

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

RELAZIONE

ILLUSTRATIVA

COMPRENSIVA DI SCHEDE
ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE

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 studiotipaglia@pec.it

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



www.architettipaglia.it


INDICE
0. PREMESSA p. 3
1. PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE p. 6

- 1.1 INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI
- 1.2 RICONOSCIMENTO DI AREE PERTINENZIALI A INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI
- 1.3 AGGIORNAMENTO DELLE PRESCRIZIONI RELATIVE AL CENTRO STORICO
- 1.4 INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI ECONOMICHE
- 1.5 MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI
- 1.6 MODIFICHE NORMATIVE E COORDINAMENTI CON LA LEGISLAZIONE SOVRAORDINATA

2. ASSETTO TERRITORIALE p. 11

- 2.1 SISTEMA INSEDIATIVO
- 2.2 SISTEMA DELLA VIABILITÀ
- 2.3 QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO
- 2.4 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO
- 2.5 CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI
- 2.6 SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI
- 2.7 FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO

3. TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS p. 23
4. CONTENUTI DELLA VARIANTE p. 24

SCHEDE ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE:

- | | | |
|--------------|--|-------|
| MODIFICA 1 ► | INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI | p. 25 |
| MODIFICA 2 ► | RICONOSCIMENTO DI AREE PERTINENZIALI A INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI | p. 34 |
| MODIFICA 3 ► | AGGIORNAMENTO DELLE PRESCRIZIONI RELATIVE AL CENTRO STORICO | p. 41 |
| MODIFICA 4 ► | INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI ECONOMICHE | p. 45 |
| MODIFICA 5 ► | MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI | p. 51 |
| MODIFICA 6 ► | MODIFICHE NORMATIVE E COORDINAMENTI CON LA LEGISLAZIONE SOVRAORDINATA | p. 56 |

5. VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE p. 59

- 5.1 PROSPETTO NUMERICO DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI
- 5.2 VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE

6. VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA p. 67

- 6.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)
- 6.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)
- 6.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2)


appendice

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR

p. 77

0. PREMESSA

Il **Comune di Buttigliera Alta** è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DGR n.17-12543 del 24/05/2004 e successivamente modificato con una Variante Strutturale, approvata con DGR n.18-8580 del 14/04/2008, e con le seguenti varianti parziali e modifiche non costituenti variante al PRG:

- Variante Parziale n.1 approvata con DCC n.36 del 21/06/2005;
- Variante Parziale n.2 approvata con DCC n.38 del 26/06/2007;
- Variante Parziale n.3 approvata con DCC n.39 del 26/06/2007;
- Modifica al P.R.G.C. vigente ex art.17 c.8 lett. a) della L.R. 56/77 con DCC n.56 del 27/09/2007;
- Variante Parziale n.4 approvata con DCC n.44 del 15/07/2010;
- Variante 1 ex art.16 bis approvata con DCC n.26 del 12/07/2011;
- Variante Parziale n.5 approvato con DCC. n.32 del 08/09/2013;
- Variante Parziale n.6 approvato con DCC n.38 del 09/10/2013;
- Variante Parziale n.7 approvato con DCC n.12 del 2/04/2014;
- Variante 2 ex art.16 bis approvata con Deliberazione di C.C. n.44 del 30/11/2015;
- Variante semplificata ex art.17 bis, per sistemazione impluvio via Monte Cuneo, approvata con DCC n.17 del 27/04/2016;
- Variante semplificata ex art.17 bis, per sistemazione scaricatori di piena in frazione Cornaglio, approvata con DCC n.18 del 27/04/2016.

Si evidenzia infine che l'Amministrazione Comunale ha approvato un'ulteriore modifica non costituente variante, effettuata ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. 56/77, finalizzata alla restituzione digitale su base catastale aggiornata e georiferita delle tavole del vigente strumento urbanistico: i nuovi elaborati cartografici, infatti, sono georiferiti in base alle coordinate WGS84/UTMZONE32N ridisegnati in ambiente gis, in formato .shp, sulle basi catastali fornite dalla Regione Piemonte, accentuando il risalto grafico dei vari tematismi urbanistici con diverse campiture colorate.

L'Amministrazione Comunale intende ora predisporre un'ulteriore Variante Parziale ai sensi dell'art.17, c.5 della L.R. 56/1977, principalmente finalizzata a introdurre specifiche prescrizioni sulla base delle manifestate esigenze dei proprietari e dell'Ufficio Tecnico Comunale. In sintesi, i contenuti sono:

- incentivare la densificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso l'integrazione delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento ammessi, in modo da soddisfare le esigenze abitative e lavorative manifestate dai cittadini, in ambiti già edificati o già destinati dal PRG vigente a usi edificatori;

- riconoscere ad alcuni lotti inedificati l'effettiva funzione di verde di pertinenza (giardino, orto, frutteto) delle abitazioni adiacenti, senza alcuna nuova possibilità edificatoria, o l'effettivo utilizzo agricolo in senso proprio;
- favorire il riuso del patrimonio edilizio storico esistente, apportando all'apparato normativo di riferimento lievi accorgimenti e coordinamenti con la legislazione sovraordinata sopravvenuta;
- introdurre due puntuali modifiche al sistema delle aree per servizi pubblici, rettificando un'imprecisione relativa a una fascia di rispetto stradale e individuando una nuova superficie da destinare a parcheggio;
- apportare puntuali precisazioni e chiarimenti all'interno delle Norme di Attuazione, allo scopo di incrementare l'efficacia applicativa del Piano e la rispondenza a esigenze manifeste del territorio.

Nel seguito della presente relazione sono dettagliatamente illustrati i presupposti e i contenuti della Variante, avendo cura di dimostrarne sia la conformità ai disposti della L.R. 56/77, come innovata dalla L.R. 3/2013, dalla L.R. 17/2013 e dalla L.R. 3/2015, sia la compatibilità con la pianificazione sovraordinata, e in particolare con il PPR.

Poiché la Variante determina l'apposizione di vincoli espropriativi, sono state espletate le **procedure di cui all'art.11 del DPR 327/2001**, al fine di garantire la partecipazione degli interessati e, con essa, la legittimità delle previsioni urbanistiche, che costituiscono il presupposto per il successivo compimento dell'attività espropriativa.

Il Comune di Buttigliera Alta ha pertanto comunicato l'avvio del procedimento diretto all'adozione della Variante Parziale n.9 mediante la pubblicazione ai sensi e per gli effetti dell'art.11, c.2 del DPR 327/2001 e dell'art.8 della L.241/1990, rendendo noto l'inserimento di previsioni urbanistiche concernenti la costituzione di vincoli preordinati all'esproprio.

Per quanto riguarda le verifiche relative alla **compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica**, si rimanda all'elaborato allegato alla presente Relazione redatto dal professionista incaricato, Dott. Stefano Roletti.

Invece, considerato che la variante non introduce usi insediativi in luogo di aree riservate dal PRG ad attività agricole o prive di potenzialità edificatorie, non si è ritenuto necessario allegare verifiche relative all'**idoneità idraulico-geologica** della trasformazione urbanistica. Ad ogni modo, nel **Documento di verifica e di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - Fase di Screening**, tutti gli ambiti oggetto di Variante sono stati esaminati nel dettaglio, verificandone l'idoneità rispetto ai contenuti delle singole modifiche, anche con riferimento alla pericolosità geomorfologica.

In merito agli adempimenti necessari al fine di allineare la strumentazione urbanistica a normative e disposizioni di rango sovraordinato, per il Comune di Buttiglier Alta si evidenziano i seguenti aspetti di carattere generale:

- ✓ il PRGC di Buttiglier Alta è adeguato al **Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**.
- ✓ Il Comune di Buttiglier Alta non è interessato da vincoli derivanti dalla presenza sul territorio di **attività produttive classificate "a rischio di incidente rilevante"** o di aree di danno, esclusione o osservazione relative ad aziende Seveso ubicate in Comuni contermini (DGR n. 20-13359 del 22/02/2010 e successiva DGR n. 17-377 del 26/07/2010);
- ✓ con riferimento ai disposti dell'**articolo 16, comma 4, lettera d ter** del **DPR 380/01** e alle relative istruzioni applicative impartite dalla Regione Piemonte con la **DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974** (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), si precisa che per la maggior parte delle modifiche introdotte dalla Variante non ricorrono i presupposti per l'applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione, in quanto non comportano incrementi delle rendite fondiarie; ad ogni modo, saranno le convenzioni attuative degli interventi a determinare l'entità dell'eventuale contributo straordinario di urbanizzazione.

1.

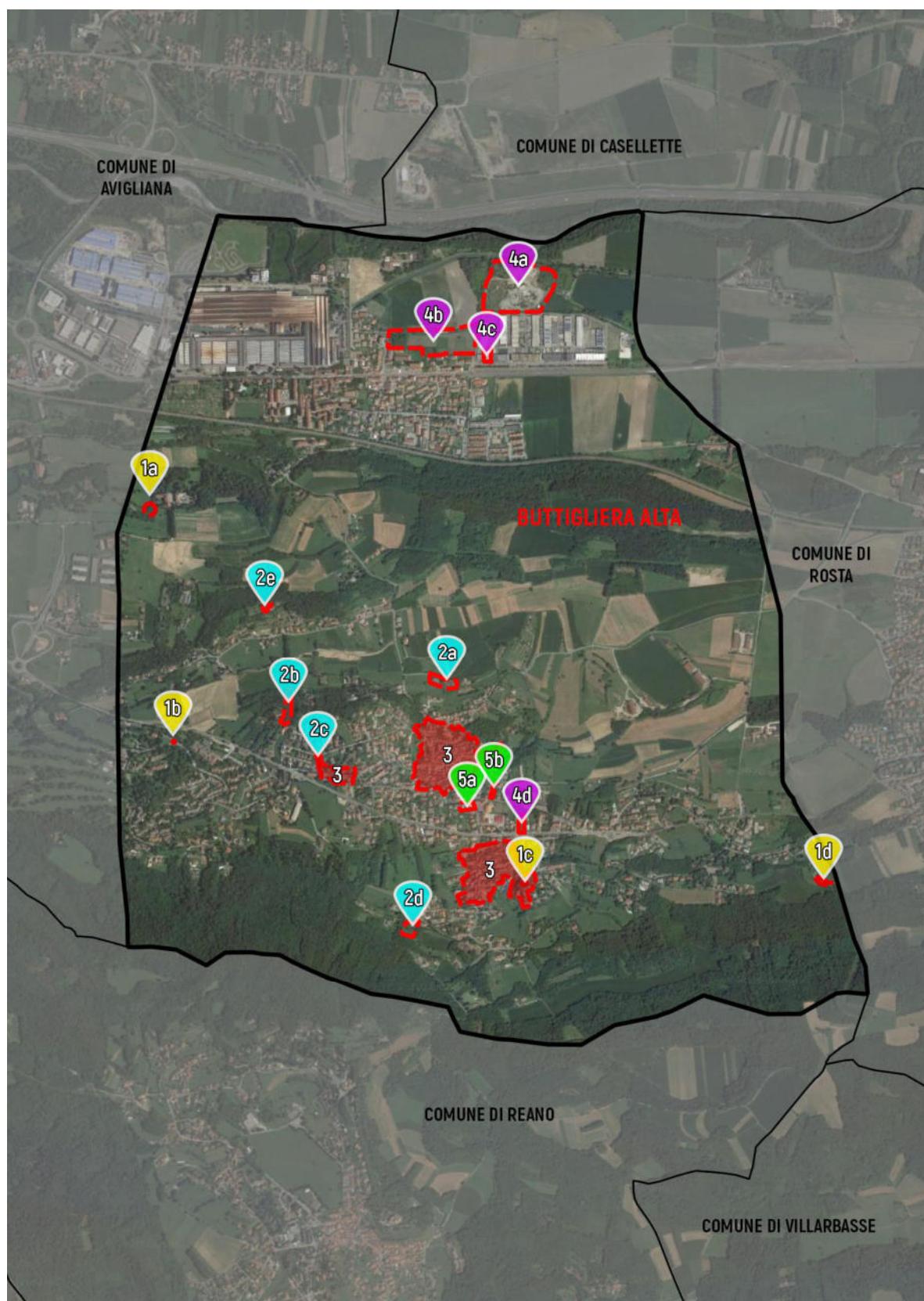
PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE

I contenuti che improntano la Variante Parziale n.9 derivano sia da esigenze espresse negli ultimi tempi dai cittadini e da operatori economici attivi sul territorio, sia da necessità riscontrate dall'Ufficio Tecnico a seguito di attente valutazioni circa l'operatività del PRG.

