

Comune di
BUTTIGLIERA ALTA



Città Metropolitana di Torino

VARIANTE PARZIALE n.9 AL PRGC

ai sensi dell'art.17 comma 5° della L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO

L'ESTENSORE
Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Gilberto ALICE

IL SINDACO
Alfredo CIMARELLA

CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI AL
PROGETTO PRELIMINARE

NOVEMBRE 2020

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

pianificazione e consulenza urbanistica

Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro

Via Per Cuceglio 5, 10011 AGLIÈ (TO) - Via G. Gropello 4, 10138 TORINO
0124/330136 studio@architettipaglia.it studiopaglia@pec.it

A cura di: Arch. Gian Carlo Paglia
con Arch. Anna Maria Donetti



www.architettipaglia.it

PREMESSA

A seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare della 9^a Variante Parziale al PRGC del Comune di Buttigliera Alta, sono pervenute 4 osservazioni, di cui una per conto dell'Ufficio Tecnico Comunale.

1.	Studio New Project	Prot. n. 12405 del 29/09/2020	●	Accolta
2.	Ufficio Tecnico Comunale	Prot. n. 12459 del 29/09/2020	●	Accolta
3.	BOERO Secondino, amministratore Unico della Società Sanmarco srl	Prot. n. 12463 del 29/09/2020	●	Parzialmente Accolta
4.	ANDREONE Emanuele	Prot. n. 12468 del 29/09/2020	●	Accolta

La Città Metropolitana di Torino si è pronunciata sulla compatibilità della Variante con il PTC2 con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, Direzione Territorio Trasporti n. 4051 del 10/10/2020. Contestualmente sono state formulate alcune osservazioni in merito ai contenuti della Variante.

Le osservazioni sono state analizzate e controdedotte nelle schede di seguito allegate. Conseguentemente al recepimento delle osservazioni sono stati rivisti gli elaborati di Variante.

OSSERVAZIONE 1

Studio New Project

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE P.8 IN PUBBLICAZIONE

Vista la variante parziale in pubblicazione e considerato quanto già osservato precedentemente si richiede nuovamente di aggiornare le Tabelle di sintesi e le N.T.A. come segue:

- Inserire la possibilità di fare i bassi fabbricati nelle zone RN (risulta crocettato il divieto in tutte le RN), e correggere l'art. 61 aggiungendo la possibilità sulle quadrifamiliari di nuova costruzione per poter evitare gli interrati. (nelle zone nuove difficilmente si costruiscono trifamiliari che sono comunque plurifamiliari).

Cordiali saluti

studio New Project

COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

Protocollo n° 12405 del 29.03.2020

CONTRODEDUZIONE 1

Accolta

Si accoglie l'osservazione presentata, eliminando dalle tabelle delle aree RN il divieto alla realizzazione di autorimesse e bassi fabbricati ex art. 61 delle NTA.

Si modifica inoltre lo stesso articolo 61, estendendo la possibilità di costruire i suddetti fabbricati, fuori terra o interrati, anche agli edifici quadrifamiliari e a quelli di tipologia edilizia plurifamiliare e a schiera localizzati nelle zone RN, RC e RE soggette a SUE.

OSSERVAZIONE 2

Ufficio Tecnico Comunale



COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

PROVINCIA DI TORINO

Via Reano, 3 – CAP 10090 – P. IVA/C.F. 03901620017 - TEL. 0119329306
FAX 0119329309 – E-mail: urbanistica@comune.butiglieraalta.lo.it

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Prot. 12459
Buttigliera Alta, 29/9/2020

Spett.le

COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA
Area Urbanistica- Edilizia privata - SUAP
sede

OGGETTO: Deliberazione Consigliare n. 35 del 29/07/2020 di adozione della Variante Parziale n. 9 al vigente P.R.G.C. - OSSERVAZIONI

In riferimento all'oggetto, vista la Deliberazione Consigliare in oggetto di adozione della Variante Parziale n. 9, si formulano le seguenti osservazioni:

- 1) In considerazione dell'eliminazione della tipologia di intervento R1 e R2 di cui all'art. 26 delle N.T.A. in accordo con le disposizioni nazionali e regionali in materia di interventi edili, occorre uniformare con un'unica colorazione la campitura degli edifici rappresentati in Tavola 38 – Centri storici.
- 2) In considerazione dell'inserimento della nuova Area a servizi S45 in Tavola 37.2 – azzonamento Capoluogo, occorre adeguare ulteriormente le relative Tabelle aree per servizi pubblici.
- 3) In considerazione dell'informatizzazione del P.R.G.C. di cui alla Deliberazione Consigliare n. 34 del 29/07/2020, occorre adeguare il perimetro dell'Area SP7 con la relativa conformazione catastale di proprietà comunale.

Cordialità.



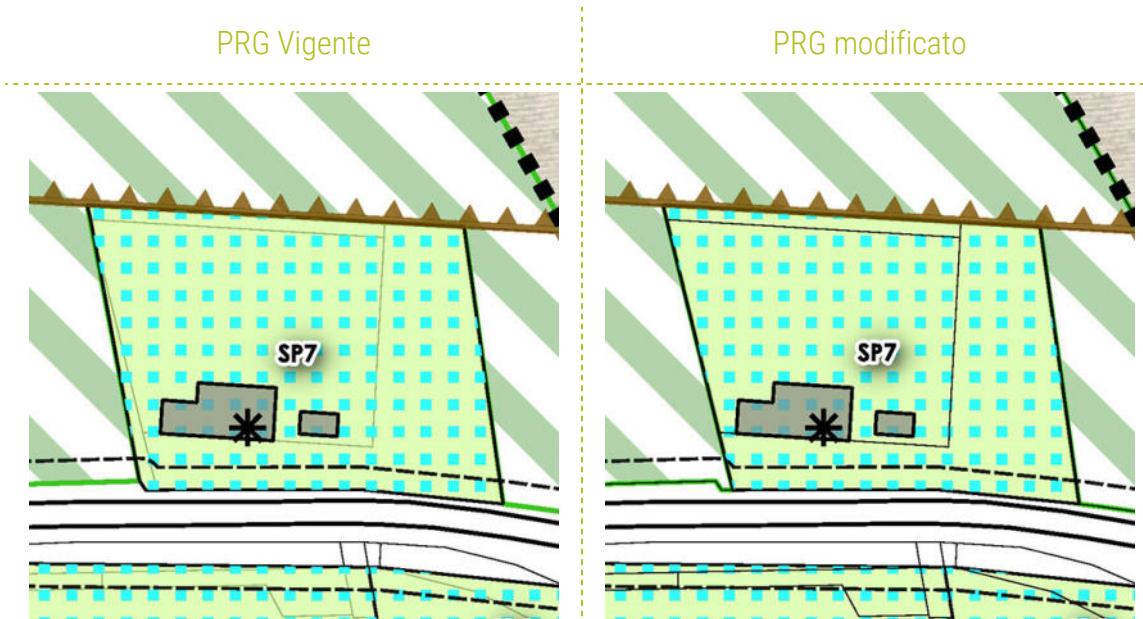
Il Responsabile Area
 Urbanistica – Edilizia privata - SUAP
 Arch. Gilberto Alice

