

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

PRGC

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PIANO COMUNALE
DI RICOGNIZIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

AI SENSI ART. 16 BIS L.R. 56/1977

VARIANTE 2

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

MARZO 2014

ASPETTI URBANISTICI

ARCH. ENRICO BONIFETTO



ASPETTI IDROGEOLOGICI

DOTT. GEOLOGO GIUSEPPE GENOVESE

ASPETTI AMBIENTALI

DOTT. AGRONOMO RENATA CURTI

UFFICIO TECNICO, AREA URBANISTICA E EDILIZIA

ARCH. GILBERTO ALICE

RESPONSABILE AREA

GEOM. DANIELE CANDELO, ARCH. MARILISA AUGERI

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare
ai sensi art. 16 bis L.R. 56/77

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSE

1.1 Finalità della Variante n. 2 - ambito di applicazione e finalità del Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare in Variante al PRGC

Nell'ambito della ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133 (Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), l'art. 16bis della L.R.56/77 e s.m.i. (ora art.16 bis della nuova Legge Urbanistica Regionale introdotto dall'articolo 15 della L.R. 18/2010 e modificato dalla L.R. 3 del 19 marzo 2013), in merito al Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare e alla relativa procedura di modificazione dello strumento urbanistico generale vigente, ne disciplina le modalità di approvazione quando esso comprende modifiche al PRGC.

Il Comune di Buttigliera Alta aveva già provveduto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 12.07.2011 a disporre l'efficacia del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2011 con contestuale variante al PRGC vigente ai sensi dell' Art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i.

La presente Variante, predisposta ai sensi dell'art. 16bis, della L.R. 56/77 e s.m.i, (ora art. 16 bis L.R. 3/1013) è redatta anch'essa nell'ambito della ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, al fine di valorizzare un ulteriore lotto di proprietà comunale.

In data 11.07.2011 infatti è pervenuta, con osservazione prot. 8250, istanza della ditta Vittoria s.a.s., che, esprimendo l'esigenza di ampliare l'attività artigianale avendo esaurito le proprie disponibilità, manifesta la propria intenzione di ingrandire la propria attività sulla limitrofa area di proprietà comunale, attualmente destinata a servizi, ma di fatto inutilizzata. Ciò premesso, poiché tale osservazione risulta accoglibile in quanto l'area in oggetto, acquisita per dismissione, non è risultata di fatto idonea alla destinazione prevista dal PRGC, l'Amministrazione, con il presente documento intende valorizzare tale proprietà, sita all'interno della zona industriale ICE 1 che si sviluppa oltre la statale 25 lungo la Dora, con la ridefinizione dell'attuale area a servizi posta lungo strada della Praia, e formazione di nuovo lotto fondiario.

1.2 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. 56/77 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 Parziale n. 5 approvato con Deliberazione di C.C. n. 25 del 18.06.2013.
- Progetto definitivo di Variante Parziale n. 6 approvato con Deliberazione di C.C. n. 38 del 09.10.2013.
- Progetto preliminare di Variante Parziale n. 7 adottato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 29.01.2014.

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.

1.3. La nuova procedura regionale a seguito dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica

L'Articolo 16 bis della Legge Urbanistica Regionale 56/77 aggiornata dalla L.R. 3 del 19 marzo 2013 come modificata con L.R. n. 17 del 12 agosto 2013, contiene alcuni diversi disposti rispetto all'analogo articolo precedente: in particolare, il primo comma è così integrato:

“...se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante, la quale non può in alcun caso:

- a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;*
- b) interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.”*

Inoltre, il secondo, terzo e quarto comma dell'articolo sono così riarticolati ed integrati:

- “2.L'ente competente alla gestione urbanistica trasmette la deliberazione di adozione della variante di cui al comma 1 e la relativa completa documentazione alla Regione, alla provincia interessata e alla città metropolitana, nonché, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, alle amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; provvede, quindi, a convocare la conferenza di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica.*
- 3. La variante urbanistica è pubblicata sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni; la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime sulla variante urbanistica; successivamente, l'ente competente alla gestione urbanistica si esprime, con deliberazione consiliare, sulla variante.*
- 4. Il procedimento di cui al comma 3 si conclude entro il termine perentorio di novanta giorni dalla deliberazione di cui al comma 2, decorso il quale il consiglio dell'ente competente alla gestione urbanistica delibera, comunque, in ordine alla variante urbanistica.”*