Di seguito si fornisce una descrizione delle modifiche costituenti oggetto della Variante, suddivise in 6 categorie così denominate:

- 1. Interventi puntuali per destinazioni residenziali;**
- 2. Riconoscimento di aree pertinenziali a insediamenti residenziali esistenti;**
- 3. Aggiornamento delle prescrizioni relative al Centro Storico;**
- 4. Interventi puntuali per destinazioni economiche;**
- 5. Modifiche alle aree per servizi;**
- 6. Modifiche normative e coordinamenti con la legislazione sovraordinata.**

Nella figura riportata nella pagina successiva sono localizzate le aree interessate dalle prime 5 categorie.



Ortofoto del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione delle modifiche.

1.1

INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Le modifiche appartenenti alla prima categoria riguardano quattro aree residenziali esistenti, oggetto di specifiche istanze avanzate dai cittadini, per le quali la Variante persegue le seguenti finalità:

- favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente e in via di abbandono, attraverso l'ampliamento del mix funzionale consentito nell'area urbanistica di appartenenza (mod. **1a**);
- completare i servizi afferenti un insediamento residenziale esistente, consentendo la realizzazione della guardiania di accesso (mod. **1b**);
- incentivare la densificazione del tessuto abitativo attraverso l'integrazione dei tipi di intervento ammessi, in modo da soddisfare le esigenze abitative nel nucleo familiare, in ambiti già edificati (mod. **1c**);
- consentire il completamento delle opere pertinenziali (recinzione) a un insediamento residenziale esistente, integrando nella medesima area urbanistica l'intera area di proprietà, senza assegnare diritti edificatori aggiuntivi (mod. **1d**).

Tutti gli ambiti in oggetto sono già edificati o costituiti da terreni di scarso valore agronomico e non si configurano quali elementi della rete ecologica; pertanto, le aree libere di pregio risultano pienamente salvaguardate ed escluse da nuove previsioni in-sediative.

Inoltre, dall'analisi degli sviluppi delle reti di urbanizzazione primaria, è emerso che tutti gli ambiti sono allacciati o facilmente allacciabili alle reti di sottoservizi esistenti e ciò garantisce un pieno utilizzo delle infrastrutture a rete.

1.2

RICONOSCIMENTO DI AREE PERTINENZIALI A INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI

Le modifiche incluse in questo secondo gruppo discendono da richieste di riconoscimento dell'effettiva destinazione in atto, di terreni liberi pertinenziali a insediamenti residenziali esistenti (mod. **2a**, **2d** e **2e**) o di lotti ricadenti in aree urbanistiche non idonee o non rispecchianti la loro reale condizione di utilizzo (mod. **2b** e **2c**).

La Variante dispone per tali lotti la riclassificazione in aree a capacità edificatoria esaurita, dove è evidente il loro stato di ambiti pertinenziali all'abitazione principale, o in area agricola, laddove si riscontra un effettivo uso in questo senso.

1.3

AGGIORNAMENTO DELLE PRESCRIZIONI RELATIVE AL CENTRO STORICO

L’Ufficio Tecnico Comunale ha manifestato l’esigenza di apportare alcune modifiche alle disposizioni normative relative ai centri storici riconosciuti dal PRG vigente, al fine di favorire il riuso del patrimonio edilizio storico esistente.

In particolare, è necessario:

- coordinare i disposti del Piano con la legislazione sovraordinata sopravvenuta, in seguito alla parziale abrogazione dell’art.33 della LR 56/77;
- consentire l’impiego di serramenti esterni non in legno, purché con una finitura esteriore che garantisca un’analoga apparenza materica;
- per gli interventi che comportino incremento del carico urbanistico, prevedere la possibilità di arretrare le recinzioni per migliorare la sicurezza della viabilità pubblica e adeguare la dotazione di parcheggi;
- incrementare la dotazione minima di posti auto privati.

Si evidenzia che il PRG vigente individua tre centri storici, riconosciuti in altrettante aree normative specifiche denominate CS (1, 2, 3), disciplinate all’art.26 delle Norme di Attuazione, non individuate ai sensi dell’art.24 della LR 56/1977. Infatti, i fabbricati vincolati sono puntualmente riconosciuti sugli elaborati cartografici di Piano e tutelati dall’art.27 delle NTA.

1.4

INTERVENTI PUNTUALI PER DESTINAZIONI ECONOMICHE

Anche in questo caso, le modifiche appartenenti alla quarta categoria discendono da istanze avanzate dai cittadini per far fronte a specifiche esigenze legate ad attività in atto o aree ancora inattuate, per le quali è possibile ipotizzare uno sviluppo per destinazioni economiche.

In particolare la Variante persegue le seguenti finalità:

- disciplinare la realizzazione di una recinzione lungo il lato meridionale dell’area di cava “Bitek”, necessaria per ragioni di sicurezza e decoro, in maniera che l’intervento si coordini con quanto già ammesso sulla limitrofa area urbanistica ICE1, al di là di Strada della Praia, e che non costituisca impedimenti al transito della fauna in direzione Est-Ovest (mod. 4a);
- favorire il compimento di ambiti già previsti dal PRG vigente ma ad oggi ancora inattuati, attraverso l’ampliamento del mix funzionale consentito nelle rispettive aree urbanistiche, nell’ottica della complementarietà e compatibilità delle stesse (mod. 4b e 4d);
- consentire la densificazione dei tessuti edilizi esistenti, per favorire lo sviluppo dell’attività insediatavi (mod. 4c).

Gli ambiti in oggetto sono già edificati o costituiti da terreni di scarso valore agronomico e non si configurano quali elementi della rete ecologica; inoltre, sono tutti allacciati o facilmente allacciabili alle reti di sottoservizi esistenti e ciò garantisce un pieno utilizzo delle infrastrutture a rete.

1.5

MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI

La quinta categoria raccoglie due puntuali modifiche al sistema delle aree per servizi pubblici:

- ➔ la rettifica di un'imprecisione relativa alla fascia di rispetto stradale in corrispondenza dell'area per servizi occupata dalla scuola materna comunale (mod. 5a);
- ➔ l'individuazione di una nuova area per servizi da destinare a parcheggio, interclusa al tessuto residenziale esistente e limitrofa ai principali servizi cittadini (municipio, chiesa, scuola materna, cimitero).

1.6

MODIFICHE NORMATIVI

Infine, si coglie l'opportunità della Variante per apportare puntuali precisazioni e chiarimenti all'interno delle Norme di Attuazione, allo scopo di incrementare l'efficacia applicativa del Piano e la rispondenza a esigenze manifeste del territorio, nonché di recepire leggi e disposizioni sovraordinate.

2.

INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Buttigliera Alta ha una popolazione di 6.435 abitanti, secondo i dati resi disponibili dall'ISTAT e riferiti al 1° gennaio 2018¹, e occupa una superficie di 8,25 kmq; è situato a circa 25 Km dal centro di Torino, nella bassa Val di Susa, e confina con Avigliana a nord-est, Casellette a nord, Rosta a ovest e Reano a sud.

Il limite comunale nord coincide con il percorso del Fiume Dora Riparia.

Di seguito si esamina l'assetto territoriale sotto diversi aspetti, con allegate delle rappresentazioni tematiche; nei capitoli successivi verranno analizzati nel dettaglio i singoli ambiti oggetto di Variante.

2.1

SISTEMA INSEDIATIVO

È costituito dal capoluogo, situato sulla collina che costituisce la morena laterale destra dell'Anfiteatro morenico di Rivoli-Avigliana, e dall'unica frazione di Ferriera, che si trova ai piedi del rilievo, lungo la Strada Statale 25.

2.2

SISTEMA DELLA VIABILITÀ

Il territorio comunale di Buttigliera Alta è attraversato da est a ovest da due importanti viabilità:

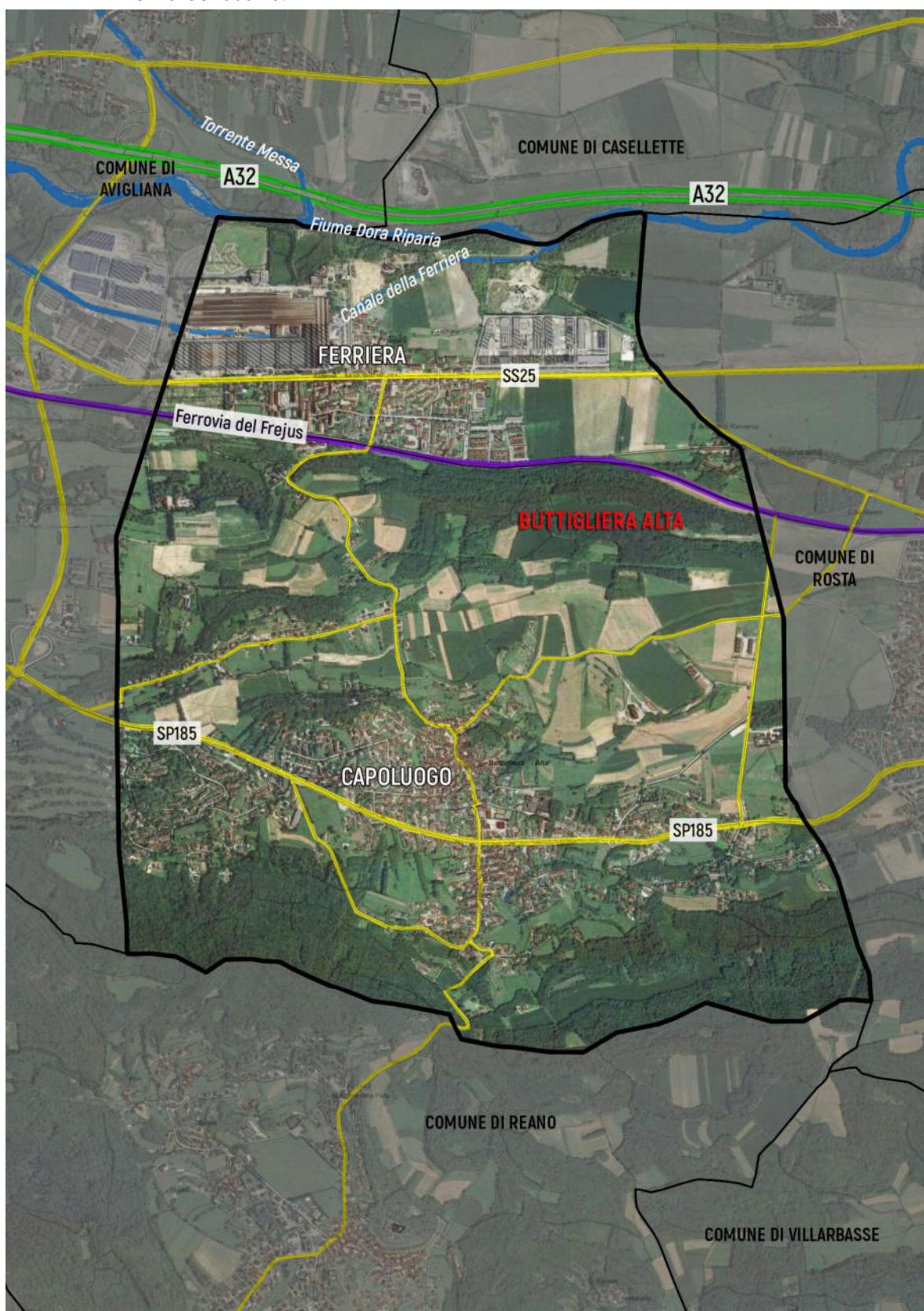
- la Strada Statale 25 del Moncenisio, localizzata nella parte pianeggiante del Comune, percorre la Val di Susa fino al valico internazionale con la Francia del Colle del Moncenisio;
- la Strada Provinciale 185 di Buttigliera Alta collega Rosta ad Avigliana passando sulla collina morenica.