CONTRODEDUZIONE 2

Accolta

Con riferimento ai punti esposti dall'osservante, si controdeduce quanto segue:

- Si coordina la Tavola 38 – *Centri storici* del PRG vigente con le NTA modificate dal Progetto Preliminare della Variante Parziale n.9; in particolare si fondono in un unico tipo di intervento quelli contraddistinti dalle colorazioni arancione e marrone (R1 e R2);
- Si aggiorna l'elaborato relativo alle tabelle delle aree a standard afferenti gli insediamenti residenziali, riportando i dati dell'area per servizi S45, individuata con la presente variante;
- Viene rivista la cartografia di PRG in corrispondenza dell'area per servizi SP7, riportando l'esatta estensione dell'ambito.



OSSERVAZIONE 3

BOERO Secondino, amministratore Unico della Società Sanmarco srl

COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA (TO)

BUTTIGLIERA ALTA



C_B305 - -1 - 2020-09-29 - 0012463

Prot.Generale n: 0012463 A

Data: 29/09/2020 Ora: 15.39

Classific.: 6-1-0

*Al Sindaco
del Comune di Buttigliera Alta
Via Reano n. 3
10090 – Buttigliera Alta (TO)*

Oggetto: Osservazioni alla VARIANTE PARZIALE DEL P.R.G.C. N.9

Il sottoscritto

*BOERO SECONDINO, residente a Torino in Via Gian Battista Bricherasio n.7
Amministratore Unico della Società SANMARCO S.R.L., proprietaria di un fabbricato
sito in Buttigliera Alta Frazione Ferriera, vista la Variante parziale al P.R.G.C. N.9 di
cui in oggetto;*

CONSIDERATO

*Il mercato immobiliare è da tempo caratterizzato da profonde trasformazioni, che si riflettono nella richiesta di alloggi e spazi abitativi, anche molto diversi dal passato.
Il lungo periodo di Lock Down, in conseguenza del COVID-19, ha accelerato tale processo di trasformazione.*

Si rende pertanto necessario che i nuovi strumenti urbanistici contengano le norme più utili per aggiornare la progettazione e la realizzazione dei nuovi edifici e delle ristrutturazioni, in modo tale che i prodotti edilizi meglio corrispondano alle mutate esigenze degli utenti.

In qualità di:

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà
- rappresentante dell'associazione o Ente
- legale rappresentante della Società SANMARCO S.R.L.
con sede a Torino – Corso Stati Uniti n.41
- altro (specificare) _____

Vista la variante parziale al PRGC adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/07/2020, presenta le seguenti osservazioni:

Osservazione riguardante l'elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Oggetto: INSERIMENTO DI PREVISIONI NORMATIVE CHE COSENTANO UNA MIGLIORE E PIU' MODERNA OFFERTA DI SPAZI ABITATIVI.

Premesso che

- La Società è proprietaria di un'area sita in Via Cesare Ramo, angolo S.S. 25 del Moncenisio, oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia, per la superficie di mq 2640, proveniente dalla demolizione dell'ex cinema;
- E' intenzione della Società dar corso ai lavori nel più breve tempo possibile, per la realizzazione di un edificio che risulti adatto alle nuova domanda di mercato, conseguente al periodo post COVID-19;

- Considerato inoltre che a seguito del Lock Down, in conseguenza del COVID-19, sono specificatamente cambiati gli orientamenti in tema di mobilità delle persone, di telelavoro, di organizzazione dei nuclei familiari, con conseguente pressante esigenza di spazi per soddisfare la richiesta di lavoro a distanza;
- L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio a 6 p.f.t. oltre ad autorimessa interrata: si tratta pertanto di un edificio complesso, la cui realizzazione non può prescindere da una puntuale risposta alle sopracitate, nuove esigenze;
- Risulta di conseguenza necessario che la nuova normativa urbanistica del Comune di Buttigliera Alta consenta la realizzazione di un edificio che corrisponda alle nuove esigenze, in linea con le richieste di mercato e per fornire agli utenti alloggi e servizi consoni alle attese;
- In particolare, risulta quanto mai opportuno che, nell'ambito del complesso da realizzarsi e più genericamente in tutto il Comune, il singolo alloggio (inteso come nucleo principale in cui vive la famiglia) possa essere integrato sia da nuove categorie di spazi comuni per la socialità e per la gestione della mobilità leggera, sia da locali accessori in cui la famiglia ed i suoi membri, anche la di fuori dell'alloggio propriamente detto, possa svolgere funzioni di telelavoro, studio, svago e fitness;
- La realizzazione di tali spazi, in quanto risposta alle esigenze emergenziali che si manifestano nella domanda di abitazioni, deve essere opportunamente slegata dalla necessità di utilizzare indici di costruibilità e standard urbanistici: tali spazi non creano infatti domande aggiuntive, ma corrispondono esclusivamente alla necessità di dare maggior vivibilità agli alloggi, rendendoli anche idonei ad imprevedibili periodi di lock down;
- Risulta inoltre necessario evitare, nell'edificazione, ogni spreco energetico ed ogni inutile aggravio di costi; in particolare, alla luce delle esigenze attuali, risultano controproducenti ed anacronistiche le attuali misure prescrittive che impongono un'altezza del piano interrato di mt. 3.50;

Osserva che

Per raggiungere gli obiettivi sopra elencati, risulta opportuno e necessario che la Variante Parziale n. 9 al vigente PRGC **contenga nuove previsioni normative**, che si delineano come segue:

1. INTRODUZIONE DI UNA NUOVA PRESCRIZIONE CHE CONSENTA LA PIU' RAZIONALE INTEGRAZIONE TRA SPAZI RESIDENZIALI E SPAZI ACCESSORI.

La norma potrà consentire di realizzare, senza che ciò comporti incidenza sui valori di SLP e/o sulla necessità di standard urbanistici:

- a) Spazi per attività comuni di pertinenza degli alloggi, destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardie di portineria, comprensivi dei relativi spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, motocicli e mezzi di trasporto per disabili, nonché alla ricarica di mezzi elettrici;
- b) Spazi privati, pertinenziali agli alloggi, situati anche in altra parte dell'edificio rispetto all'alloggio stesso, da destinare ad attività di telelavoro, di studio, di svago o al fitness, compresi gli eventuali servizi igienici, nel limite massimo di 25 mq per alloggio;
- c) Balconi e logge, anche con autonomo supporto strutturale, ai quali sia possibile applicare sistemi flessibili di chiusura, allo scopo di creare spazi da destinare alle attività di cui alla lettera che precede, nei limiti dimensionali ivi esposti.

