamento RC	Area: RC 3
	La variante non comporta modifiche alla cartografia di Piano	



<u>Modifiche normative</u>	Categoria area: Residenziale di nuovo impianto RN	Area: RN 7
	Nelle documento "Tabelle di sintesi" la tabella Cornaglio RN 7 è così al termine integrata: <u>"8) Oltre alla volumetria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale proprio, è consentita la realizzazione di ulteriori 1.318 mc., derivanti dall'atterraggio di parte della volumetria della Cascina Baraccone. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla completa demolizione della cascina Baraccone" (Var.6)</u>	

<u>Modifiche cartografiche</u>	Categoria area: Residenziale di nuovo impianto RN	Area: RN 7
	La variante non comporta modifiche alla cartografia di Piano	



PREVISIONI DI VARIANTE N°6

Argomento: Aree a capacità insediativa esaurita

Modifiche normative	Categoria area: RE						Area: RE 45e		
	All' Articolo 28 - Aree a capacità insediativa esaurita (RE):								
	- la “Tabella di insediabilità per gli interventi previsti nei cinque lotti interclusi definiti nel PRGC all’ interno delle aree RE” è così modificata:								
	N° l.i.	PRGC vigente	Variante Generale	Catasto foglio mappali	indice Mq	mc mc/mq	abit. ottenibili		
	a)	ex RS 8	RE 2	4	548-549	1490	1,71	2548	28
	b)	ex RS 4	RE 43	8	324	1098	0,86	944	10
	c)	ex RS 6	RE 45	13	419-432	1796	0,74	1329	15
	d)	ex RS 6	RE 45	13	351-354	1691	0,74	1251	14
	648-650								
	e)	ex RS 6	RE 45	13	48-49	949	0,59	552	6
totale lotti interclusi inseriti nelle RE					7024	/	6624	73	
- il paragrafo seguente alla “Tabella di insediabilità per gli interventi previsti nei cinque lotti interclusi definiti nel PRGC all’ interno delle aree RE” è così integrato:									
“.....									
La volumetria residua di cui al punto e) della suddetta Tabella potrà essere trasferita all’interno dell’area RE45 sul Fg. 13 mappali 319 e 392 su edifici a destinazione residenziale per realizzare interventi di ampliamento nei limiti della superficie coperta esistente, previo atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di vincolo della volumetria trasferita con annotazione nei registri comunali.”									
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE									
Area idonea all’utilizzo urbanistico con prescrizione di divieto di realizzare interrati in classe 2B. Ossequio al D.M.11/03/88 e al D.M.14/01/08									

	Categoria area: Aree a capacità insediativa esaurita	Area: RE 45e
<u>Modifiche cartografiche</u>	La variante non comporta modifiche alla cartografia di Piano	

Estratto cartografico: Tav. 37.2 Azzonamento Capoluogo - (sc 1:2.000) del PRGC vigente



PREVISIONI DI VARIANTE N°6

Argomento: Aree a capacità insediativa esaurita

	Categoria area: RE	Area: RE 45d
<u>Modifiche normative</u>	All' Articolo 28 - Aree a capacità insediativa esaurita (RE), - il paragrafo seguente alla "Tabella di insediabilità per gli interventi previsti nei cinque lotti interclusi definiti nel PRGC all' interno delle aree RE" è così integrato: "La volumetria residua di cui al punto d) della suddetta Tabella potrà essere collocata all'interno dell'area RE45 anche sul Fg. 13 mappale 825."	

	Categoria area: Aree a capacità insediativa esaurita RE	Area: RE45d
<u>Modifiche cartografiche</u>	La variante non comporta modifiche alla cartografia di Piano	

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI SINTESI (ESTRATTI)

articolo 37 - Aree destinate ad uso agricolo (A) e agricole con normativa specifica (A*)

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obbiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Nelle aree destinate ad attività agricola, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli e associati.