Inoltre il Comune, pur non avendo la stazione, è interessato dalla cosiddetta ferrovia del Frejus (Torino-Modane/Susa o anche Torino-Modane-Chambéry-Culoz), che è la strada ferrata internazionale che, partendo dal capoluogo piemontese, attraversa la cintura suburbana ovest, per transitare poi attraverso la valle di Susa ed il traforo ferroviario del Frejus, e terminare infine presso la località francese di Modane.

Anche la linea ferroviaria Torino-Susa-Bardonecchia del Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM3) passa da Buttigliera Alta, fermando a Rosta e ad Avigliana.

¹ Il dato è consultabile nel dettaglio sul sito <http://demo.istat.it/pop2018/index.html>

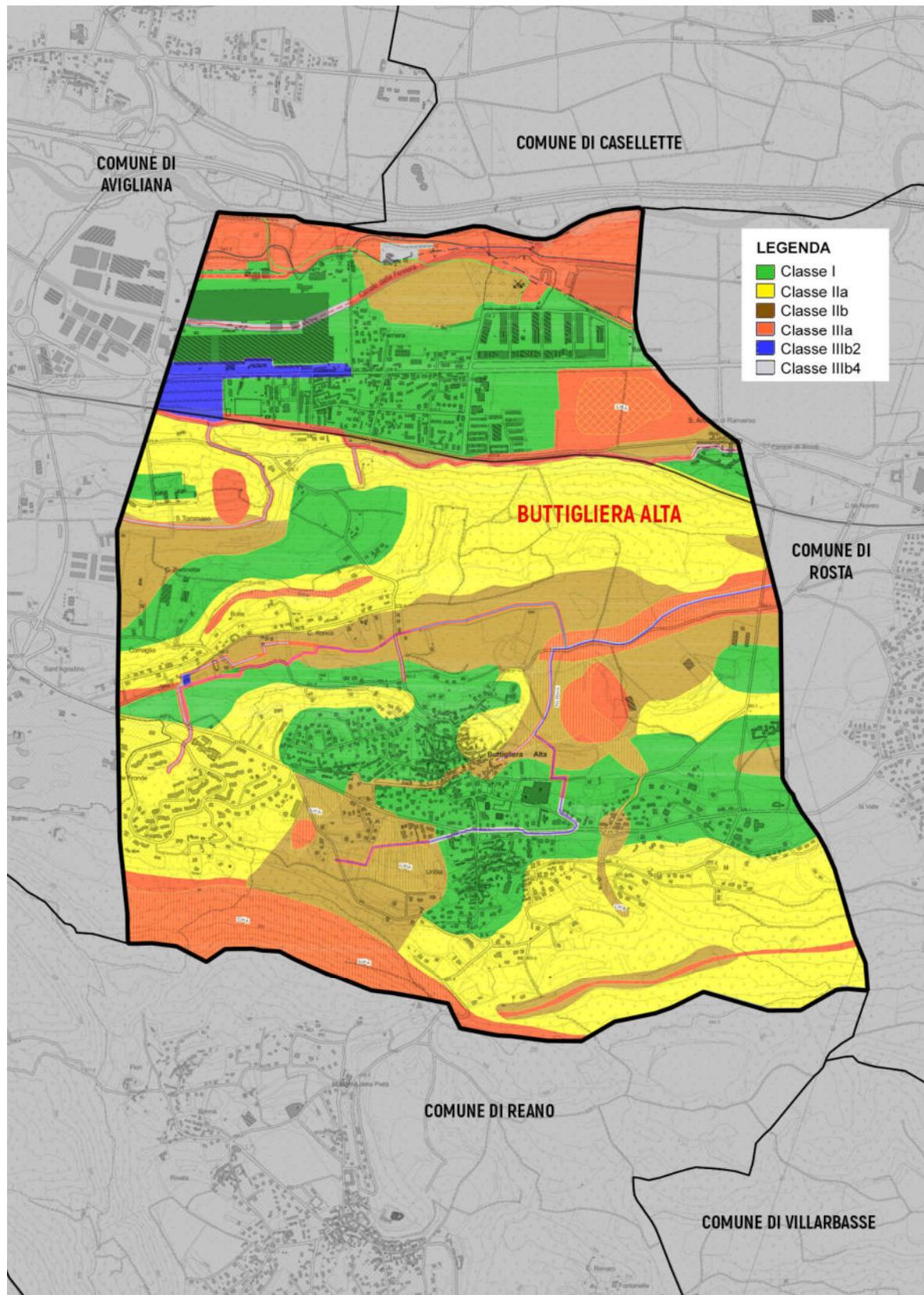
Poco più a nord del confine comunale, oltre la Dora Riparia, passa l'autostrada A32 Torino-Bardonecchia.



Ortofoto del territorio del Comune di Buttigliera Alta con la sovrapposizione del sistema insediativo e della rete infrastrutturale stradale.

2.3

QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO



"Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" del territorio comunale di Buttigliera Alta.

Buttigliera Alta ha adeguato la propria strumentazione urbanistica al Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po in occasione della Variante Strutturale approvata con D.G.R. n. 18-8580 del 14/04/2008.

La "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" evidenzia come la maggior parte dei tessuti edificati ricada in classe I, dove non vi sono condizioni di pericolosità geomorfologica che pongano restrizioni alle scelte urbanistiche.

I settori di classe IIIa e IIIb coincidono con il territorio pianeggiante che può essere coinvolto dalle piene del Fiume Dora Riparia, dalle fasce di rispetto del reticolo idrografico minore e dalle zone del versante collinare con acclività elevata.

La restante parte del territorio comunale rientra in due distinte categorie di classe II: la IIa, coincidente con i versanti collinari, e la IIb, caratterizzata dalla presenza della falda superficiale o dal ristagno d'acqua per difficoltà di drenaggio.

2.4

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO

Il Comune di Buttigliera Alta ha provveduto alla suddivisione del territorio secondo le sei classi di destinazione d'uso definite nella Tabella A del DPCM 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", ai sensi dell'art.5, c.3 della LR 52/2000.

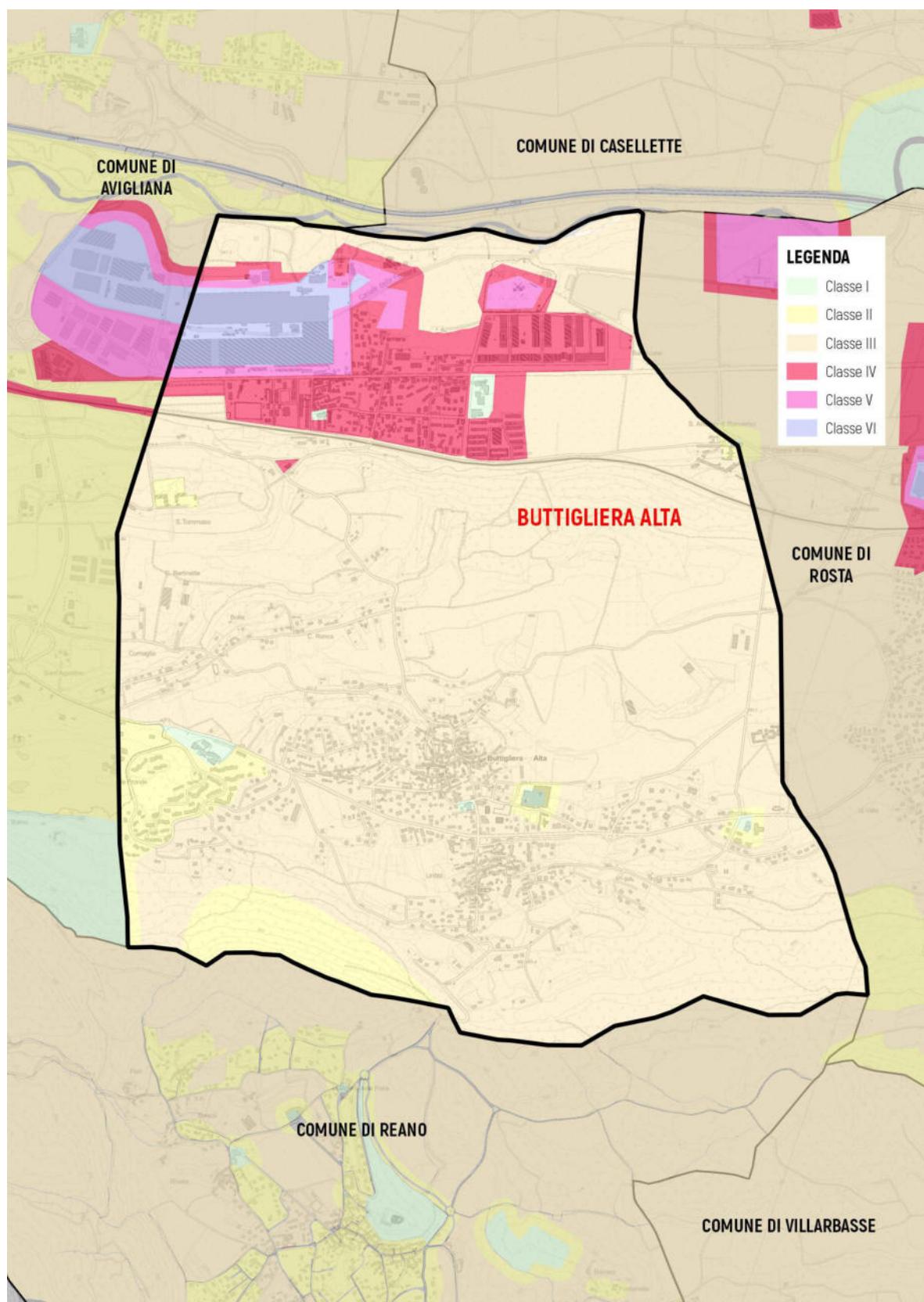
Il Piano di Classificazione Acustica è stato approvato con DCC n.43 del 21/07/2005.

La maggior parte del territorio comunale è classificato in classe III "Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".

Ricadono invece in classe II "Aree prevalentemente residenziali" la zona residenziale più esterna al capoluogo, in direzione di Avigliana, e in classe I "Aree particolarmente protette" i maggiori ambiti per servizi, contornati dalle relative fasce cuscinetto.

Emergono, infine, nella frazione Ferriera, l'"Area esclusivamente industriale" di classe VI, con relative fasce cuscinetto, coincidente con il sito industriale a cavallo con il Comune di Avigliana, e l'"Area prevalentemente industriale" di classe V, localizzata in corrispondenza della zona di cava.

Tutta la restante parte della frazione, a causa della presenza delle attività industriali e della SS 25 che la attraversa da est a ovest, rientra in classe IV, "Aree di intensa attività umana".



Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Buttigliera Alta.