• **ELIMINAZIONE DEL VINCOLO A REALIZZARE PIANI INTERRATI DELL'ALTEZZA "FISSA" di 3,50 METRI.**

La norma potrà portare questa altezza a m 2,70, secondo il normale uso edilizio; ovviamente saranno sempre consentite altezze maggiori, ma solo dietro specifica richiesta dei realizzatori e/o utilizzatori.

A corredo dell'osservazione si allega la seguente documentazione:

Torino li, 28/09/2020

IN FEDE
SAMMARCO Srl.
Benedetto

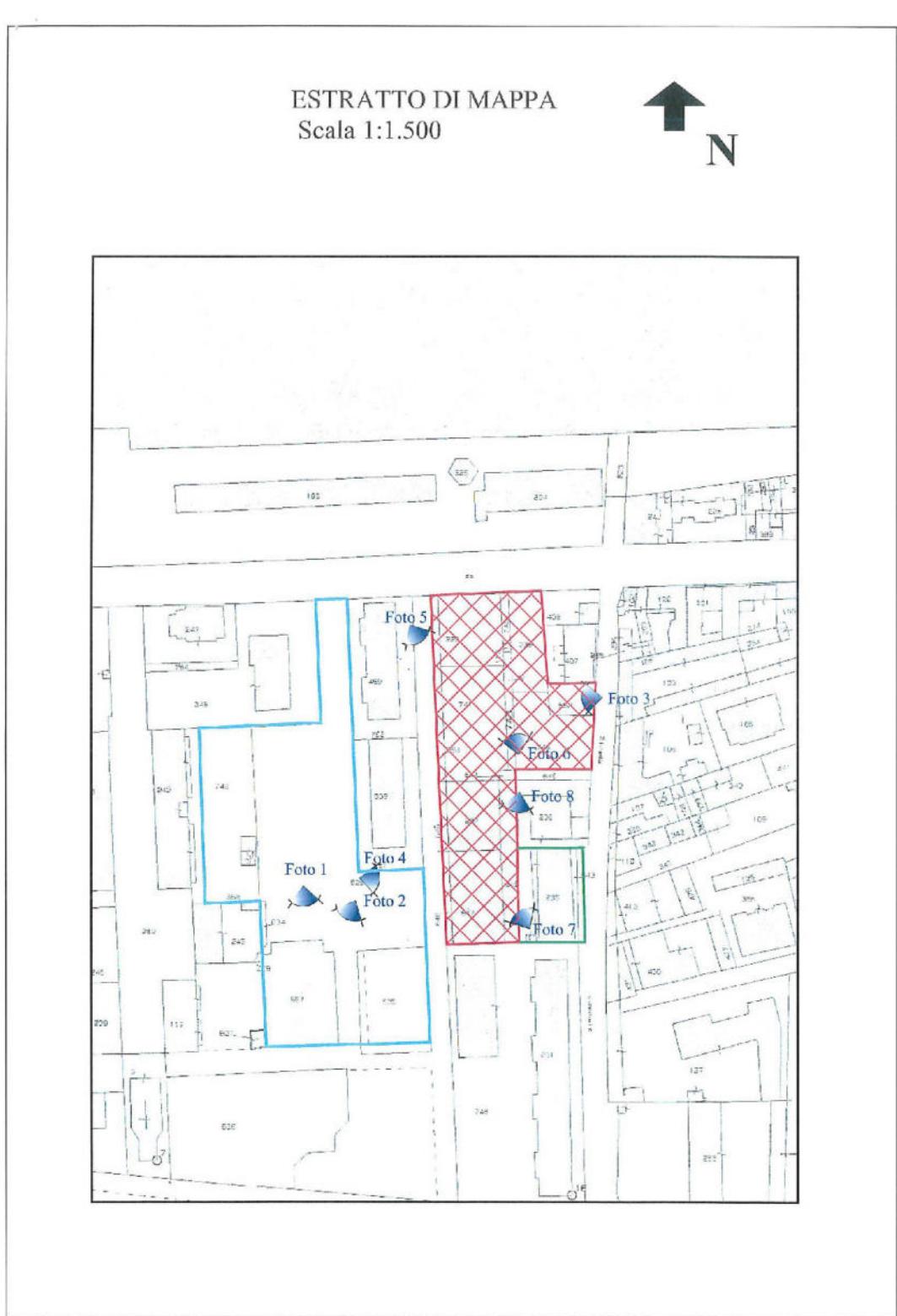
Allegati:

- Foto aerea
- Mappa catastale

Fotogramma aereo Pec RN15, Area S4 ed Area S40

↑ N





CONTRODEDUZIONE 3

Parzialmente Accolta

Non è necessario modificare le Norme di Piano per consentire la realizzazione di *spazi comuni di pertinenza degli alloggi*, in quanto il PRG vigente, all'articolo 8, lett. a.1) delle NTA, già prevede la possibilità di realizzare locali accessori esclusi dal computo della Superficie Utile Lorda, anche per edifici plurifamiliari e a schiera, nella misura del 20% della SUL con un massimo di 20 mq ad unità abitativa.

Pertanto, considerata la norma di Piano suddetta, che già consente di individuare ampie superfici da destinare a usi complementari alla residenza, non si ritiene ammissibile concedere ulteriori spazi privati pertinenziali agli alloggi.

Infine, per quanto riguarda la richiesta inerente l'altezza dei piani interrati, si evidenzia che la prescrizione a cui si fa riferimento non è contenuta nelle Norme di PRG, ma nella convenzione del PEC, che non può essere modificata in questa sede.

OSSERVAZIONE 4

ANDREONE Emanuele

COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA
Protocollo n° 12468 del 29.09.2020

Al Sindaco
All'Assessore dell'Urbanistica
Al Responsabile dell'Area Tecnica
del Comune di **Buttigliera Alta**

Oggetto: Osservazione alla Variante Parziale n. 9 del P.R.G.C.

Il sottoscritto **ANDREONE Emanuele**, nato a Rivoli il 15.12.1974 – c.f. NDR MNL 74H15 H355 7 con studio in Buttigliera Alta, in via Villarbasse, 9, a seguito dell'adozione del progetto di variante parziale n° 9 al P.R.G.C. presa visione della documentazione pubblicata osserva quanto segue:

Art. 58 – Recinzioni

Nelle aree di tutela ambientale sono ammesse esclusivamente recinzioni leggere, realizzate con pali infissi al suolo, fondazioni non emergenti dal suolo, e reti metalliche sollevate da terra di 15 cm per consentire il passaggio della microfauna. Si fa tuttavia presente che le zone di tutela perlinenziali a fabbricati dovrebbero prevedere la possibilità di ridurre lo spazio fra il terreno e la recinzione per evitare la furoscita di animali domestici, questo per la loro sicurezza e quella all'altro.