La concessione alla edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti singoli o associati:

a) imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi n° 153 del 09.05.1975 e n° 352 del 10.05.1976 e delle Leggi Regionali n° 27 del 12.05.1975 e n° 18 del 23.08.1982, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art.2 della L.R.n°63 del 12.10.1978 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dello avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni, con inizio definito dalla data di rilascio della Certificazione di Abitabilità e/o Agibilità, della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al precedente comma gli interventi previsti dalle lettere d),e),f) dell'articolo 9 della Legge n° 10 del 28.10.1977.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei seguenti casi:

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposti da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola (accertati dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla Legge n° 63 del 12.10.1978 e s.m.i.), da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione della abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b).

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- | | |
|---|--|
| a) terreni a colture protette in serre fisse: | m ³ 0,06 per m ² ; |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: | m ³ 0,05 per m ² ; |
| c) terreni a colture legnose specializzate: | m ³ 0,03 per m ² ; |
| d) terreni a seminativo ed a prato: | m ³ 0,02 per m ² ; |
| e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: | m ³ 0,01 per m ² |
| in misura non superiore a 5 ettari per azienda; | |
| f) terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende silvo - pastorali: | m ³ 0,001 per m ² |
| per abitazioni non superiori a 500 m ³ per ogni azienda. | |

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 m³.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. n° 35 del 31.07.1984.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 9° comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del 2° comma dell'articolo 25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, limitandoli unicamente a quelli confinanti.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al piano stesso.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, previsto in un precedente comma del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 2° comma dell'articolo 25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali e ambientali.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive e di deposito (cave, torbiere, discariche e analoghe).

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico - sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore a 1/3;
- l'altezza dell'edificio non superi i 7.20 m, due piani e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5,00 m e da altri edifici non meno di 10,00 m previo atto pubblico trascritto nei Registri Immobiliari tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. La succitata altezza potrà essere incrementata fino al 15% qualora ricorrano le condizioni sottoriportate relative ai piani di campagna in pendenza.

La costruzione di strutture tecniche aziendali, compresi i silos, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- In caso di interventi edilizi in aree con piano di campagna in pendenza, qualora il rapporto percentuale tra la differenza di quota tra i punti di spiccatto più alto e più basso del fabbricato, e la larghezza del fabbricato misurata tra gli stessi punti, sia superiore al 8 % , deve essere prevista una tavola di sistemazione del suolo che preveda il posizionamento del primo piano del pavimento abitabile ad una quota di m 0.30 superiore al punto più alto del piano di campagna sul perimetro del singolo fabbricato; in tal caso il parametro edilizio relativo alla altezza (H) è incrementato del 15%.

I dovuti successivi riporti si dovranno, comunque, inserire armonicamente nel progetto che sarà valutato dall'Ufficio Tecnico.

- non possono superare 8.00 m di altezza fatto salvo quanto previsto al punto precedente;
- devono distare dalle abitazioni della medesima azienda, quando si tratti di stalle o concimaie, almeno 10,00 m (200,00 m da abitazioni di terzi non conduttori di attività agricole), salvo maggiori prescrizioni di legge o di regolamento; per gli allevamenti intensivi, o comunque molesti, le distanze dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio) e dalla perimetrazione di aree a destinazione S, R, C, F, I non potrà essere inferiore a 200 m;

Per allevamenti intensivi avicoli e di suini, la suddetta distanza non potrà essere inferiore a 2000 m.

- devono essere collocate secondo le prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione (tenuto conto del regime dei venti) e comprendenti la prescrizione di piantumazioni di alberi idonei con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico ambientale, posti a distanza regolamentare;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare 1/3;
- la distanza minima dai confini è di 5,00 m e da altri edifici non meno di 10,00 m.

La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune e sarà approvata dal Consiglio Comunale. Dalla convenzione dovrà essere evidenziato il vincolo al servizio dell'azienda per almeno venti anni dalla data del rilascio della Certificazione di Abitabilità e/o Agibilità.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti, ai soli fini agricoli, sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) sono sempre consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un fabbricato originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
 - c) gli edifici originariamente abitativi a fini agricoli possono essere restaurati, ristrutturati, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti.
- E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari. Tale ampliamento potrà essere autorizzato con un massimo di 150 mc.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Edilizia Comunale e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare.

d) gli interventi di cui alla lettera c) che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia Comunale e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere modifica di tali accessi.

e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati in cartografia nelle tavole di PRGC, sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche con destinazione residenziale agro - turistica, previo il rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola.