2. Contenuti della Variante n. 2 - Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare in Variante al PRG

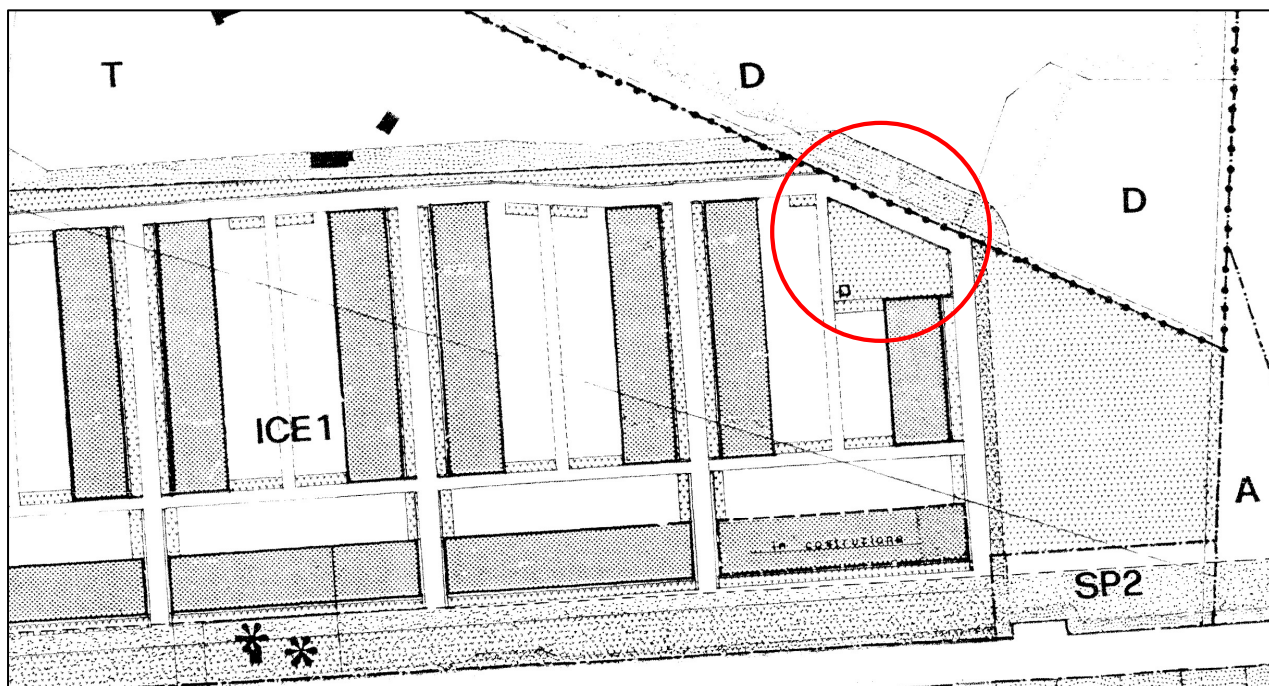
La proprietà comunale oggetto di variante si inserisce in un più ampio ambito collocato nella parte periferica a sud-est dell'abitato di Ferriera all'interno della zona industriale che si sviluppa oltre la statale 25 lungo la Dora. La planimetria generale su ortofoto sotto riportata mostra in "rosso" la sua collocazione a scala vasta comprensiva dei comuni limitrofi.



Come si vedrà più in dettaglio, si tratta di un'area facente parte del patrimonio immobiliare del Comune, classificata come area per attrezzature a servizio delle attività artigianali – commerciali, attualmente inutilizzata a fini pubblici e caratterizzata da alcune criticità di gestione. La sua collocazione in prossimità di tessuti produttivi edificati consolidati, accompagnata da elevati livelli di accessibilità ed infrastrutturazione, fa sì che si possano prospettare ottime opportunità di trasformazione, confermando le attuali destinazioni urbanistiche dell' intorno, contribuendo al contempo al compattamento dell'edificato presente, senza consumo di suoli liberi per l'insediamento di nuove costruzioni sparse o isolate.