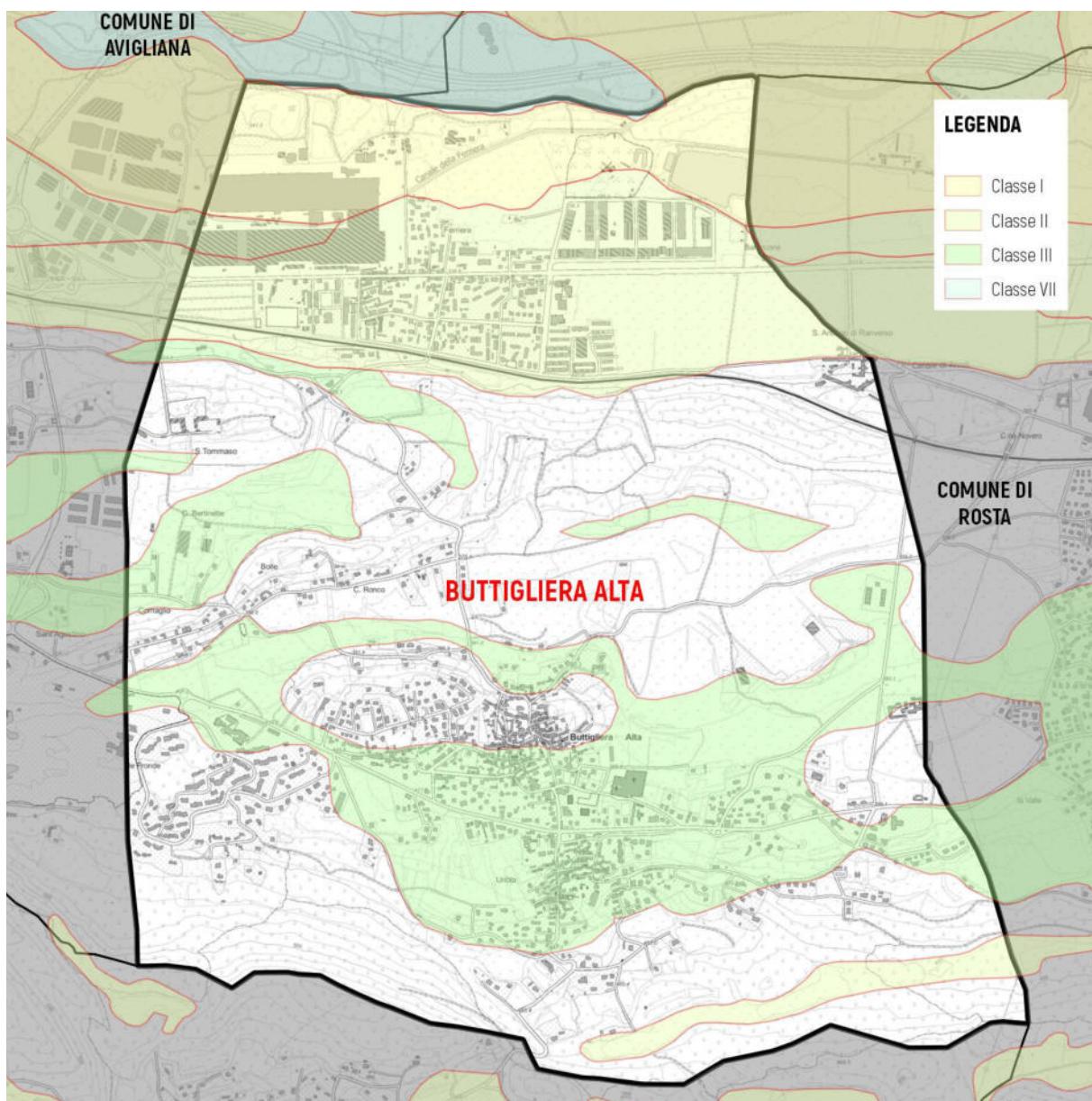
2.5

CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI²

La “*Carta dei suoli*” alla scala 1:50.000 costituisce un approfondimento della mappatura a scala 1:250.000 per quanto riguarda i territori di pianura. Per tale ragione, circa la metà del Comune di Buttigliera Alta non è tematizzata, essendo connotata da territori di collina privi o scarsi di valori a fini agricoli.

I suoli più pregiati appartenenti alle classi I e II sono individuati in corrispondenza del territorio pianeggiante, localizzato nella porzione settentrionale del Comune e occupato per la maggior parte dal centro abitato e dalla zona industriale della frazione Feriera.

I suoli a più scarsa potenzialità (classi III e superiori) sono invece individuati in corrispondenza del territorio collinare.

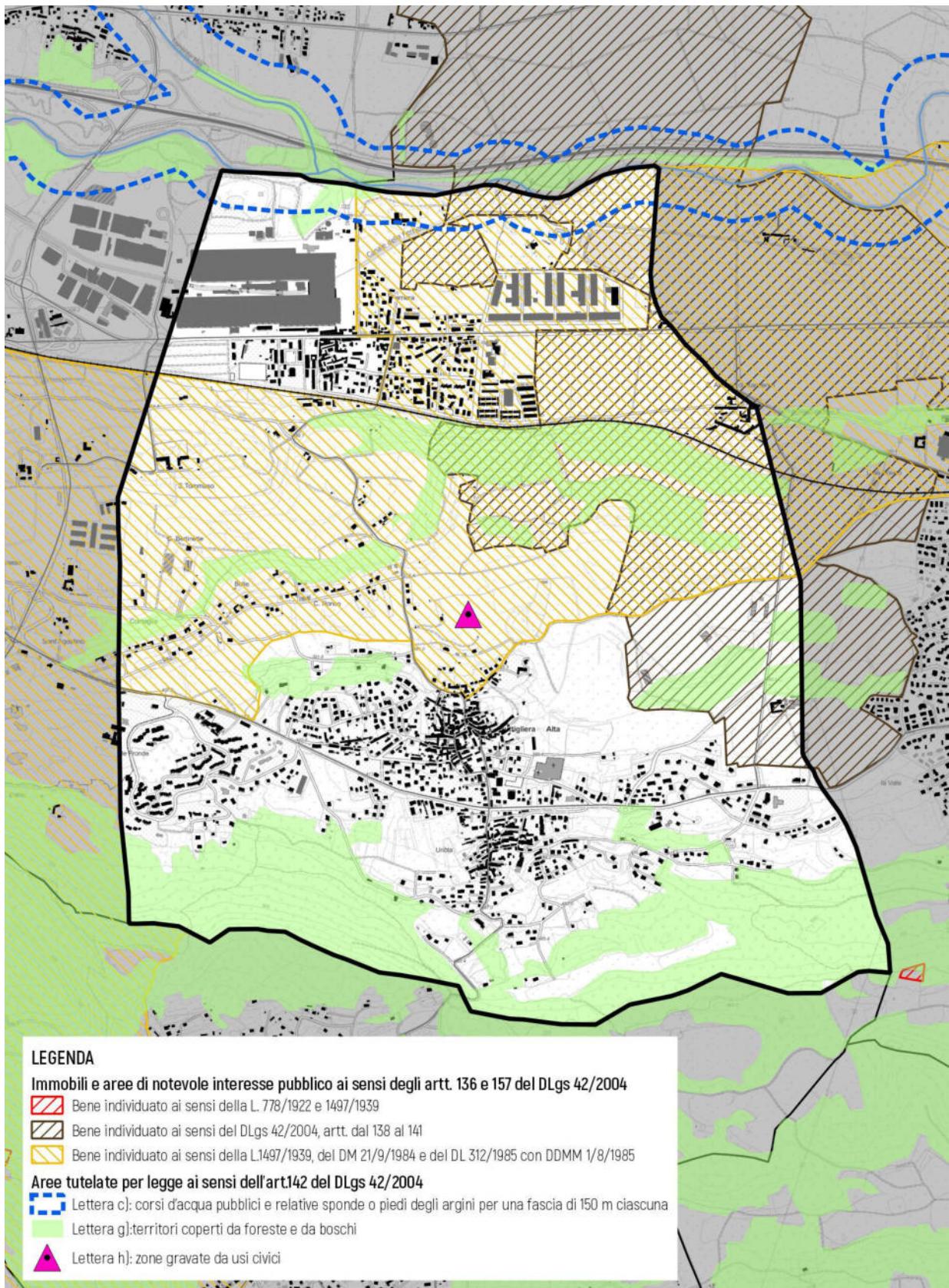


Classi di capacità d'uso dei suoli in territorio di Buttigliera Alta.

² Le cartografie sono consultabili on-line sul sito web della Regione Piemonte – Agricoltura e sviluppo rurale: http://www.regione.piemonte.it/agri/area_tecnico_scientifica/suoli/index.htm

2.6

SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI



Estratto della "Tavola P2.4: Beni paesaggistici. Torinese e valli laterali" del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) riferito al territorio di Buttigliera Alta.

Il territorio di Buttigliera Alta è interessato dai seguenti immobili e aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004:

- Bene individuato ai sensi della l. 29 giugno 1939, n. 1497, del D.M. 21 settembre 1984 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, con DD.MM. 1 agosto 1985:
 - *B078: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona Intermorenica Aviglianese sita nei comuni di Rosta, Buttigliera Alta, Reano, Trana, Avigliana, Valgioie, S. Ambrogio di Torino, Chiusa di S. Michele, Vaie e Coazze;*
 - Beni individuati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, articoli dal 138 al 141:
 - *D001: Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso.*
- È inoltre gravato dalle seguenti aree tutelate ai sensi dell'art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004:
- Lettera c) - corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna:
 - *Fiume Dora Riparia;*
 - Lettera g) - territori coperti da foreste e da boschi:
 - *localizzati principalmente nella porzione collinare del territorio comunale;*
 - Lettera h) - zone gravate da usi civici.

2.7

FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO

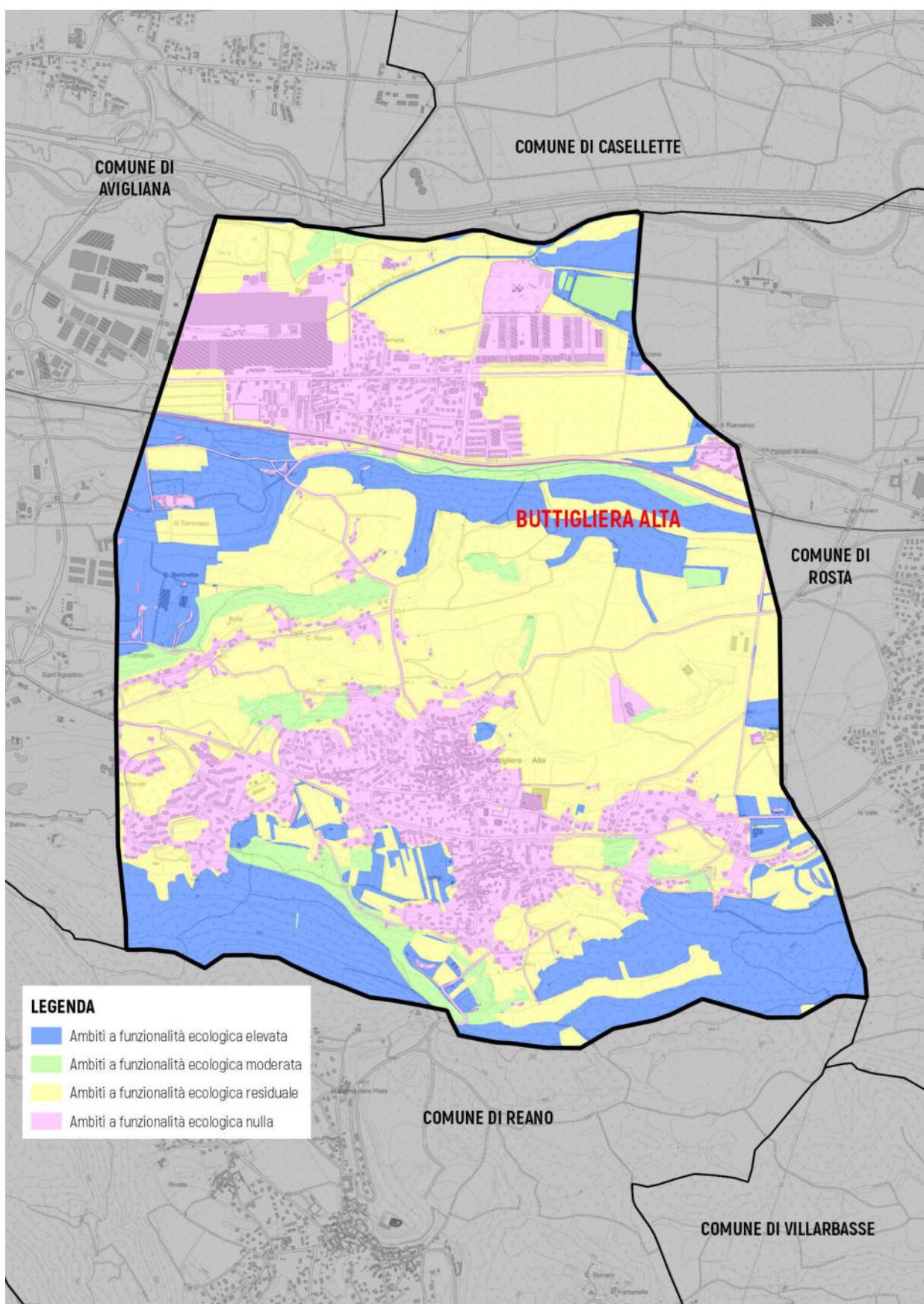
Le rappresentazioni della funzionalità ecologica (ossia la capacità del territorio di garantire le funzioni geopedologiche, idrologiche, igieniche, climatiche, naturalistiche dei sistemi ambientali) e della struttura della reticolarità del territorio, elaborate da ENEA³, mostrano come le aree identificate come a *funzionalità ecologica nulla* e di *impossibile espansione della rete* coincidano con le aree urbanizzate e infrastrutturate e con il sito di cava a nord della frazione Ferriera.