Tabelle di Area (RN)

Si richiede di stralciare il divieto di applicazione dell'art. 61 nelle Aree di Nuovo Insieme residenziale (RN) in modo da permettere la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra. Tale norma permetterebbe di evitare la costruzione di autorimesse interrate con conseguenti rampe e muri di sostegno, riducendo significativamente i costi di costruzione degli immobili.

Tabelle di Area (RN13)

- Si richiede che nelle tipologie venga inserita la possibilità di realizzare anche fabbricati a schiera;

- b) Al punto 6 venga corretta la possibilità di realizzare un unico edificio o due edifici separati con tipologia unifamiliare o bifamiliare, con la opportunità di realizzarli anche con tipologie plurifamiliari o a schiera (così come è scritto permetterebbe lea plurifamiliare solo mantenendo in essere la struttura esistente);
- c) Al punto 7 venga permesso in caso di demolizione integrale del fabbricato denominato "Limonaia" la possibilità di rilocalizzarlo entro una fascia di circa 10 m dal confine nord per permettere la salvaguardia del muro di recinzione.

Sperando che la presente venga benevolmente accolta porgo distinti saluti
Buttigliera Alta, 29 Settembre 2020

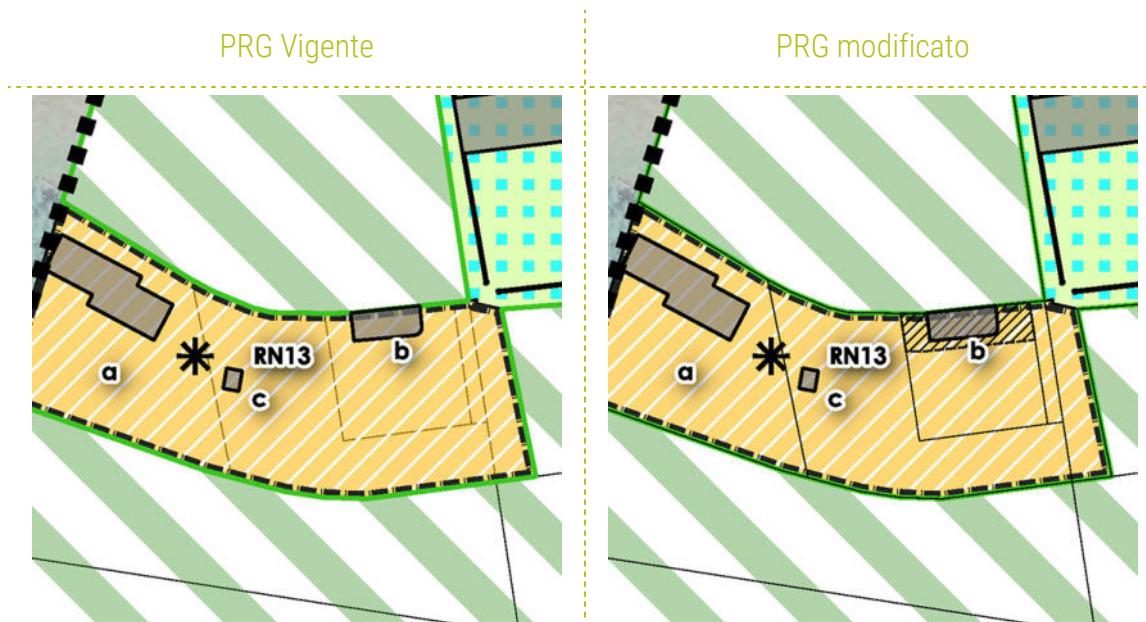


CONTRODEDUZIONE 4

Accolta

Con riferimento ai punti esposti dall'osservante, si controdeduce quanto segue:

- all'articolo 58 delle NTA si specifica che nelle aree di tutela ambientale le recinzioni devono essere sollevate da terra di 15 cm per consentire il passaggio della microfauna, solo qualora non si tratti di fondi pertinenziali ai lotti edificati;
- si elimina dalle tabelle delle aree RN il divieto alla realizzazione di autorimesse e basi fabbricati ex art. 61 delle NTA;
- si modifica la scheda dell'area RN13, consentendo la tipologia edilizia "villa a schiera" e prevedendo la possibilità di rilocalizzare entro una fascia di 10 m dal confine nord il volume della limonaia eventualmente demolita.



CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N.4051 DEL 10/10/2020



ATTO N. DD 4051

DEL 10/10/2020

Rep. di struttura DD-UA2 N. 221

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

DIPARTIMENTO TERRITORIO, EDILIZIA E VIABILITA'
DIREZIONE TERRITORIO TRASPORTI

OGGETTO: COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA – VARIANTE PARZIALE N. 9 AL PR.G.C.
 VIGENTE – PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITÀ ED OSSERVAZIONI

Premesso che per il **Comune di Buttigliera Alta** la **strumentazione urbanistica** risulta la seguente:

- è dotato di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n. 17-12543 del 24/05/2004, successivamente modificato con una Variante strutturale, approvata con D.G.R. n. 18-08580 del 14/04/2008;
- ha approvato sette Varianti parziali al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ha adottato con deliberazione C.C. n. 33 del 29/07/2020 il progetto preliminare della Variante parziale n. 8 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 35 del 29/07/2020, il progetto preliminare della Variante parziale n. 9 al P.R.G.C., ai sensi del quinto comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, che ha trasmesso alla Città Metropolitana con DVD in data 28/08/2020 prot. n. 10930 (pervenuto il 31/08/2020 ns. prot. n. 58949), per il pronunciamento di compatibilità, come previsto dal settimo comma del citato art. 17 della L.U.R.;
(Prat. n. VP-22/2020);

i **dati socio-economici e territoriali** che caratterizzano il Comune sono:

- popolazione: 3.127 abitanti nel 1971, 5.301 abitanti nel 1981, 6.605 abitanti nel 1991, 6.556 abitanti nel 2001 e 6.386 abitanti al 2011, dati che registrano un trend demografico discontinuo, in lieve decremento nell'ultimo decennio;
- superficie territoriale di 810 ettari, di cui 147 di pianura e 663 di collina (circa l'82% del territorio comunale). La conformazione fisico-morfologica evidenzia 334 ettari con pendenze inferiori al 5% (circa il 41% del territorio comunale), 441 ettari con pendenze comprese tra il 5% e il 25% (circa il 54% del territorio comunale) e 35 ettari con pendenze superiori al 25%; per quanto attiene la Capacità d'Uso dei Suoli, 555 ettari sono compresi nella Classe II^ (circa il 69% della superficie comunale). E' altresì interessato su una superficie di 186 ettari da "Aree boscate" (circa il 23% del territorio comunale);
- è compreso nella Zona omogenea 2 "AMT Ovest" della Città Metropolitana di Torino, costituita da 14 Comuni, come definito dalla deliberazione della Conferenza Metropolitana prot. n. 11258/2015 del