~~E' consentita la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ad albergo, ristorante ed annessi o a destinazione agro - turistica ed un ampliamento fino all'ottenimento di una cubatura pari al doppio dell'esistente (con l'esclusione delle tettoie e degli altri edifici similari esistenti completamente staccati dal corpo di fabbrica principale) dell'edificio agricolo abbandonato di proprietà dell'Ordine Mauriziano, individuato nelle cartografie di Piano e materialmente localizzato sulla strada Statale e compreso tra il confine comunale di Rosta, l'area SP2 e l'area ICE1.~~

“ E' prevista la demolizione ed il recupero della volumetria residenziale della Cascina Baraccone individuata nelle cartografie di Piano e materialmente localizzata sulla strada Statale e compresa tra il confine comunale di Rosta, l'area SP2 e l'area ICE1.

Tale volumetria, pari a 1.958 mc. dovrà essere trasferita per 430 mc. sull'area RE18, per 210 mc. sull' area RC 3 e per 1.318 mc. sull'area RN7, come meglio specificato nell'articolo 28 delle presenti Norme e nelle schede parametriche RC3 e RN7. Le sopra citate volumetrie trasferite potranno essere variate tra loro in aumento od in diminuzione fino al limite massimo del 10% della volumetria totale.

Il rilascio del primo titolo abilitativo relativo alle aree di trasferimento sopra citate è subordinato alla completa demolizione della cascina Baraccone (var.6)

Il P.R.G.C. individua apposite aree Agricole asteriscate (A*) nelle quali l'edificazione è soggetta, oltre alle precedenti disposizioni, anche alla seguente normativa specifica restrittiva in merito alle distanze minime dai fabbricati di civile abitazione:

- stalle per allevamenti animali e relative concimaie: minimo 250 m;
- case coloniche e fabbricati agricoli a servizio dell'azienda agricola: minimo 200 m;
- allevamenti intensivi di avicoli e suini con oltre 5 capi: minimo 2500m.

articolo 28- Aree a capacità insediativa esaurita (RE)

Gli interventi nelle aree a capacità insediativa esaurita (RE) sono ammessi, in coerenza con il vigente S.U.E.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi interrati e non e di aree verdi, di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni e le nuove previsioni in essi contenute, non costituiscono Variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

1 . In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree libere sono inedificabili salvo i disposti dei successivi commi. In essa è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde privato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a esclusiva destinazione residenziale, alla data di Adozione della Variante Parziale n. 2 al Vigente P.R.G.C., e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi con semplice Denuncia di Inizio Attività, Autorizzazione o Concessione Edilizia singola:

- a) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- d) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) ampliamenti e sopraelevazioni (rispetto alla volumetria dell'edificio esistente alla data di adozione del P.R.G.C. di cui alla D.C.C. n.28 del 9.04.1999), da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata, da produrre prima del rilascio o dell'efficacia del titolo da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme, di edifici uni-bifamiliari e a schiera, che comportino aumento del volume esistente non superiore a 150 mc per ogni unità abitativa.

Qualora l'edificio originario, ad esclusiva destinazione residenziale, venga frazionato in due unità immobiliari, il succitato incremento fino a 150 mc, sarà ammesso esclusivamente sul volume originario residenziale. L'incremento di 150 mc già previsto per gli edifici bifamiliari, potrà essere realizzato trascorsi anni 5

dalla data di fine dei lavori relativi al titolo abilitativo che ne ha autorizzato il frazionamento.

Qualora l'edificio originario, ad esclusiva destinazione residenziale, venga trasformato da più Unità Immobiliari in edificio uni-bifamiliare e/o a schiera, il succitato incremento fino a 150 mc non è ammesso.