Gli ambiti a *funzionalità ecologica elevata* e gli *elementi strutturali della rete* corrispondono alle aree boscate, principalmente localizzate sul versante collinare. La restante parte del territorio comunale è invece classificata come a *funzionalità moderata / residuale* e come *possibile espansione della rete*.

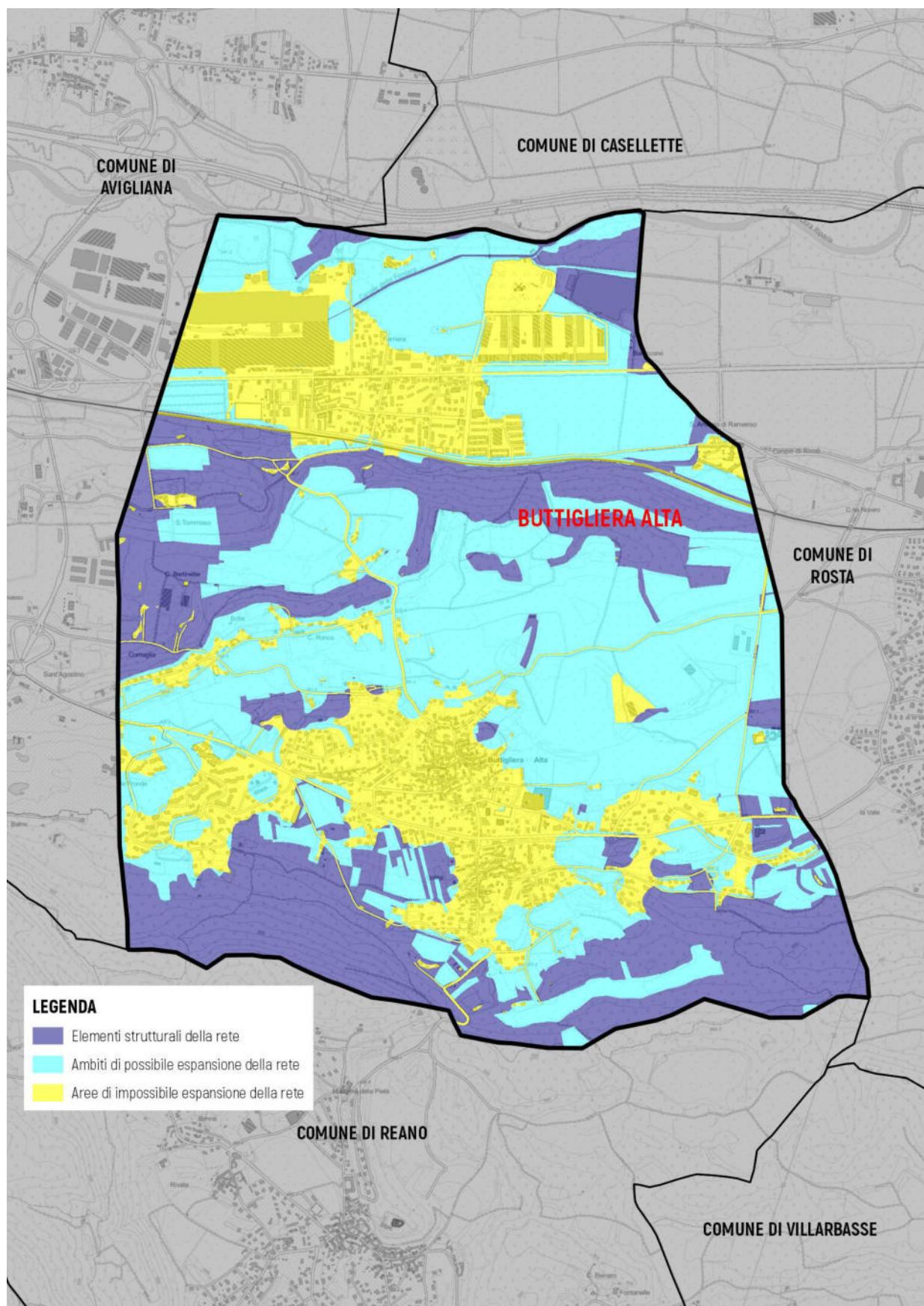
La carta della rete ecologica elaborata da ARPA Piemonte conferma quanto riportato dagli studi di ENEA, identificando come *core area* e *buffer zone* le zone boscate del versante collinare più a sud e come *stepping stone* e relative *buffer zone* quelle ai piedi della collina morenica e della piana della Dora.

Anche in questo caso, i tessuti urbani e il sito di cava non partecipano invece alla costruzione della rete ecologica locale.

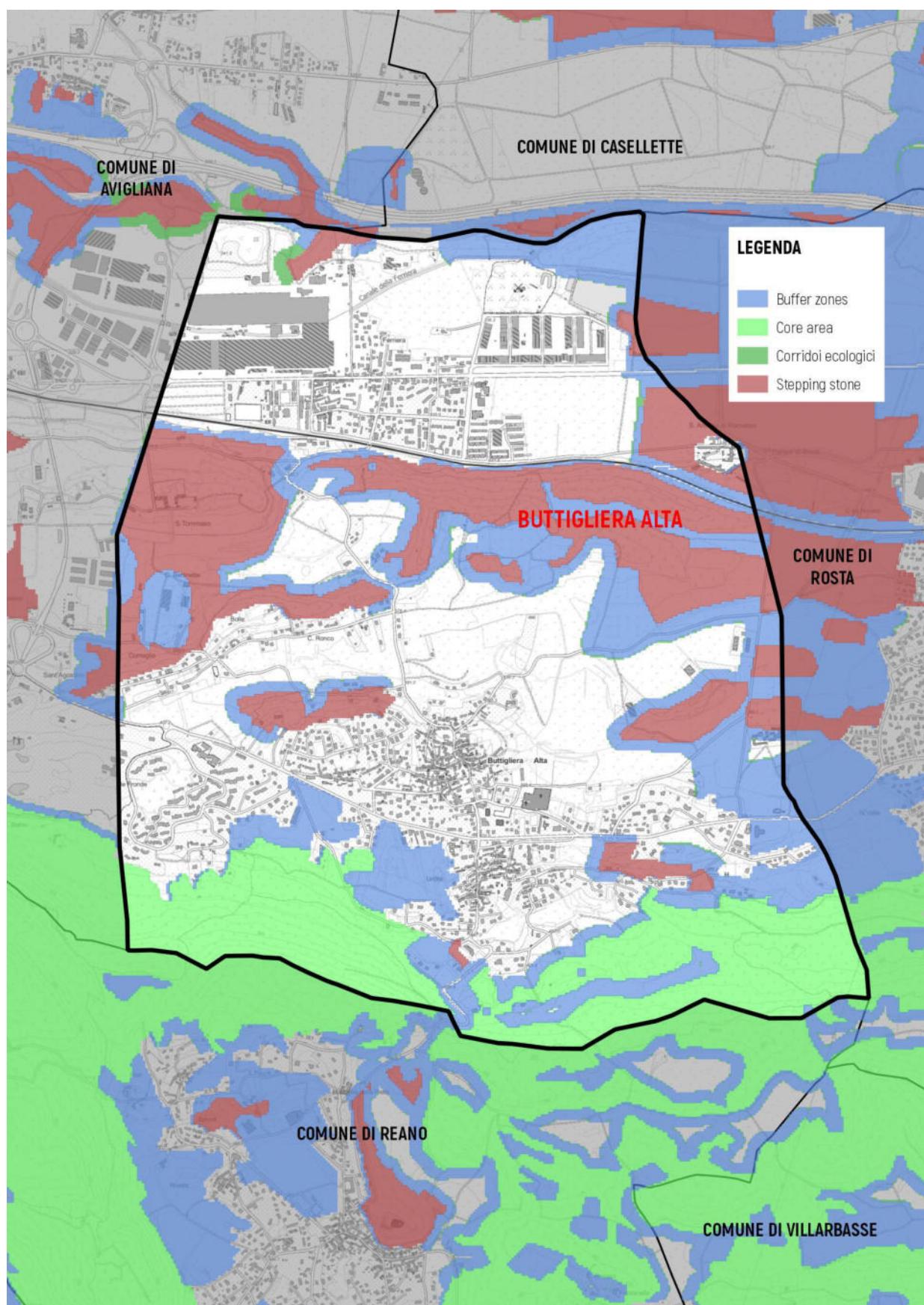
³ La cartografia è consultabile al sito: <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/sistema-verde/sistema-verde-tavole>



Ortofoto del territorio di Buttigliera Alta con la sovrapposizione della funzionalità ecologica.



Ortofoto del territorio di Buttigliera Alta con la sovrapposizione della struttura della rete.



Elementi della rete ecologica in territorio di Buttigliera Alta.

2.8

RISCHIO INDUSTRIALE

Il territorio comunale di Buttigliera Alta non è interessato da vincoli derivanti dalla presenza sul territorio di attività produttive classificate *"a rischio di incidente rilevante"* o di aree di danno, esclusione e osservazione relativi ad attività Seveso ubicate in Comuni contermini (DGR n.20-13359 del 22/02/2010 e successiva DGR n.17-377 del 26/07/2010)⁴.

⁴ L'Inventario Nazionale degli Stabilimenti a Rischio di incidente Rilevante aggiornato al febbraio 2020 è consultabile sul sito web: <https://www.minambiente.it/pagina/inventario-nazionale-degli-stabilimenti-rischio-di-incidente-rilevante-0>

3.

TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS

Con l'introduzione dell'art.3 bis nel corpo normativo della LR 56/1977 sono stati definiti i principi generali relativi all'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delineando ruoli e competenze dei diversi soggetti coinvolti e gli elementi essenziali del procedimento.

Con DGR n.25-2977 del 29/02/2016 sono stati specificati gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto al medesimo art.3 bis, c.8 della LR 56/1977, delle varianti agli strumenti urbanistici come previsto all'art.17, c.11 e degli strumenti urbanistici esecutivi come previsto all'art.40, c.8.

Con riferimento alle Varianti Parziali al PRG di cui all'art.17, c.5, sottoposte alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, la DGR propone due schemi procedurali alternativi:

- quello "contestuale" prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di VAS, da espletare contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici, e consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione;
- quello "in sequenza" prevede che il Comune esplenti la fase di verifica di VAS prima della fase di pubblicazione ed è consigliabile nei casi di proposte di varianti dai risvolti ambientali più complessi.

Vista la natura dei contenuti della Variante Parziale n.8 al PRG di Buttigliera Alta, l'Amministrazione comunale ha deciso di intraprendere la procedura "in sequenza" e ha pertanto predisposto e adottato (DGC n.54 del 29/05/2020), precedentemente ai presenti elaborati urbanistici, il "Documento di verifica di assoggettabilità alla VAS (fase di screening)". Tale elaborato è stato trasmesso con nota prot. n. 7628 del 04/06/2020 ai soggetti con competenza ambientale ai fini dell'espressione dei pareri.

Trascorsi i 30 giorni previsti dalla legge, non è pervenuto nessun parere da parte dei succitati enti; pertanto l'**Organo Tecnico** per la valutazione ambientale del Comune ha espresso il proprio **parere conclusivo di esclusione della Variante dalla procedura di VAS**.

Come specificato dalla D.G.R. n. 12-8931 del 9/06/2008, con le precisazioni fornite dal presente paragrafo si intendono ottemperati i disposti dell'art. 20 della L.R. 40/98.

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Trattandosi, come detto, di una Variante avente per oggetto diverse modifiche di varia natura, nel presente documento sono inserite schede sintetiche che facilitano la lettura delle caratteristiche delle aree interessate, degli interventi previsti e le modifiche apportate al PRG.