Il PRGC di Buttiglieria Alta, approvato con D.G.R. n. **17-12543 del 24.05.2004**, classifica l'area all'interno dell'ambito ICE1 - caso particolare definito all'interno Impianti produttivi esistenti confermati esauriti, in quanto il PECO è già scaduto (Art. 35.2 delle N.d'A.), con la destinazione attrezzature a servizio delle attività artigianali – commerciali.



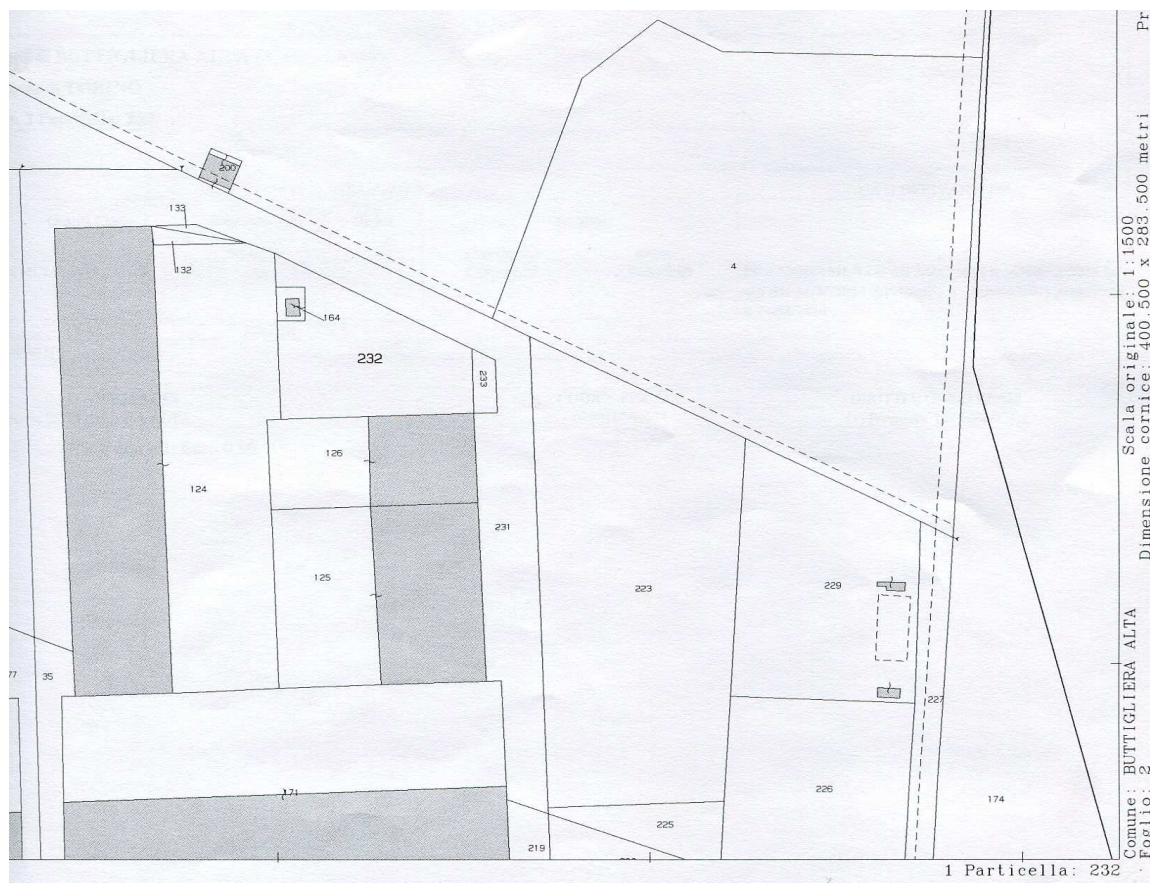
PRC vigente -Tav. 37.1 – Ferriera - stralcio

Con la presente Variante 2, poiché non si ritiene opportuna ai fini di una razionale utilizzazione dell'area la sua destinazione a servizi, in quanto posizionata in ambito marginale, si prevede la sua riclassificazione come nuovo lotto fondiario omogeneo con destinazione produttiva.