Nei casi sopracitati non è prescritta l'osservanza del rapporto di copertura indicato in tabella;

f) variazioni di destinazioni d'uso;

g) negli edifici esistenti a destinazione agricolo - residenziale è ammesso il recupero della parte agricola a fini residenziali con cambio di destinazione d'uso purché tale recupero soddisfi le seguenti condizioni:

- interessi parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio;
- nel caso in cui trattasi di porticato o loggia coperta da volta è consentita la chiusura esclusivamente con materiale trasparente (vetri, cristalli, etc.) a filo interno, eventualmente scorrevoli;
- nel caso di assenza di piano esecutivo le volumetrie complessive, oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, non possono superare il 20% della volumetria residenziale esistente sul lotto.

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

h) demolizione con ricostruzione vincolata come segue:

- volumetria pari all'esistente unitamente a ampliamenti e sopraelevazioni, da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito, con successivi interventi documentati in sede di progetto con perizia asseverata da parte del progettista, ai sensi del C. C., nella quale dichiara che l'intervento rientra nei limiti consentiti dalle presenti norme, di edifici uni-bifamiliari e a schiera, che comportino aumento del volume esistente non superiore a 150 mc per ogni unità abitativa;

Qualora sia l'edificio originario che quello da ricostruire, ad esclusiva destinazione residenziale, venga frazionato da una a due unità immobiliari, il succitato incremento fino a 150 mc, sarà ammesso esclusivamente sul volume originario residenziale. L' incremento di 150 mc già previsto per gli edifici bifamiliari, potrà essere realizzato trascorsi anni 5 dalla data di fine dei lavori relativi al titolo abilitativo che ne ha autorizzato il frazionamento.

Qualora sia l'edificio originario che quello da ricostruire, ad esclusiva destinazione residenziale, venga trasformato da più Unità Immobiliari in edificio uni-bifamiliare e/o a schiera, il succitato incremento fino a 150 mc non è ammesso.

Nei casi sopracitati non è prescritta l'osservanza del rapporto di copertura indicato in tabella;

- allineamenti conformi e altezza e numero di piani pari a quelli degli edifici esistenti circostanti nell'area interessata all'intervento; per i soli edifici a destinazione residenziale è consentito operare una limitata rilocalizzazione del fabbricato nel rispetto delle vigenti norme relative alle distanze dai confini, dalle strade e dagli altri edifici esistenti;
- redistribuzione della volumetria esistente demolita nell'area RE su lotti confinanti contigui purché appartenenti alla medesima proprietà ed inseriti, nel presente PRGC, in aree RC e RN, fermo restando l'inedificabilità di nuove volumetrie nelle aree RE;

i) esclusivamente nelle aree RE2, RE43 e RE 45, all'interno dei cinque lotti interclusi visualizzati nelle tavole di Progetto, potranno essere concessi interventi di completamento edilizio con l'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria vigenti (definiti per ciascuna area dal vigente PRGC). Per le normative specifiche si confrontino le relative tabelle di area e la tabella di insediabilità sotto riportata.

Negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere ricavati idonei spazi all'interno della proprietà privata e all'esterno della recinzione per esporre i cassonetti per la raccolta rifiuti esclusivamente nei giorni di raccolta;

Tabella di insediabilità per gli interventi previsti nei cinque lotti interclusi definiti nel
PRGC all'interno delle aree RE

N° l.i.	PRGC vigente	Variante Generale	Catasto foglio	Catasto mappali	indice Mq	indice mc/mq	mc ottenibili	abit.
a)	ex RS 8	RE 2	4	548-549	1490	1,71	2548	28
b)	ex RS 4	RE 43	8	324	1098	0,86	944	10
c)	ex RS 6	RE 45	13	419-432	1796	0,74	1329	15
d)	ex RS 6	RE 45	13	351-354	1691	0,74	1251	14
				648-650				
e)	ex RS 6	RE 45	13	48-49	949	0,59	552	6
totale lotti interclusi inseriti nelle RE					7024	/	6624	73