Nello specifico, i contenuti della Variante si possono riassumere come segue:

- modifica 1 ➔** Interventi puntuali per destinazioni residenziali
- modifica 2 ➔** Riconoscimento di aree pertinenziali a insediamenti residenziali esistenti
- modifica 3 ➔** Aggiornamento delle prescrizioni relative al Centro Storico
- modifica 4 ➔** Interventi puntuali per destinazioni economiche
- modifica 5 ➔** Modifiche alle aree per servizi
- modifica 6 ➔** Modifiche normative e coordinamenti con la legislazione sovraordinata

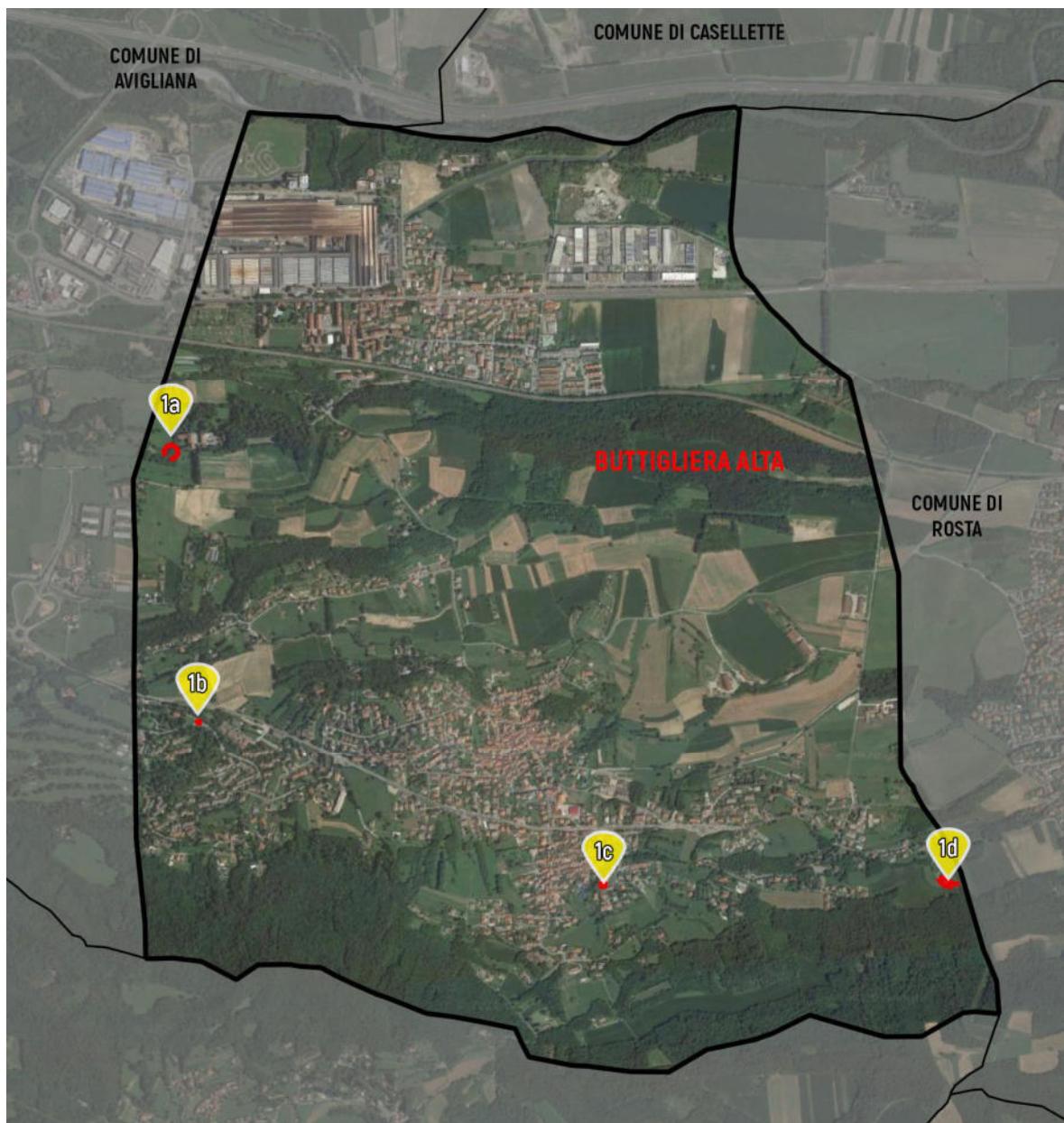
MODIFICA 1

Razionalizzazione degli insediamenti residenziali esistenti

■ PRESUPPOSTI

Come già esposto nei capitoli precedenti, il presente gruppo di modifiche riguarda quattro ambiti residenziali, già riconosciuti dal PRG vigente, per i quali sono state manifestate esigenze di modifica, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e consentire un agevole utilizzo delle pertinenze degli insediamenti esistenti.

Nell'immagine riportata di seguito sono localizzati sul territorio comunale gli ambiti oggetto di intervento; le lettere identificano la sequenza delle modifiche, come descritte di seguito.



Ortofoto del Comune di Buttiglier Alta con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.1.

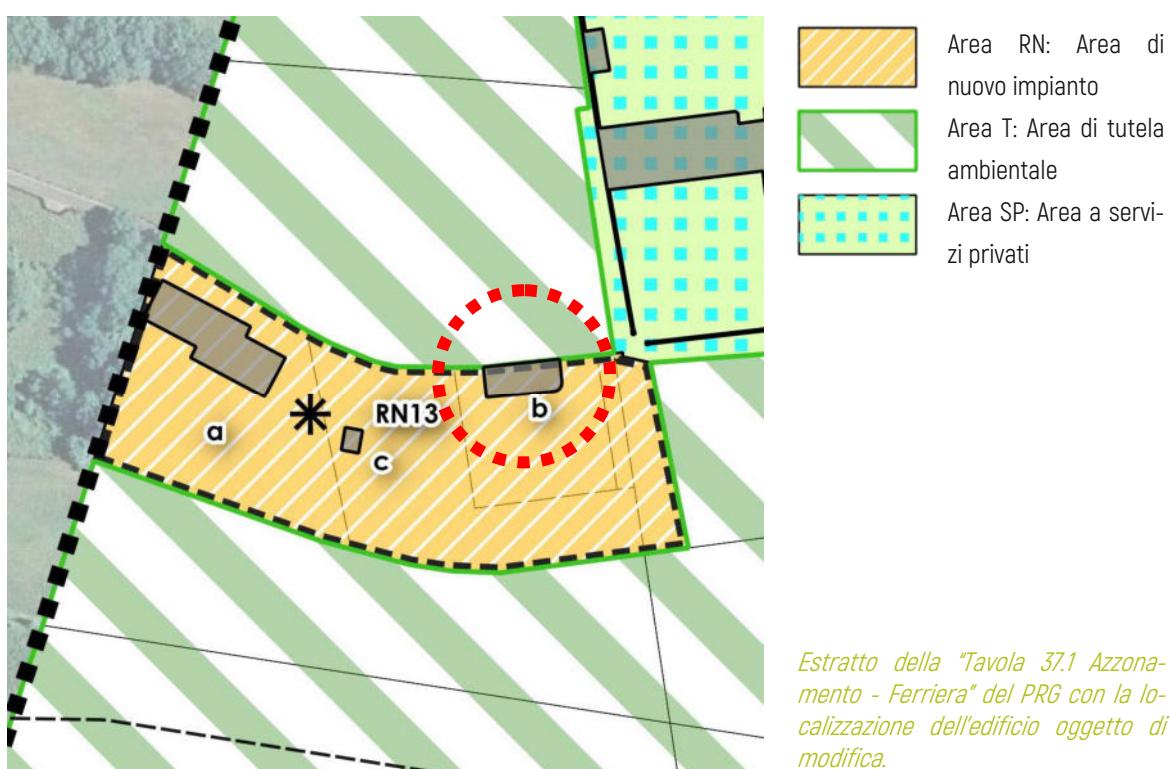
MODIFICA 1a

L'oggetto della presente modifica è un fabbricato dismesso (ex serra-limonaia) posto in fregio a Via Villa San Tommaso presso il confine occidentale del Comune di Buttigliera Alta, nella fascia di territorio che si estende tra il capoluogo e Frazione Ferriera.



Ortofoto del territorio del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione dell'edificio di modifica.

L'edificio, di superficie coperta pari a 105 mq, fa parte dell'"*Area di nuovo impianto*" residenziale RN13 ed è puntualmente contrassegnato con una lettera b. Allo stato attuale, la specifica tabella di sintesi allegata al PRG ne ammette il restauro con mutamento di destinazione d'uso a studio professionale o artistico; si evidenzia però il completo stato di abbandono in cui versa da tempo la struttura, che ha completamente fatto venir meno qualunque possibilità di recupero funzionale.



Estratto della "Tavola 37.1 Azzonamento - Ferriera" del PRG con la localizzazione dell'edificio oggetto di modifica.



La serra dismessa è ospitata all'interno del giardino pertinenziale dell'immobile principale, interamente recintato fino al limite comunale con Avigliana e con una significativa presenza vegetazionale. Giace in pessime condizioni di manutenzione ed è facilmente allacciabile alle reti dei sottoservizi che già raggiungono la casa padronale.

Ortofoto con la localizzazione dell'edificio oggetto di modifica.

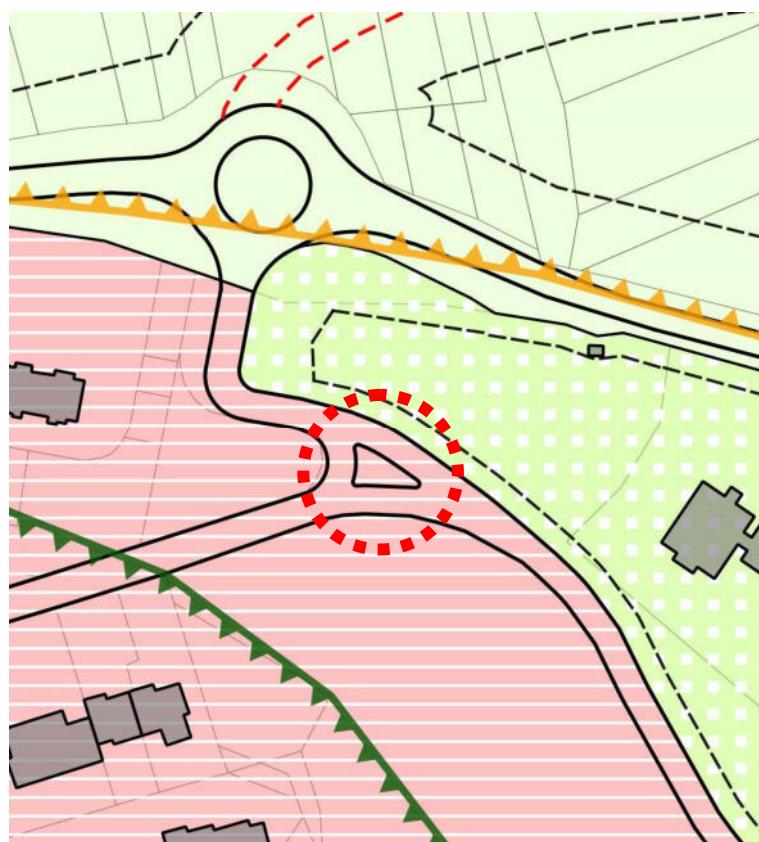
MODIFICA 1b

Il lotto misura circa 80 mq e coincide con un'area spartitraffico posta all'innesto della viabilità anulare di distribuzione interna del villaggio residenziale privato "Le Fronde", ubicato al confine con Avigliana lungo una diramazione della SP 185-Corso Laghi.



Ortofoto del territorio del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione dell'ambito di modifica.

Il suddetto complesso residenziale (e l'ambito di Variante con esso) è identificato dal PRG con specifica area normativa "a capacità insediativa esaurita", denominata RE37 e disciplinata all'art.28 e alla relativa tabella di sintesi delle NdA.



- Area RE: Area residenziale a capacità insediativa esaurita
- Area S: Area per servizi e attrezzature a livello comunale
- Area A: Area ad uso agricolo

Estratto della "Tavola 37 Azzonamento - Capoluogo" del PRG con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Lo specifico lotto si trova poco lontano dalla rotatoria sulla SP 185 da cui si diparte la viabilità privata di accesso al villaggio "Le Fronde", in corrispondenza della prima intersezione stradale che si incontra all'interno del complesso. Di forma triangolare, è occupato da un palo dell'illuminazione, oltre che da elementi vegetali di arredo, ed è facilmente allacciabile alle infrastrutture di rete che servono le residenze.