L'ambito oggetto di variante viene innanzitutto su base catastale al fine di definire con precisione i limiti di pertinenza.

Dalla visura risulta coinvolta la seguente particella:

Foglio	Particella	Superficie (mq)
2	232	1.566



La superficie fondiaria derivante risulta quindi pari a **mq. 1.566**

Al fine di salvaguardare le densità esistenti, senza creare eccessive disomogeneità edilizie, si ritiene opportuno non modificare in variante gli indici già previsti dal vigente P.R.G.C., equiparando l'area alla zona ICE1 di cui è parte, con un rapporto di copertura R.C. fondiario di 0,50 su 2 piani fuori terra.

* * *

Inoltre, nel contempo, si adegua la Tav. 37.1 relativa all'Area ICE1 eliminando la dicitura "in costruzione" sulla sagoma dell'immobile raffigurato, in quanto ormai già costruito.

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

1) Variazioni cartografiche:

Si apportano le seguenti modifiche alla cartografia del Piano Regolatore - Tav. 37.1 - (sc 1:2.000):

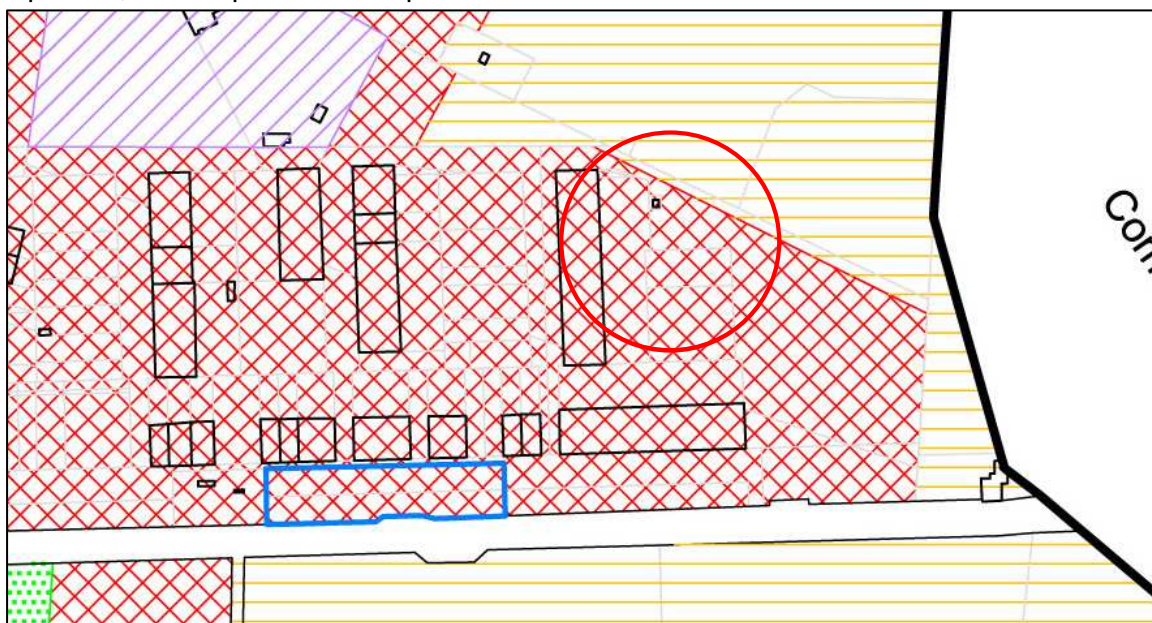
- Riclassificazione dell'area da attrezzature al servizio delle attività artigianali /commerciali a fondiaria artigianale/commerciale, individuandola con la sigla ICE1.A comprendendo il sedime di proprietà comunale;

2) Variazioni normative:

- Integrazione dell' Art. 35.2 – Impianti produttivi esistenti e confermato (ICE) relativo alle norme specifiche per l'area ICE1 con l' introduzione di comma specifico per l' area ICE 1.A