I suddetti volumi relativi alla aree RE43 e RE45 potranno essere trasferiti all'interno delle aree a capacità insediativa esaurita (RE), ad esclusione delle aree RE ricadenti in vincolo paesaggistico ("Galassini"), su edifici uni-bifamiliari a destinazione mista di tipo residenziale e commerciale/terziario/artigianale (classe PAR art. 4 N.T.A) per realizzare interventi di ampliamento e sopraelevazioni, con l'esclusione di nuove unità edilizie, con le seguenti modalità:

- atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di vincolo della volumetria trasferita con annotazione nei registri comunali;

- il volume massimo a destinazione residenziale trasferibile per edificio unifamiliare è pari a 150 mc. (in caso di edificio bifamiliare occorre produrre assenso del comproprietario, qualora il singolo intervento superi i 75 mc).

La volumetria residua di cui al punto d) della suddetta Tabella potrà essere collocata all'interno dell'area RE45 anche sul Fg. 13 mappale 825.

La volumetria residua di cui al punto e) della suddetta Tabella potrà essere trasferita all'interno dell'area RE45 sul Fg. 13 mappali 319 e 392 su edifici a destinazione residenziale per realizzare interventi di ampliamento nei limiti della superficie coperta esistente, previo atto pubblico trascritto nei registri immobiliari di vincolo della volumetria trasferita con annotazione nei registri comunali. (Var.6)

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE

Area idonea all'utilizzo urbanistico con prescrizione di divieto di realizzare interrati in classe 2B. Ossequio al D.M.11/03/88 e al D.M.14/01/08

2. In presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole e/o produttive ed alla demolizione di edifici esistenti sono edificabili per usi residenziali nel limite stabilito di I.F. pari a 0,30 mc/mq.

Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. n°53 della L.R. n°56/77 e s.m.i..

Anche in presenza di S.U.E. sarà possibile effettuare gli interventi di cui al precedente punto 1.

Gli interventi diretti già previsti in precedenti S.U.E. approvati prima della adozione del P.R.G.C. si intendono completamente eseguiti anche se non sarà ancora stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia, oggi sostituita dal Permesso di costruire o D.I.A.

Nelle aree RE qualora a Piano Esecutivo Convenzionato scaduto risultino non edificati lotti, in quantità non superiore al 10% dell'insediabilità totale del P.E.C., detti lotti potranno essere edificati con Permesso di Costruire o D.I.A. solo se saranno realizzate tutte le urbanizzazioni, dismissioni di aree a servizi, etc., previste dal PEC stesso.

Norme particolari

1) Sugli edifici ricadenti nell'area RE37 "Residence Le Fronde" non si applica la possibilità di incremento volumetrico eccedente i limiti delle sagome degli edifici esistenti e comunque entro i limiti fissati all'art.28, lett.e. Per sagoma di edifici esistenti si intende l'impronta del fabbricato fuori terra sul terreno, con esclusione dei balconi, delle logge aperte, dei cornicioni, etc., quando questi non superino i 2,00 ml di profondità.

2) Per la parte di edificio di proprietà Fingolf Spa o suoi aventi causa, insistente sul territorio comunale del Comune di Buttigliera Alta al foglio n°12 mappale n°88, sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia con destinazione a servizi per il tempo libero, ricreativi, sportivi, senza incremento di volume, oltre la sagoma dell'edificio esistente.

Tali interventi dovranno essere contestuali su tutto l'edificio (e quindi anche per la parte di edificio insistente sul Comune di Avigliana) e rispettare la normativa vigente nell'area FIP definita dal PRGC del Comune di Avigliana per quanto non in contrasto con quanto stabilito al comma precedente.

3) E' consentita la ricostruzione del fabbricato residenziale ora demolito situato nell' area RE 18 in frazione Cornaglio come individuato con apposito asterisco per un massimo di 430 mc., derivanti dal trasferimento, come previsto dall' Art. 37, penultimo comma, delle presenti Norme, di parte della volumetria della Cascina Baraccone. L'intervento edilizio dovrà essere realizzato sul Fg. 10, mappali 92,192,193,204,205 e 206. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla completa demolizione della cascina Baraccone (Var.6)

PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

1. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area

2. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"

3. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88.