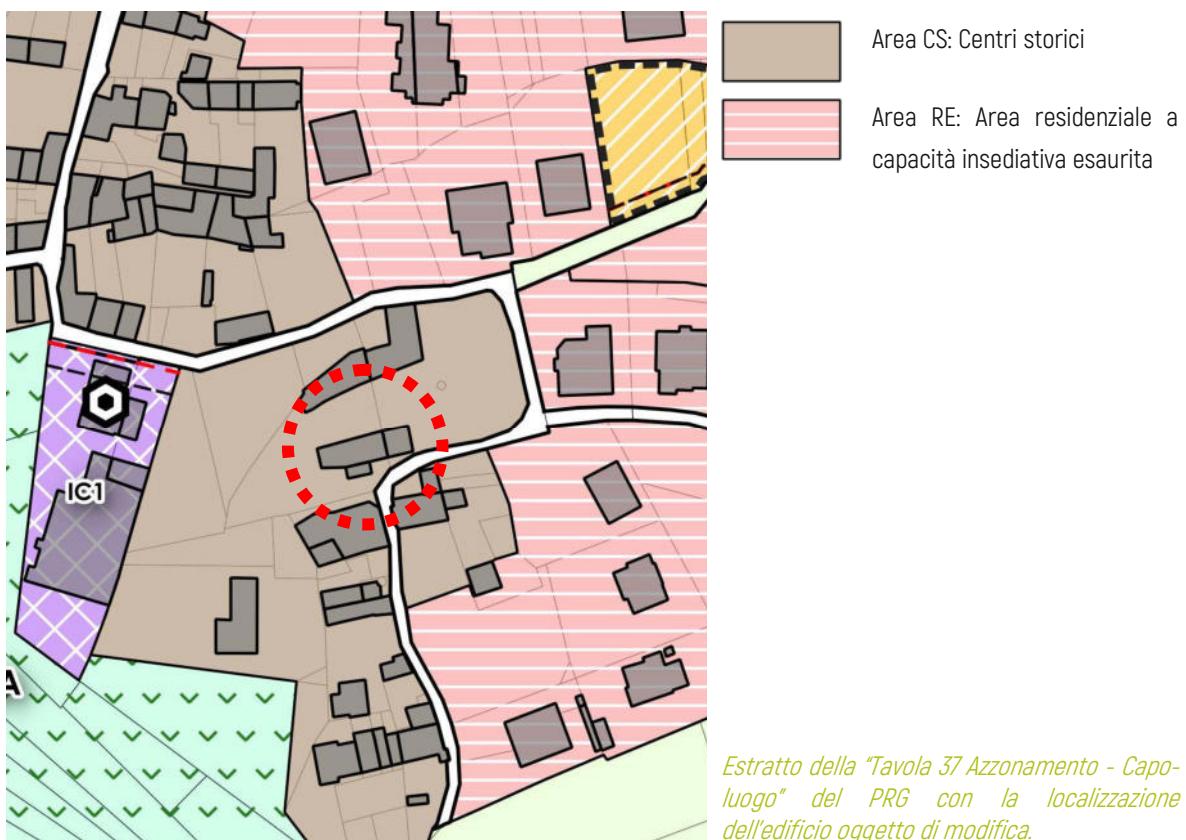
Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

MODIFICA 1c

Il fabbricato oggetto della presente modifica è una porzione di travata di pertinenza di un'abitazione nel centro storico di Uriola (il CS2), accessibile da Via al Castello.



Ortofoto del territorio del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione dell'edificio di modifica.



Come detto, rientra nella zona di PRG denominata CS2, normata all'art.26 delle NdA e non individuata ai sensi dell'art.24 della LR 56/1977. Neanche la struttura di per sé è interessata da vincoli storico-urbanistici, tanto più che già l'attuale disciplina comunale ne ammette il mutamento di destinazione d'uso (intervento indicato con la lettera A sulle cartografie di Piano).



Il fabbricato interessato dalla modifica coincide con parte di una vecchia tettoia di matrice rurale a due piani frontistante l'edificio residenziale di cui costituisce elemento accessorio. Entrambi gli immobili sono contenuti all'interno di un cortile recintato e il contesto di inserimento è dotato di tutti i sottoservizi di rete.

Ortofoto con la localizzazione dell'edificio oggetto di modifica.

MODIFICA 1d

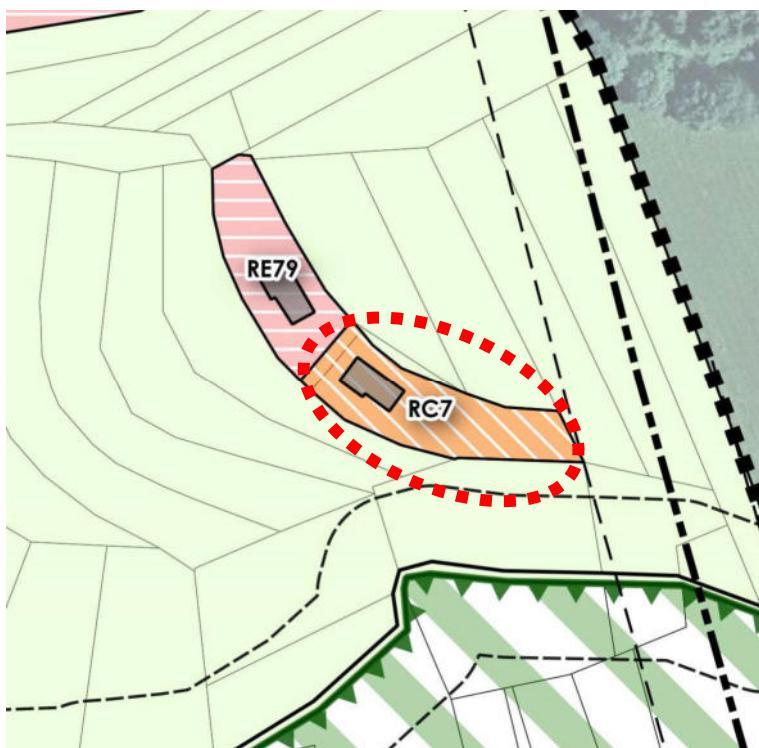


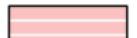
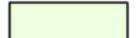
Ortofoto del territorio del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione dell'ambito di modifica.

L'area è localizzata nell'estremo quadrante orientale del territorio buttiglierese, al confine con il Comune di Rosta, ed è accessibile tramite una diramazione di Via Fornero.

In particolare, la modifica riguarda un piccolo mappale, di appena 67 mq di superficie, che, pur facendo parte della medesima proprietà, ricade in area agricola.

L'ambito assume destinazione residenziale di completamento RC7, normata all'art.30 di PRG e con propria tabella di sintesi.



 Area RC: Area residenziale di completamento
 Area RE: Area residenziale a capacità insediativa esaurita
 Area A: Area agricola

Estratto della "Tavola 37 Azzonamento - Capoluogo" del PRG con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Come anticipato, l'area RC7 coincide con un lotto residenziale ospitante un'abitazione a due piani fuori terra con relativi spazi pertinenziali lastricati e a verde.

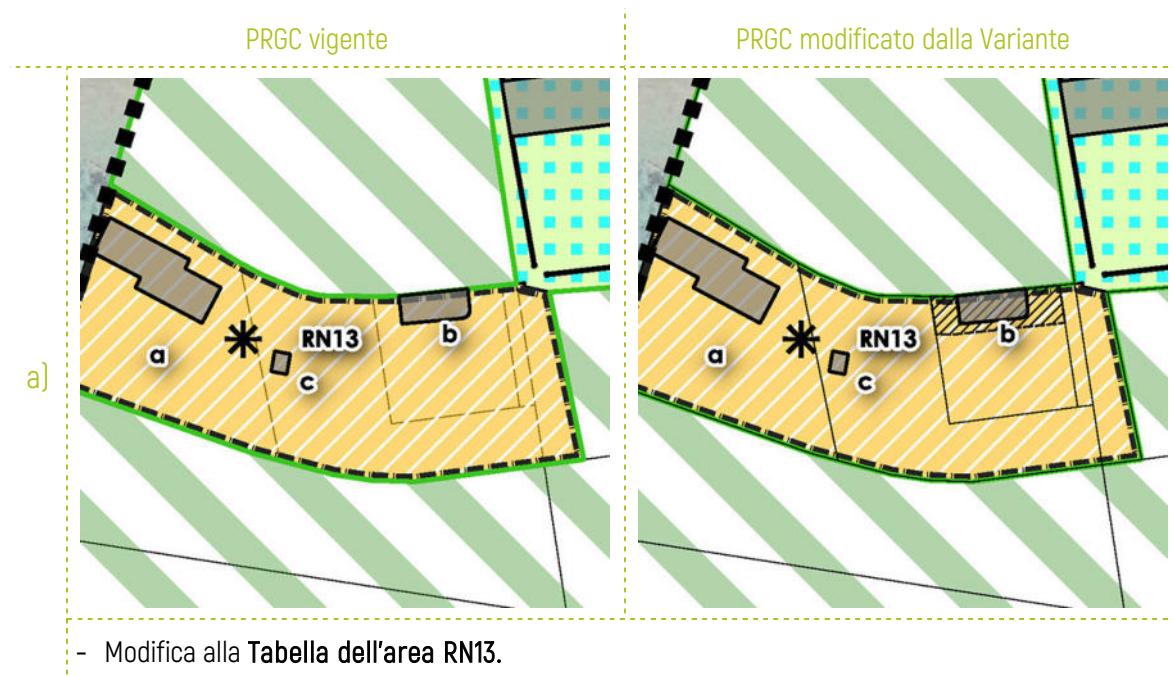
CONTENUTI

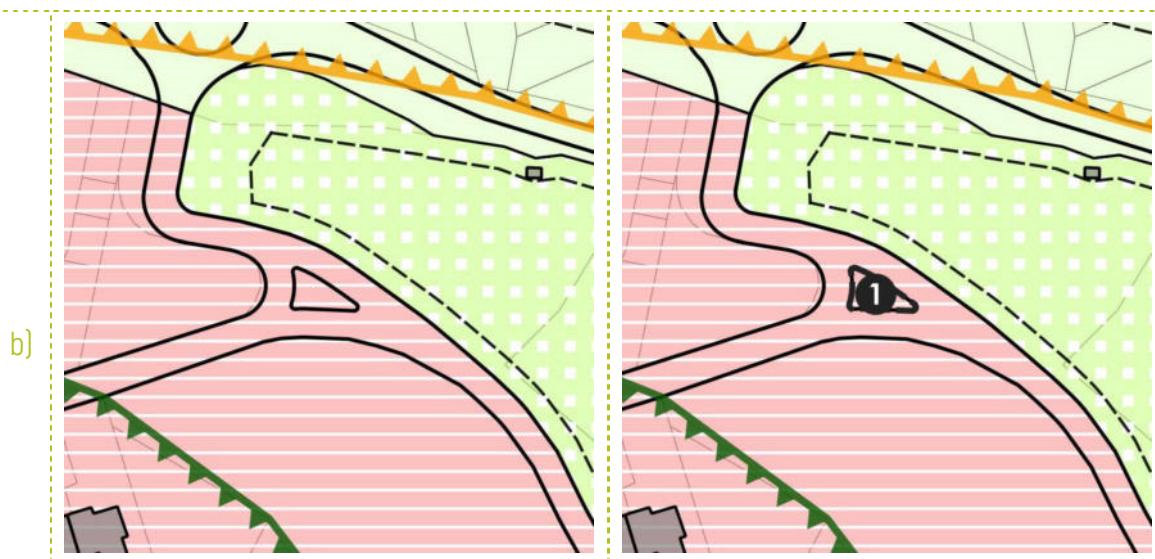
La Variante apporta le seguenti modifiche agli elaborati di PRG:

- a) Il piano vigente già consente il recupero dell'edificio adibito a serra - limonaia mediante interventi di restauro conservativo, ammettendo il mutamento di destinazione d'uso a studio professionale o artistico. La Variante n.9 estende le possibilità di intervento sul fabbricato anche alla ristrutturazione e alla sostituzione edilizia, con cambio di destinazione d'uso per fini residenziali; l'eventuale ricostruzione del volume demolito deve collocarsi all'interno dell'area tratteggiata nella cartografia di PRG ed è comunque vincolata al rispetto di parametri dimensionali massimi ($V = 350$ mc, $SC = 150$ mq; $H = 4,00$ m).
- b) Obiettivo della Variante è quello di consentire sull'area in esame la realizzazione di un fabbricato per la guardiania del complesso residenziale. A tal fine, si provvede a segnalare il lotto con apposito identificativo numerico sulle carte di Piano e a esplicitare i valori dimensionali nelle Norme, sia all'art.28 che nella tabella di sintesi ($V = 90$ mc, $SC = 70$ mq; $H = 3,50$ m).
- c) Attraverso una puntuale modifica cartografica alla Tavola n.38 relativa ai centri storici, la Variante introduce la facoltà di sopraelevare la travata esistente (intervento di tipo S), per un suo recupero maggiormente funzionale e aderente alle attuali normative in materia di salubrità delle costruzioni.
- d) La Variante si limita ad apportare una lieve rettifica del perimetro della RC7, in maniera da farla coincidere con l'effettiva unica proprietà catastale; nella relativa tabella di sintesi viene anche precisato che la superficie aggiunta, evidenziata con apposito segno grafico sulla cartografia, non partecipa alla determinazione della capacità edificatoria dell'area, che rimane invariata.