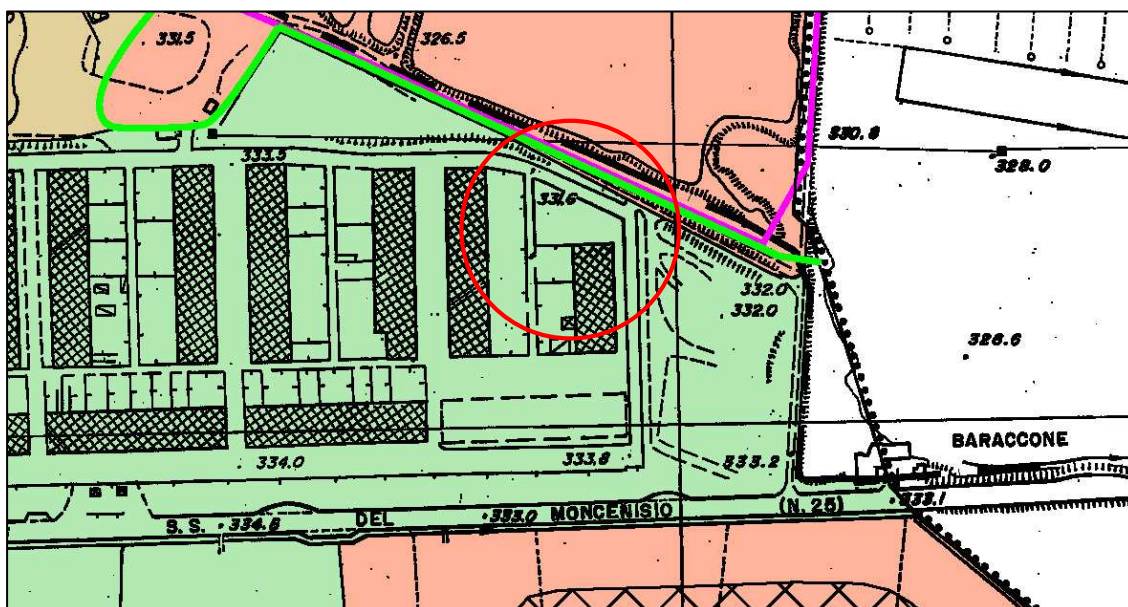
3. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE N. 2 CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'Amministrazione Comunale ha approvato con Deliberazione di C.C. n. 43 del 21/07/2005 il Piano di Classificazione Acustica elaborato sulla base dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e successivamente ha approvato il Regolamento Acustico con deliberazione di C.C. n. 44 del 21/07/2005. La presente Variante, per i suoi contenuti, non costituisce modifica alle previsioni acustiche, confermando la Classe acustica delle aree oggetto di modifica in CLASSE VI, come si evince dallo stralcio della Tavola del "Piano di zonizzazione acustica" di seguito riportato, idonea per le attività previste.



4. COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA

Al fine della valutazione della compatibilità idrogeologica della Variante n. 2 al PRGC vigente, è stato redatto apposita Relazione Geologico - Tecnica, a firma del Geologo Giuseppe Genovese, allegata e parte integrante della la presente Variante, a cui si rimanda, che conferma l'area in Classe I la cui utilizzazione urbanistica è subordinata all'adozione ed al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1998 (ora sostituito dal D.M. 14 gennaio 2008) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Nel merito, le relative prescrizioni vengono inserite all'interno delle norme particolari per l'Area ICE1.A.



5. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON IL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

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.

6. ASPETTI IN MATERIA DI USI CIVICI

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

7. 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 le successive D.G.R. n. 11-13058 del 19.01.2010 e D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011, e dato atto che questo Comune è classificato in **Zona 3** e pertanto soggetto alle relative prescrizioni e disposizioni antisismiche, si ritiene 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, in quanto:

- Trattasi di Variante che per i suoi contenuti può rientrare nella casistica di tipo "strutturale" al P.R.G.C. Vigente e che viene approvata nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari con le modalità previste dall'articolo 16 bis L.R. 56/1977.

8. 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 l'area. Inoltre, alla luce delle considerazioni effettuate ha ritenuto che per la Variante al vigente PRGC relativa alla ripermimetrazione dell'area ICE 1.A non sia necessario procedere con l'applicazione completa della procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

La presente Variante n. 2 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 non vengono modificati le destinazioni generali e gli indici dell'area.

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.