4. nella documentazione geologica geotecnica a corredo del progetto riguardante l'area dovrà comunque essere riportata la caratterizzazione dei sottosuoli nelle categorie A, B ... previste dal punto 3.2.2 del D.M. 14/01/08 previa esecuzione delle necessarie prove geofisiche

Località: **CORNAGLIO**Denominazione: **RC 3**

Area destinata ad usi residenziali

Parametri urbanistici art.4

S.T. mq - S.F. mq 1.240
 I.T. mc/mq - I.F. mc/mq 0,30
 U.T. mq/mq - U.F. mq/mq -

Destinazione Area

Centro storico ☐
 Area a capacità insediativa esaurita ☐
 Area di completamento ☒
 Area di nuovo impianto ☐
 Area di riutilizzo ☐

Capacità Insediativa

Teorica abitanti n° 4
 Reale abitanti n° 4

Modalità di attuazione art. 16 e 17

Dichiarazione di inizio Attività ☒ art
 Permesso di costruire ☒
 Strumento esecutivo obbligatorio ☐

Fabbisogno di aree servizi

Calcolato su C.I.T. >2000 <2000
 Mq/ab mq mq/ab mq

7.00	4.50		
3.00	2.00		
12.50	9.00		
2.50	2.50		
25.00	100	18.00	-

Parametri edilizi

R.C.	Art.7	1/4
S.U.	Art.8	
H.	Art.9	7,20
V.	Art.10	
P.F.T.	Art.11	2

Distanze art. 12

Ds art.	44
Dc art.	5,0
Df. art.	10,0

Tipologia edilizia art. 13

Uni-bifamiliare ☒
 Plurifamiliare ☒
 Fabbricazione a schiera ☒
 Fabbricazione isolata ☒
 Autorimes. e bassi fabb. div. art.61 ☐

Tipo di intervento urbanistico art. 14

Restauro paesaggistico ☐
 Risanamento conservativo ☐
 Riqualficazione urbanistica ☒
 Ristrutturazione urbanistica ☐
 Nuova urbanizzazione ☐

Destinazione d'uso art. 4:	prescritta	Ammessa
----------------------------	------------	---------

ra	☒	☐
ru	☐	☐
re	☐	☐
cm	☐	☐
ci	☐	☐
te	☐	☐
ta	☐	☐
tc	☐	☐
par	☐	☐
pa	☐	☐
pi	☐	☐
sp	☐	☐
ar	☐	☐
ap	☐	☐

Tipo di intervento edilizio art 15

Manutenzione ☒
 Manutenzione straordinaria ☒
 Restauro conservativo ☒
 Risanamento conservativo ☒
 Ristrutturazione edilizia ☒
 Ristrutturazione urbanistica ☐
 Completamento ☒
 Nuovo impianto ☒
 Demolizione con ricostruzione ☒
 Mutamento destinazione d'uso ☒

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

N.B In deroga a quanto previsto dall'Art. 12 gli arretramenti dall' asse stradale sono previsti in 8,50 m.

- 1) Oltre alla volumetria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale proprio, è consentita la realizzazione di ulteriori 210 mc, all'interno dei seminterrati già realizzati, derivanti dal trasferimento di parte della volumetria del fabbricato della Cascina Baraccone. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla completa demolizione della cascina Baraccone (Var.6)

PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

1. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area
 2. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
 3. adeguati interventi di protezione dall'acqua per opere controterra
 4. rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88
 5. nella documentazione geologica geotecnica a corredo del progetto riguardante l'area dovrà comunque essere riportata la caratterizzazione dei sottosuoli nelle categorie A, B ... previste dal punto 3.2.2 del D.M. 14/01/08 previa esecuzione delle necessarie prove geofisiche
-