14/04/2015 (ai sensi del comma 11, lettera c), articolo unico della legge 7 aprile 2014, n. 56);

- è compreso nell'Ambito 4 di approfondimento sovra comunale "AMT Ovest" che costituisce, ai sensi dell'art. 9 delle N.d.A. del PTC2, la prima articolazione del territorio metropolitano per coordinare le politiche a scala sovra comunale ("a) Infrastrutture; b) Sistema degli insediamenti – processi di sviluppo dei poli industriali/commerciali; c) Sistemi di diffusione urbana,; d) Livelli di servizio di centralità di livello superiore; e) Programmazione territoriale e paesistica degli spazi periurbanici; f) Quadro del dissesto idrogeologico...." (Cfr. comma 8 art. 9 delle N.d.A. del PTC2);
- insediamenti residenziali: non è compreso negli ambiti di diffusione urbana, come individuati dall'art. 22 delle N.d.A. del PTC2 e neppure tra i comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale, come definito dall'art. 23 delle N.d.A. del PTC2;
- infrastrutture viarie:
 - è attraversato dalla linea ferroviaria Torino-Modane di cui il PTC2 ne prevede la mitigazione in corrispondenza dell'abitato di Buttigliera Alta;
 - è attraversato dalla S.S. n. 25 *del Moncenisio* e dalle Strade Provinciali S.P. 185 *di Buttigliera Alta* e S.P. 186 *di Rosta*,
 - è attraversato da circa 7 km di piste ciclabili;
 - è interessato da un progetto di viabilità previsto dal PTC2 (intervento n. 100.2);
- assetto idrogeologico del territorio:
 - è attraversato dalle acque pubbliche del torrente Dora Riparia e Valle del Gran Miol;
 - il vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), evidenzia l'inserimento in fascia A, B e C di 36 ettari (circa il 4% dell'intero territorio comunale);
 - la Banca dati sul dissesto idrogeologico individua dissesti areali per circa 101 ettari;
 - secondo la riclassificazione sismica, ai sensi della D.G.R. 30 dicembre 2019, n. 6-887, il Comune è in zona 3;
- tutela paesaggistica e ambientale:
 - sul territorio comunale sono presenti 5 beni vincolati dalla Soprintendenza e 3 di rilevanza storico culturale, tra cui spicca la Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso;
 - è interessato da porzioni di aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dal vigente PPR, in parte incluse nei "Tenimenti dell'Ordine Mauriziano";
 - è compreso nella Zona Naturale di Salvaguardia "*della Dora Riparia*" nell'area compresa all'interno dei comuni di Almese, Alpignano, Avigliana, Caselette, Collegno, Pianezza, Rivoli, Rosta;
 - è interessato inoltre da fasce perifluiviali, per 28,2 ettari e da corridoi di connessione ecologica per 50,6 ettari;

preso atto che il Comune di Buttigliera Alta risulta adeguato al P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) e che con deliberazione C.C. n. 33 del 29/07/2020 ha adottato la Variante parziale n. 8 di adeguamento alla disciplina sul commercio;

preso inoltre atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione comunale a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 35 del 29/07/2020 di adozione della Variante parziale in questione;

rilevato che, nello specifico, il progetto preliminare della Variante parziale sopraccitato, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, è finalizzato ad apportare le seguenti modifiche:

- interventi puntuali per destinazioni residenziali;



- l’edificio adibito a serra – limonaia, dismesso, compreso nell’area di nuovo impianto residenziale *RN13*, identificato con la lettera b), ed avente una superficie coperta di 105 mq per il quale il Piano vigente ne prevede il restauro e risanamento conservativo con mutamento della destinazione d’uso a studio professionale o artistico, si propone in sostituzione, la destinazione residenziale con superficie coperta massima di 150 mq e si autorizzano interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia;
- nel lotto, di circa 80 mq, coincidente con un’area spartitraffico, compresa nel villaggio residenziale privato “Le Fronde”, nell’ambito residenziale “a capacità insediativa esaurita”, denominato *RE37*, viene proposta la realizzazione di un fabbricato per guardiana;
- al fabbricato, compreso nella zona denominata *CS2* “centro storico di Uriola”, coincidente con una parte di una vecchia tettoia di matrice rurale, frontistante ad un edificio residenziale, viene concesso, ad integrazione degli interventi edilizi previsti, la sopraelevazione;
- integrazione del mappale con una superficie di 67 mq nell’ambito residenziale *RC7* che pur facendo parte della stessa proprietà ricade in area agricola, senza generare aumenti di capacità edificatoria;
- riconoscimento di aree pertinenziali ad aree residenziali:
 - l’ambito con destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita *RE27* viene esteso, comprendendo la striscia con destinazione agricola di pertinenza delle abitazioni;
 - considerato lo stato dei luoghi completamente inedificato, una parte dell’ambito *RE32* “area residenziale a capacità insediativa esaurita” viene riclassificato alla destinazione agricola;
 - il lotto attualmente ricompreso nel centro storico *CS3* e collocato, rispetto al fabbricato posto a sud, ad una quota superiore, viene riclassificato nell’ambito *RE34* “area residenziale a capacità insediativa esaurita”, stralciandolo dall’attuale classificazione nel centro storico;
 - viene proposto l’estensione dell’area *RE57* “area residenziale a capacità insediativa esaurita” al lotto adiacente, avente una destinazione agricola, a parità di capacità insediativa;
 - viene proposto l’estensione dell’area *RE17* “area residenziale a capacità insediativa esaurita” sul lotto adiacente con destinazione agricola di tutela ambientale, mantenendo inalterata la C.I.R.T.;
- aggiornamento delle prescrizioni inerenti i centri storici, classificati *CS* e disciplinati dall’art. 26 del Nome del Piano, oggetto di variazione e finalizzate a:
 - coordinare gli interventi edilizi alle disposizioni nazionali e regionali;
 - specificare la finitura dei serramenti esterni;
 - consentire l’arretramento delle recinzioni dalle strade pubbliche per aumenti del carico antropico, sicurezza stradale e delimitazione di parcheggi;
 - indicare una dotazione minima di parcheggi, pari ad 1 posto auto (15 mq), in caso di ristrutturazione con aumento delle unità abitative o per frazionamenti;
- interventi sulle attività economiche:
 - con la modifica all’art. 39 delle Norme del Piano si consente, all’attività di betonaggio “Bitek” posta in prossimità delle pertinenze fluviali della Doria Riparia, la realizzazione di una recinzione non completamente a giorno di altezza non superiore a 200 cm con basamento ceco di 40 cm, fatta eccezione per la parte verso la Dora che che sarà totalmente a giorno;
 - ad integrazione delle attività consentite nell’ambito *RN2*, vengono concessi gli usi di commercio al minuto, artigianato, socio-assistenziale e servizi alla persona, indicandolo nella specifica Scheda d’area;
 - ad una porzione del complesso a destinazione commerciale-terziario, identificato con l’acronimo *ICE*, si consente un aumento della superficie coperta per riorganizzare gli spazi della palestra per una superficie massima di 1.000 mq, modificando l’art. 35.2 delle Norme del Piano;
 - al fine di favorire il mix funzionale nell’area *RC19* area residenziale di completamento, si consente le destinazioni d’uso di commercio al minuto e attività artigianali, subordinando tali usi al reperimento degli standard a parcheggio;



