



**COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA**

# **PRGC**

## **Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare**

### **VARIANTE 3**

ex art. 16 bis L.R. 56/1977

### **PROGETTO PRELIMINARE**

P.R.G.C. CON MODIFICHE IN VARIANTE

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

STRALCIO

aprile 2019

il progettista incaricato  
arch. Marta Colombo



il geologo incaricato  
dott. Michelangelo di Gioia

Responsabile del Procedimento  
arch. Gilberto Alice

il Sindaco  
Alfredo Cimarella

ufficio tecnico - area urbanistica ed edilizia  
geom. Daniele Candelo  
arch. Marilisa Augeri

il Segretario Comunale  
dott.sa Caterina Ravinale

Località: C.so Superga		Denominazione: SP7		Area destinata a servizi privati			
Parametri urbanistici art.4			Destinazione Area				
ST -	SF 6.900 mq	Attività di servizio/cura alla persona e per il tempo libero					
UT -	UF 0,30 mq/mq						
Capacità Insediativa			Modalità di attuazione art. 16 e 17				
Teorica: abitanti n. -		Titolo edilizio convenzionato art. 49 c. 4 LR 56/77 e s.m.i. (1) (4)					
Reale: abitanti n. -		Parametri edilizi			Distanze art. 12		
Fabbisogno di aree servizi			R.C.	Art.7	1/3	Ds	Art. 44
Dotazione minima 10% SF (art. 21 comma 1 punto 2) (3)			S.U.	Art.8		Dc	5,0
			H.	Art.9	8	Df	10,0
Destinazione d'uso art. 4:		prescritta	ammessa	V.	Art.10		
ra				P.F.T.	Art.11	2	
ru			Tipo di intervento urbanistico art. 14				
re			Restauro paesaggistico				
cm			Risanamento conservativo				
ci			Riqualificazione urbanistica				
te			Ristrutturazione urbanistica				
ta			Nuova urbanizzazione				
tc			Tipo di intervento edilizio art 15				
par	X(2)		Manutenzione			X	
pa			Manutenzione straordinaria			X	
pi			Restauro conservativo			X	
sp	X		Risanamento conservativo			X	
ar			Ristrutturazione edilizia			X	
ap			Ristrutturazione urbanistica				
art. 24 N.T.A.			Completamento			X	
			Nuovo impianto			X	
			Demolizione con ricostruzione			X	
			Mutamento destinazione d'uso			X	

(1) La convenzione disciplina le attività di servizio alla persona insediabili e l'eventuale uso pubblico delle strutture e la manutenzione dell'area a parcheggio.

(2) Limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona

(3) È prescritta la realizzazione di un'area a parcheggio con belvedere nella porzione nord dell'area, accessibile dalla viabilità pubblica.

(4) La convenzione disciplina le modalità ed i tempi di realizzazione delle opere di compensazione ambientale.

Ai fini della nuova edificazione è prescritta una distanza minima dal ciglio della scarpata > 5,00 ml.

In fase di progettazione dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti possibili per evitare interferenze tra i nuovi fabbricati e i gas nel sottosuolo (barriere di impermeabilizzazione o strati drenanti sotto una platea di fondazione, sistemi di ricircolo dell'aria, aumento della ventilazione attraverso ausili meccanici all'interno dei locali, ...). È prescritta l'installazione di un sistema di monitoraggio negli spazi confinati mediante sensori in grado di rilevare le seguenti concentrazioni di gas: CH<sub>4</sub>>1%, CO<sub>2</sub>>1.5%, L.E.L.>20%. È consentita la realizzazione di locali interrati esclusivamente ad uso tecnologico, opportunamente impermeabilizzati e dotati di sensori di monitoraggio dei gas residui nel sottosuolo.

In fase di progettazione occorrerà attuare una serie di indagini volte a definire l'area effettivamente interessata dalla presenza di rifiuti solidi urbani con spessore tale da pregiudicare l'edificazione.

La collocazione dei nuovi edifici all'interno dell'area deve essere compatibile con la realizzazione di un'area di sosta – belvedere, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, con visuale aperta in direzione ovest, nord, est, e sulla Sacra di San Michele.

Devono essere previste opere di mitigazione e schermatura dei volumi edili e di sistemazione delle aree verdi mediante l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone coerenti con il contesto agrario/rurale. I nuovi fabbricati devono essere edificati con particolare attenzione alla qualità architettonica ed alla integrazione paesaggistica. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla demolizione delle strutture esistenti.

In fase progettuale dovrà essere prioritariamente richiesto al gestore dell'elettrodotto il calcolo preciso delle fasce di rispetto, come previsto dal DPCM 8/07/2003 e dal DM 29/05/2008.

Ai fini del contenimento del consumo di acqua è fatto obbligo di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, per il riutilizzo nell'irrigazione delle aree verdi di pertinenza dell'immobile. Le aree a parcheggio e belvedere devono essere realizzate con pavimentazioni drenanti.

Il progetto edilizio deve comprendere anche il progetto dell'intervento di riqualificazione ambientale, a titolo di compensazione, da realizzarsi su di un'area di almeno 2.000 mq all'interno del parco urbano denominato Rosa Luxemburg, già di proprietà comunale, al fine di accrescerne il grado di naturalità e migliorarne la funzionalità ecologica.