Nel merito, è stata indetta apposita Conferenza di Servizi al fine del "Procedimento di VAS – Verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione" e la Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS, nonché la presente Variante, è stata integrata a seguito della chiusura dei lavori della suddetta Conferenza.

9. RISPONDENZA DELLA VARIANTE 2 AI DISPOSTI DELL'ART. 16bis DELLA L.r. 56/77 COME MODIFICATA DALLA L. 3/2013

L'Art. 16bis della L.R. 56/77 e s.m.i, come modificata dalla L.R, 3/2013, al primo comma, lettere a) e b), definisce i parametri entro i quali è ricondotta la variante, ovvero la variante non può in alcun caso:

- a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;
- b) interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

In merito al punto a) la Variante diminuisce gli standard (aree per attrezzature e servizi per insediamenti artigianali e commerciali) previsti nell'area dal PRGC vigente, riducendo l'area a servizi di competenza della zona ICE1 da **44.625,70** mq. a **43.059,70** mq., ovvero di **1.566** mq., pari al 3,5 % circa della superficie complessiva prevista di servizi per attività artigianali/commerciali per l'area. Tale diminuzione non comporta variazione significativa, in quanto, come è dimostrato dalla sottostante tabella comparativa,

	PRGC VIGENTE					VARIANTE N. 2				
	Sup prod. da PRGC vigente	Fabb. standard 10%	Fabb. standard 20%	Soglia minima di legge	Sup. standard PRGC vigente	Sup. prod. da Var 2	Fabb. standard 10%	Fabb. standard 20%	Soglia minima di legge	Sup. standard Var 2
AREE PROD. ESISTENTI (IC, ICE, II)	149.528	14.953		46.459	111.214	151.094	15.109		46.615	109.648
AREE PROD. DI RIORDINO. (IR)	315.064	31.506				315.064	31.506			
TOTALE	464.592			46.459	111.214	466.158			46.615	109.648

la dotazione di aree per servizi a servizio degli insediamenti produttivi rimane comunque superiore di 63.189 mq. (109.648- 46.459) rispetto alla soglia minima di legge.

Inoltre, in riferimento all'area ICE1, si evidenzia come il PRGC abbia previsto, ed è stata realizzata nell'area, una dotazione di servizi per attività artigianali e commerciali di mq. 44.625,70, superiore di 2.866,53 mq. al minimo di legge. Con l'individuazione della porzione di area ICE1.A rimane dunque un'eccedenza di servizi di $(2.866,53 - 1.566,00) = \mathbf{1.300,53}$ mq.

Poiché l'area ha anch' essa una destinazione artigianale commerciale:

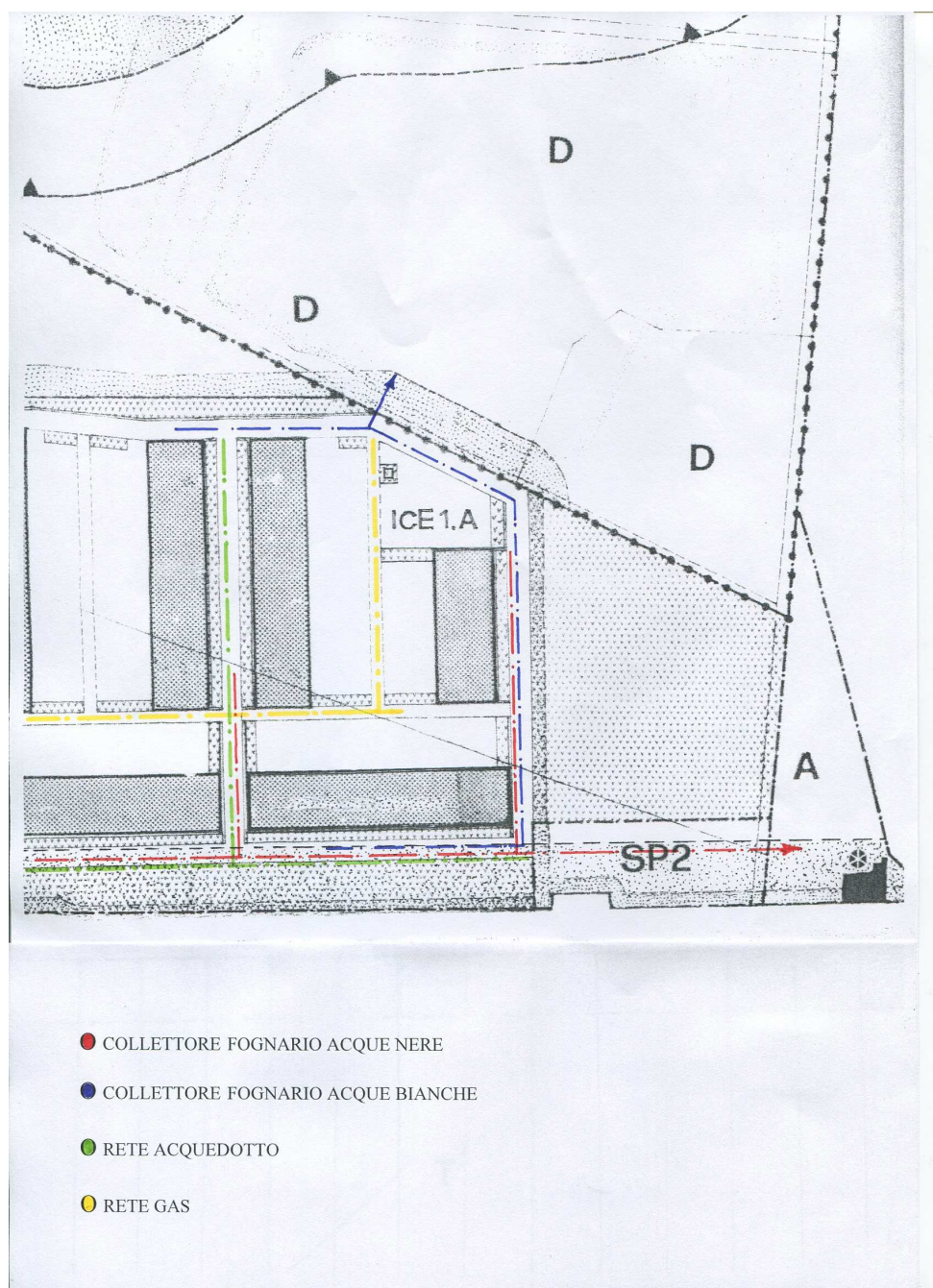
- Nel caso la destinazione fosse tutta **artigianale**, si avrebbe un ulteriore fabbisogno (essendo area di completamento) di mq. $(1.566 \times 0,10) = \text{mq. } \mathbf{156,60} < \text{di mq. } \mathbf{1.300,53}$;
- Nel caso la destinazione fosse tutta **commerciale**, considerando una SUL di mq. 1.566 distribuita su due piani, si avrebbe un ulteriore fabbisogno (essendo area di completamento) di mq. $(1.566 \times 0,80) = \text{mq. } \mathbf{1.252,80} < \text{di mq. } \mathbf{1.300,53}$;

Pertanto, gli standard di legge risultano comunque rispettati anche all'interno dell'area ICE1.

In merito al punto b) si dichiara, che l'area, di proprietà comunale, è stata ceduta al Comune di Buttigliera Alta con convenzione rogito Notaio Insabella rep. N. 91599/20262 del 18/05/1989 del PECO CR1, e che la medesima non è più in vigore in quanto decaduta, come anche riportato all'articolo 35.2 delle Norme di Attuazione del PRGC.

Inoltre:

- La Variante individua previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale.
- La Variante, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni.
- Le modifiche interessano aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come si evince dallo stralcio della Tavola del PRGC di seguito riportato:



- Si dichiara che, in ottemperanza ai disposti dell'art. 16 della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), le aree oggetto di variante, 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;
- Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS;
- Relazione geologico tecnica;
- Norme tecniche di attuazione vigenti;
- Norme tecniche di attuazione 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”.

Si da atto che si è provveduto, in fase di adozione, a predisporre le Norme tecniche di attuazione e la Tavola 37.1 quali estratti relativamente alle presenti modifiche in variante; in fase di approvazione si provvederà a predisporre il relativo elaborato in versione integrale.