- modifiche alle aree a servizi:
 - in caso di ampliamento dell’edificio scolastico posto nell’area a Servizi S30, viene proposto la rettifica della fascia di rispetto stradale, modificando gli artt. 44 e 22 delle Norme del Piano;
 - viene individuata una nuova area a parcheggio pubblico di 642 mq, identificata con l’acronimo S45 con contestuale riduzione dell’area RE43 area residenziale a capacità insediativa esaunita, compresa nei 200 metri della fascia di rispetto cimiteriale;
- modifiche normative e coordinamenti con la legislazione vigente, DPR 380/01, D.lgs 34/2018 (interventi ammessi nei boschi) e Legge 353/2000 (aree percorse degli incendi) ed inoltre:
 - il prolungamento della scadenza dei PEC in corso e riduzione della superficie territoriale minima per avviare tali strumenti urbanistici;
 - la definizione delle tipologie di recinzioni consentite nelle aree di tutela ambientale;
 - l’integrazione dell’articolo inerente i bassi fabbricati, definendo altezze e distanze dai confini;
 - un nuovo articolo nelle norme per regolamentare i dehors, differenziando quelli ad uso pubblico e quelli ad uso privato;
 - l’aggiornamento delle Schede di nuovo impianto RN inserendo la tipologia di edificio plurifamiliare;

preso atto che per quanto attiene la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016, l’Amministrazione comunale ha deciso di avvalersi del procedimento “in sequenza”, consultando, previo adozione del Documento Tecnico Preliminare e della Verifica di compatibilità acustica con D.G.C. n. 54 del 29/05/2020, i Soggetti con Competenze Ambientali (S.C.A.), cui ha fatto seguito il parere dell’Organo Tecnico Comunale che si è espresso con provvedimento datato 21/07/2020 di non assoggettabilità alla procedura di V.A.S., secondo le modalità indicate nello schema j.2 Allegato 1, della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016;

dato atto che, ai sensi dell’articolo 17, comma 7 della L.R. 56/1977 come modificato dalla L.R. n. 3/2013, la Deliberazione C.C. n. 35 del 29/07/2020 di adozione del progetto preliminare della Variante parziale in oggetto al P.R.G.C. vigente:

- “... contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale ...”;
- non contiene il prospetto numerico che evidenzia "... la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga ...”;

considerato che il termine perentorio per il pronunciamento di compatibilità scade in data 14/10/2020;

tenuto conto che ricade esclusivamente sull’Amministrazione comunale la responsabilità sui contenuti degli Atti trasmessi, come precisati nell’articolo 17, L.R. n. 56/1977 (così come modificata dalla L.R. n. 3/2013), costituenti la Variante Parziale;

vista la L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 “Tutela ed uso del suolo”, modificata e integrata dalle LL.RR. n. 3/2013 e n. 17/2013 ed in particolare il comma 7 dell’articolo 17, in cui è specificato che: “... contestualmente all’avvio della fase di pubblicazione, [da parte dell’Amministrazione Comunale] la deliberazione medesima è inviata alla provincia o alla città metropolitana che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o il PTCD o



i progetti sovracomunali approvati...”;

dato atto che la Città Metropolitana di Torino può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/1977, così come modificato dalla L.R. n. 3 del 25/03/2013, in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;

dichiarato che non emergono incompatibilità con i progetti di competenza della Città Metropolitana, né con quelli di altri Enti o soggetti pubblici agli atti dell'Ente;

esaminato il vigente Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011 ed in particolare le disposizioni delle Norme di Attuazione immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: articolo 8 “*Misure di salvaguardia e loro applicazione*”; comma 5, articolo 26 “*Settore agroforestale*”; commi 1 e 3 articolo 39 “*Corridoi riservati ad infrastrutture*”; articolo 40 “*Area speciale di C.so Marche*”; comma 2, articolo 50 “*Difesa del Suolo*”;

Visti:

- la Legge 7 aprile 2014 n. 56 recante "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni dei Comuni", così come modificata dalla Legge 11 agosto 2014, n. 114, di conversione del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90;
- l'art. 1 comma 50 Legge 7 aprile 2014 n. 56, in forza del quale alle Città Metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di comuni di cui al testo unico, nonché le norme di cui all'art. 4 Legge 5 giugno 2003, n. 131;
- che tra le funzioni fondamentali della Città Metropolitana, definite dalla Legge 56/2014 è compresa la Pianificazione Territoriale Generale ai sensi della lettera b), comma 44, articolo 1 della citata legge;
- che alla Città Metropolitana di Torino compete il ruolo, in tema di coordinamento dell'attività urbanistica dei comuni ed in particolare: "Ai fini del coordinamento e dell'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale predisposti dai comuni, la provincia [ora Città Metropolitana] esercita le funzioni ad essa attribuite dalla regione ed ha, in ogni caso, il compito di accettare la compatibilità di detti strumenti con le previsioni del piano territoriale di coordinamento." (Cfr. comma 5, art. 20, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267);
- lo Statuto della Città Metropolitana di Torino, approvato ai sensi del comma 9, art. 1, Legge 56/2014, dalla Conferenza Metropolitana in data 14 aprile 2015, con deliberazione prot. n. 9560/2015, entrato in vigore il 1 giugno 2015;
- l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e l'art. 45 dello Statuto Metropolitano, con i quali si assegna la competenza all'adozione del presente provvedimento al Dirigente;
- il Decreto del ViceSindaco n. 454-12570/2019 dell'20/11/2019 con il quale si "dispone che la formulazione di giudizi in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, espressi ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla Città Metropolitana su atti concernenti nuovi Piani regolatori e loro Varianti è in capo: - alla Direzione, competente in materia di pianificazione territoriale e urbanistica



....., in caso di pronuncia di compatibilità o di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento";