Località: **C.SO SUPERGA**Denominazione: **RN 7**

Area destinata ad usi residenziali

Parametri urbanistici art.4

S.T. mq 3.640 S.F. mq -
 I.T. mc/mq 0,30 I.F. mc/mq -
 U.T. mq/mq - U.F. mq/mq -

Destinazione Area

Centro storico ☐
 Area a capacità insediativa esaurita ☐
 Area di completamento ☐
 Area di nuovo impianto ☒
 Area di riutilizzo ☐

Capacità Insediativa

Teorica abitanti n° 12
 Reale abitanti n° 12

Modalità di attuazione art. 16 e 17

art

Dichiarazione di inizio Attività (2) ☒
 Permesso di costruire (2) ☒
 Strumento esecutivo obbligatorio (1) ☒
 (5)

Fabbisogno di aree servizi

Calcolato su C.I.T. >2000 <2000
 Mq/ab mq mq/ab mq
 7.00 4.50
 3.00 2.00
 12.50 9.00
 2.50 2.50
 25.00 300 18.00 -
 (4)

Parametri edilizi

R.C.	Art.7	1/4
S.U.	Art.8	
H.	Art.9	7,20
V.	Art.10	
P.F.T.	Art.11	2

Distanze art. 12

Ds art.	44
Dc art.	5,0
Df. art.	10,0

Tipologia edilizia art. 13

Uni-bifamigliare ☒
Plurifamigliare ☒ (8)
 Fabbricazione a schiera ☒
 Fabbricazione isolata ☒
 Autorimes. e bassi fabb. div. art.61 ☒

Tipo di intervento urbanistico art. 14

Restauro paesaggistico ☐
 Risanamento conservativo ☐
 Riqualficazione urbanistica ☐
 Ristrutturazione urbanistica ☐
 Nuova urbanizzazione ☒

Destinazione d'uso art. 4:

prescritta

Ammessa

ra	☒	☐
ru	☒	☐
re	☐	☐
cm	☐	☐
ci	☐	☐
te	☐	☐
ta	☐	☐
tc	☐	☐
par	☐	☐
pa	☐	☐
pi	☐	☐
sp	☐	☐
ar	☐	☐
ap	☐	☐

Tipo di intervento edilizio art 15

Manutenzione ☒
 Manutenzione straordinaria ☒
 Restauro conservativo ☒
 Risanamento conservativo ☒
 Ristrutturazione edilizia ☒
 Ristrutturazione urbanistica ☐
 Completamento ☒
 Nuovo impianto ☒
 Demolizione con ricostruzione (3) ☒
 Mutamento destinazione d'uso (6) ☒

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Nuova variante Generale del P.R.G.C. – Prescrizioni specifiche:

- 1) Estensione minima del P.E.C. pari al 100% dell'intera superficie territoriale.
- 2) Solo per gli interventi da effettuarsi a P.E.C. esaurito.

- 3) Il P.E.C. dovrà prevedere obbligatoriamente la preventiva demolizione dei fabbricati individuati in cartografia.
 - 4) Dismissione obbligatoria di area a servizi pubblici in misura di 300 mq da reperirsi all'interno dell'area e in adiacenza alla Strada Provinciale.
 - 5) Si confronti la normativa prescritta dalla relazione geologica sulle aree interessate da nuovi insediamenti e viabilità (tavola n°43).
 - 6) E' vietato il mutamento delle destinazione d'uso dei fabbricati esistenti.
 - 7) E' ammesso modificare il piano di campagna esistente su valutazione dell' U.T.C. in considerazione del piano stradale S.P. 186 ; tale piano di campagna così modificato costituirà il piano di spiccato. Il piano seminterrato potrà emergere dal piano di spiccato su valutazione dell'U.T.C. , fermo restando le relative disposizioni di cui all'art.8 comma 5 delle N.d.A.
 - 8) **Oltre alla volumetria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale proprio, è consentita la realizzazione di ulteriori 1.318 mc., derivanti dall' atterraggio di parte della volumetria della Cascina Baraccone. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla completa demolizione della cascina Baraccone" (Var.6)**
-