DETERMINA

1. **che, ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.R. n. 56/1977 così come modificato con L.R. n. 3 del 25/03/2013, il progetto preliminare della Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. vigente del Comune di Buttigliera Alta, adottato con deliberazione C.C. n. 35 del 29/07/2020, non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011 e con i progetti sovracomunali, precisando che la suddetta Variante non si pone in contrasto con le disposizioni delle Norme di Attuazione del P.T.C. immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati: articolo 8 "Misure di salvaguardia e loro applicazione"; comma 5 dell'articolo 26 "Settore agroforestale"; commi 1 e 3 dell'articolo 39 "Corridoi riservati ad infrastrutture"; articolo 40 "Area speciale di C.so Marche" e del comma 2 dell'articolo 50 "Difesa del suolo";**
2. **di formulare, in merito al progetto preliminare di Variante parziale al P.R.G.C. vigente (ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77) adottato dal Comune di Buttigliera Alta, le seguenti osservazioni:**
 - in riferimento ai contenuti dell'Atto di adozione, si richiama il comma 7 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., in cui è citato: *"la deliberazione di adozione della Variante parziale contiene..... un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa del PRG vigente nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetria o di superficie assente in deroga."*, si chiede, non essendo previsti casi di esclusione dalla L.U.R., di segnalare nella deliberazione di approvazione del progetto definitivo quanto sopra richiesto, riproponendo con le opportune rettifiche alla o alle tabella/e presente/i nella Relazione Illustrativa;
 - per quanto attiene le verifiche sulla parzialità della Variante trascritte nella Relazione Illustrativa si evidenzia, in riferimento:
 - alle aree a Servizi pubblici *"Aree in insediamenti residenziali"* - *"Aree in insediamenti produttivi"* – *"Aree in insediamenti direzionali / commerciali"*, quanto segue: non è opportuno richiamare nelle Tabelle le modifiche degli standard attuate con la Variante di cui all'art. 16bis della L.R. 56/77 e con la Variante Strutturale n. 1, infatti come indicato al comma 7 dell'art. 17 della L.U.R., tale verifica deve essere limitata alle sole Varianti parziali. Inoltre, considerato che la verifica di cui alla lettera c) e d) comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 è riferita alla quantità *"...globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22..."* si potrebbe redigere un'unica tabella, quale sommatoria di tutti gli standard, segnalando nell'ultima colonna, in riferimento ai righi corrispondenti al P.R.G.C. vigente e alla Variante parziale 1 ±0,5 mq/ab e in riferimento alla Variante parziale 2 e seguenti +0,44 mq/ab (conseguenza dell'aumento degli standard attuato con la Variante parziale 2), **valore ulteriormente aggiornato in aumento con la presente Variante**;
 - alla verifica delle superfici territoriali/indici di edificabilità *"Attività commerciali"* – *"Attività produttive"*, quanto segue: analogamente al punto precedente, si potrebbe accorpate in una unica tabella tutte le attività economiche (produttive e commerciali) segnalando solamente gli aumenti attuati con le Varianti parziali, indicando la percentuale o la superficie in aumento complessiva in ragione dei limiti definiti alle lettera f) comma 5, dall'art. 17 della L.U.R., integrati con l'aumento proposto con la



Variante in questione:

- richiamando quanto sopra riportato e cioè che le variazioni degli standard art. 21 e 22 della L.U.R. si riferiscono alle sole Variante parziali e che non si possono pertanto prendere in esame le modificate attuate con le Varianti di cui all'art. 16bis della L.U.R., si evidenzia come l'aumento delle aree a Servizi, implementato dalla nuova area a parcheggio (*S45* di 642 mq) attuato con la presente Variante parziale, genera una superficie complessiva di standard pari a +4.192 mq, superiore al limite definito di +0,5 mq/ab (di cui alla lettera d) comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i) che per il comune di Buttigliera Alta corrisponde a ± 3.996 mq. Preso atto di quanto sopra riportato si suggerisce di procedere allo stralcio dell'area a Servizi *S45*, alla sua riduzione o in subordine alla riduzione di altra area a Servizi per contenere l'aumento ai limiti di Legge. In riferimento a quanto osservato nel presente punto trova attuazione il comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77, richiamato al successivo punto 3 del presente Atto;
- modifica 3c: "I tre nuclei storici di Buttigliera Alta, di impianto medioevale, sono planimetricamente ben riconoscibili, essendo costituiti da strette strade, per lo più lastricate, sui lati delle quali si allineano edifici residenziali di matrice rurale, spesso alterati nei loro caratteri storico-architettonici originali e sottoutilizzati." (Cfr. pag. 42 della Relazione Illustrativa). Preso atto come viene più volte citato nella Relazione Illustrativa che i centri storici non sono vincolati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, si osserva che la proposta di consentire l'arretramento delle recinzioni (in pietra o mattoni a vista) dalla strade pubbliche, in occasioni di interventi di ristrutturazione edilizia potrebbe modificare il valore documentario urbanistico, ben descritto nella Relazione. Si chiede di valutare la possibilità di interventi mirati sulla base di un progetto complessivo dove vengono individuate le zone idonee, al fine di far coesistere le attuali esigenze e i valori storici del centro abitato;
- modifica 5a: la proposta di stralciare la fascia di rispetto stradale di via Reano (S.P. n. 185) in corrispondenza dell'area a Servizi *S30*, in conformità del codice della strada che non impone una fascia minima di salvaguardia (in questi casi) per consentire l'ampliamento della scuola materna compresa nel centro abitato, renderebbe inefficace l'arretramento delle abitazioni poste lungo l'asse stradale, rendendo di fatto impossibile garantire l'ampliamento della strada, la realizzazione di una pista ciclabile o altra opera pubblica consentita dalla L.U.R., si suggerisce pertanto di garantire anche per l'area a Servizi la stessa profondità imposta in corrispondenza delle residenze;
- richiamando il comma 7 art. 11 del Decreto del Presidente G.R. 22/03/219 n. 4/R, in cui è citato: "... nella deliberazione di adozione delle varianti parziali è dichiarato espressamente il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e di tutte le altre norme del Ppr.", si chiede di ottemperare alla disposizioni, integrando la formula presente in delibera, in fase di approvazione della Variante, specificando quanto richiesto dal Decreto del Presidente;
- si rammenta a titoli di apporto collaborativo:
 - considerato che con la presente Variante si coordinano le Norme di Piano con il D.lgs 380/2001 e s.m.i., si rammenta la Legge 120 del 2020 con la quale sono state introdotte alcune modifiche al Testo unico per l'edilizia con particolare riguardo agli interventi previsti nel centro storico / zone omogenee A, come da D.M. 1444/68;
 - negli Atti del progetto preliminare la presente Variante è erroneamente identificata con il numero 8, quando la Variante parziale 8 è stata adottata con la D.C.C. n. 33, si rende pertanto necessario aggiornare gli Atti richiamando correttamente la Variante parziale n. 9 in conformità ai contenuti della D.C.C. n. 35 di adozione;
 - quanto previsto dall'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i ed in particolare quanto citato al comma 17: "La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, di cui al comma 16, è subordinata, a pena d'inefficacia, alla trasmissione alla Regione dello strumento urbanistico approvato per il monitoraggio e per l'aggiornamento degli strumenti di pianificazione di area vasta.", al comma 17bis:

Pag 7 di 8



“Quanto previsto al comma 17 si applica anche alle varianti allo strumento urbanistico approvate ai sensi degli articoli 16 bis, 17 e 17 bis.” e al comma 17ter: “Lo strumento urbanistico è altresì trasmesso con le stesse modalità alla provincia e alla Città metropolitana di Torino.”;

3. **che**, alla luce delle osservazioni in merito al rispetto dei parametri di cui al comma 6 art. 17 della L.U.R., sopraccitata, trova applicazione quanto previsto dal comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 che prevede *“se la....città metropolitana....ha espresso osservazioni in merito..... al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla città metropolitana oppure essere corredata del definitivo parere favorevole....della città metropolitana”*;
4. **di trasmettere** al Comune di Buttigliera Alta la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 10/10/2020

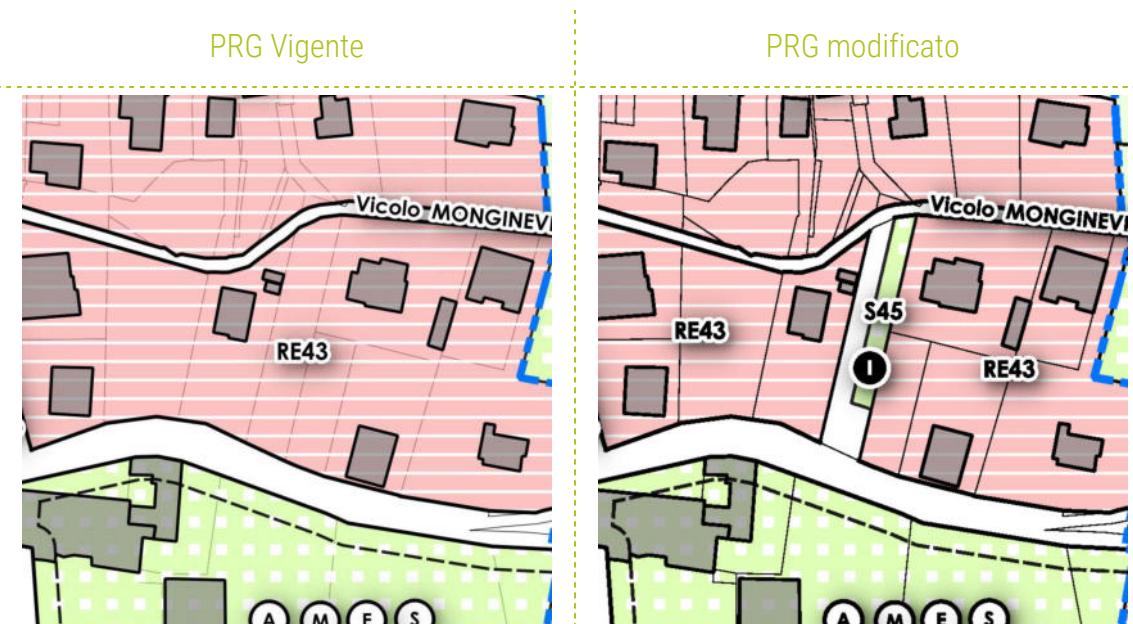
IL DIRIGENTE (DIREZIONE TERRITORIO TRASPORTI)
Firmato digitalmente da Giannicola Marengo

CONTRODEDUZIONE

Parzialmente Accolta

Con riferimento ai punti esposti dall'osservante, si controdeduce quanto segue:

- si provvede a inserire nella delibera di approvazione della variante il prospetto numerico di cui al comma 7 dell'articolo 17 della LR 56/77, riportante il dato riferito alla capacità insediativa teorica di PRG e il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f) riferito al complesso delle precedenti varianti parziali;
- in merito alle aree per servizi pubblici, si corregge la tabella riportata al capitolo 5.1 della Relazione Illustrativa della variante, escludendo dal conteggio le varianti redatte ai sensi degli articoli 16bis e 17bis della LR 56/77;
- con riferimento alle superfici territoriali e agli indici di edificabilità relativi ad attività produttive e commerciali, si corregge la tabella riportata al capitolo 5.1 della Relazione Illustrativa della variante, inserendo esclusivamente gli incrementi effettuati con varianti parziali ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77; si precisa inoltre che le quantità considerate fanno riferimento alle superfici destinate genericamente a tutte le attività economiche, ovvero produttive, artigianali e commerciali;
- all'interno della nuova area S45, introdotta con la presente variante (cfr. mod. 5b della Relazione Illustrativa), è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e di una viabilità di collegamento tra Via Rosta e Vicolo Monginevro. Si provvede pertanto a integrare la cartografia di PRG, inserendo anche il tracciato stradale, e ad aggiornare il dato riferito all'estensione territoriale dell'area S45, riportato nelle verifiche dimensionali del capitolo 5 della Relazione Illustrativa;



- si precisa che la possibilità di arretrare le recinzioni non è stata estesa indistintamente a tutte le aree di centro storico, ma è stata inserita come alternativa alla conservazione, qualora, a fronte del giudizio favorevole dell'Autorità Comunale e in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti incremento del carico urbanistico, si tratti di un manufatto privo di pregio documentario e si renda indispensabile il suo riposizionamento per migliorare la sicurezza della viabilità pubblica e adeguare la dotazione di parcheggi;
- si modifica la prescrizioni specifica relativa all'area S30, inserita all'articolo 22 delle NTA, stabilendo che l'edificio che ospita la scuola materna può essere ampliato sul fronte verso la via pubblica osservando un arretramento minimo di 3,00 m dalla medesima, che corrisponde all'attuale distanza minima tra fabbricato e viabilità;
- nella delibera di approvazione della variante si dichiara il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e di tutte le altre norme del PPR;
- non si ritiene necessario aggiornare le NTA del PRG ai disposti della legge 120/2020;
- si corregge il numero di riferimento della variante in oggetto;
- successivamente all'approvazione della Variante, si provvederà ad adempiere ai disposti dell'articolo 15 commi 17, 17bis e 17ter della LR 56/77, pubblicando la delibera sul BURP e trasmettendola, unitamente a tutti gli elaborati di Variante, alla Regione e alla Città Metropolitana di Torino.