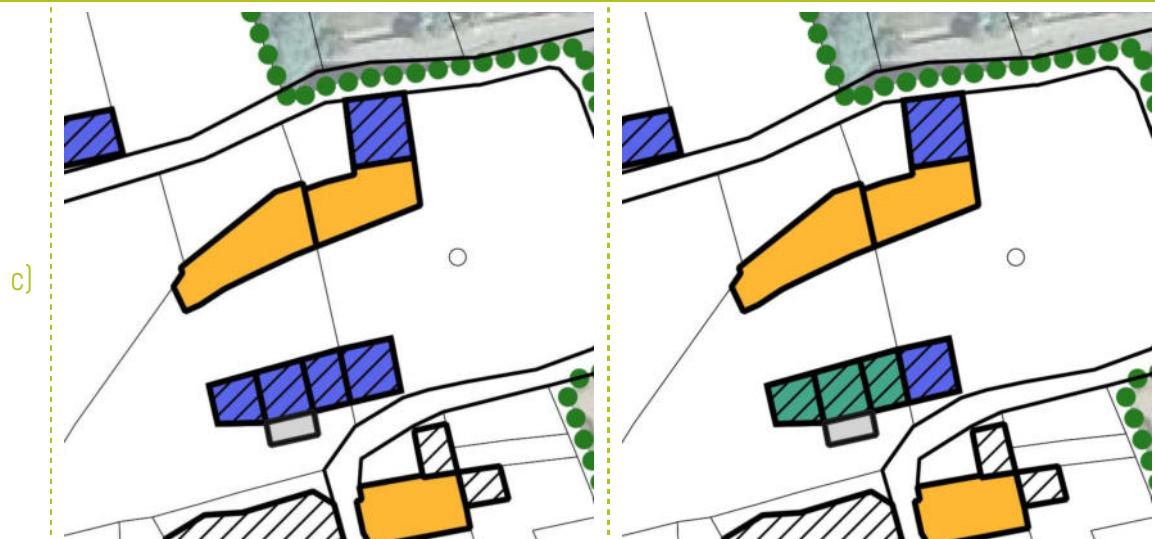
ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici e Norme di Attuazione





- Modifica all'articolo 28 delle NTA, "Aree a capacità insediativa esaurita RE";
- Modifica alla Tabella dell'area RE37.



- Modifica alla Tabella dell'area RC7.

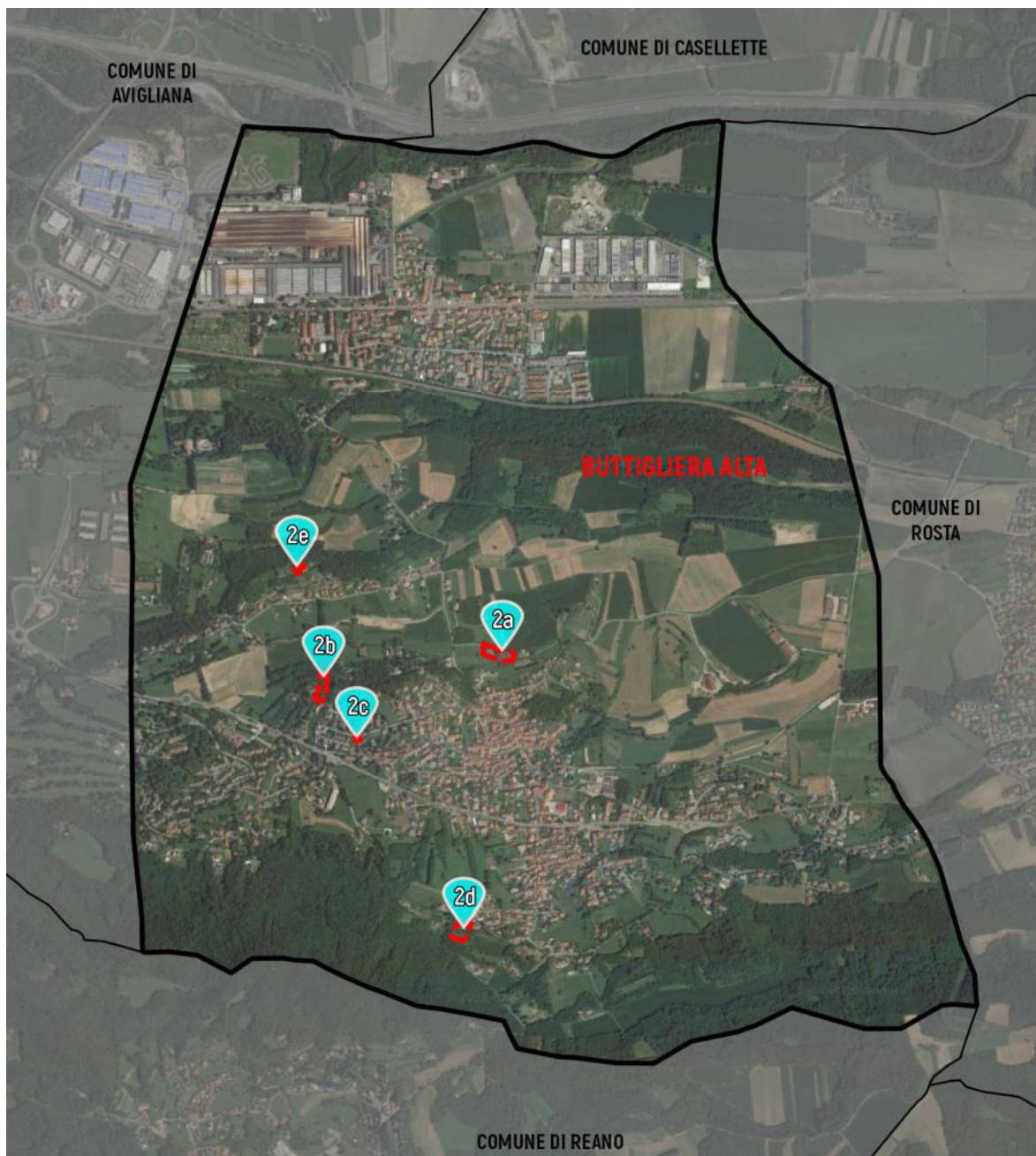
MODIFICA 2

Riconoscimento di aree pertinenziali a insediamenti residenziali esistenti

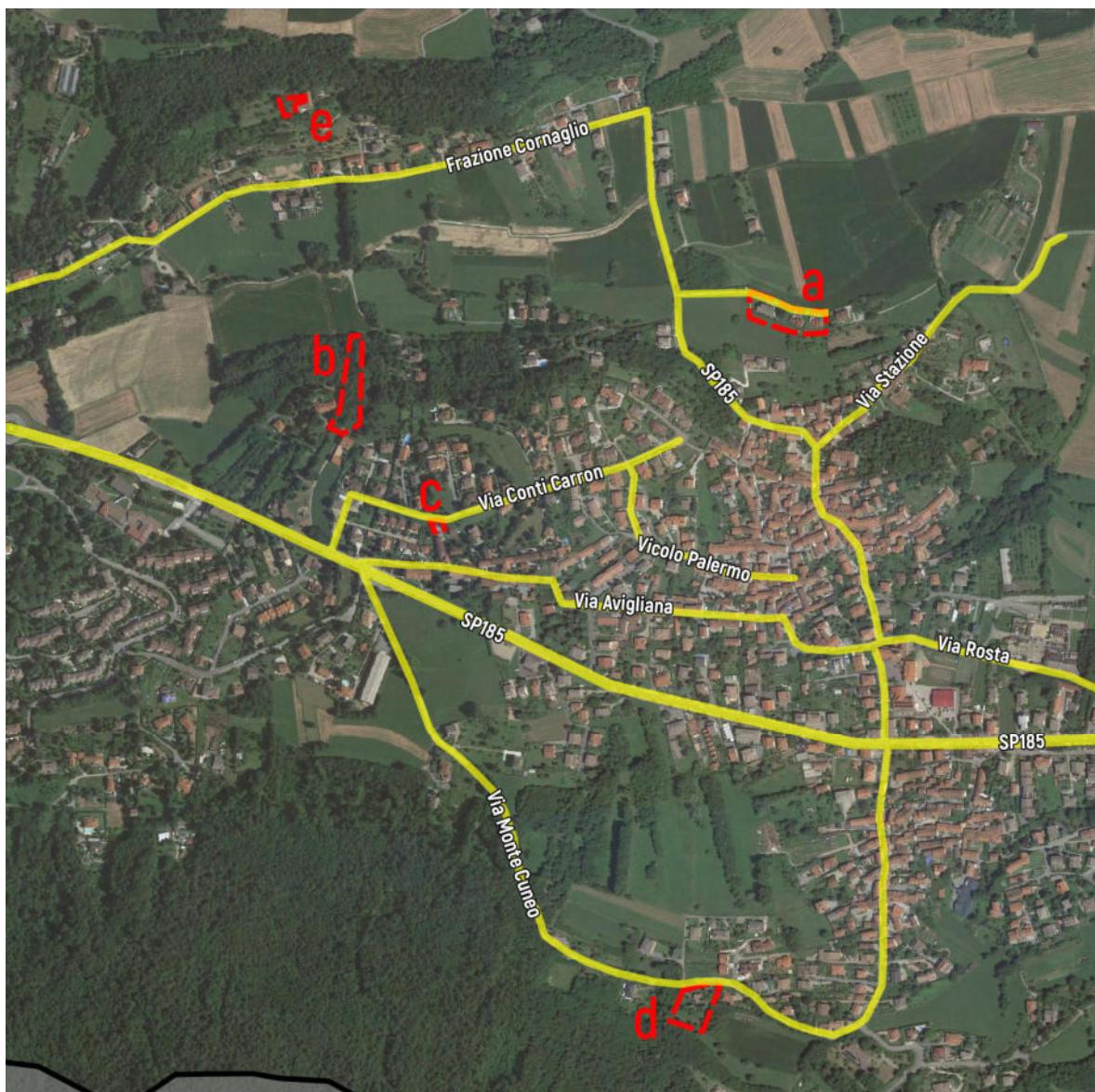
► PRESUPPOSTI

Le modifiche appartenenti a questa categoria costituiscono semplici riconoscimenti dell'effettiva destinazione in atto, di terreni liberi pertinenziali a insediamenti residenziali esistenti o di lotti ricadenti in aree urbanistiche non idonee o non rispecchianti la loro reale condizione di utilizzo.

Nell'immagine riportata di seguito sono localizzati sul territorio comunale gli ambiti oggetto di intervento; le lettere identificano la sequenza delle modifiche, come descritte di seguito.



Ortofoto del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.2.



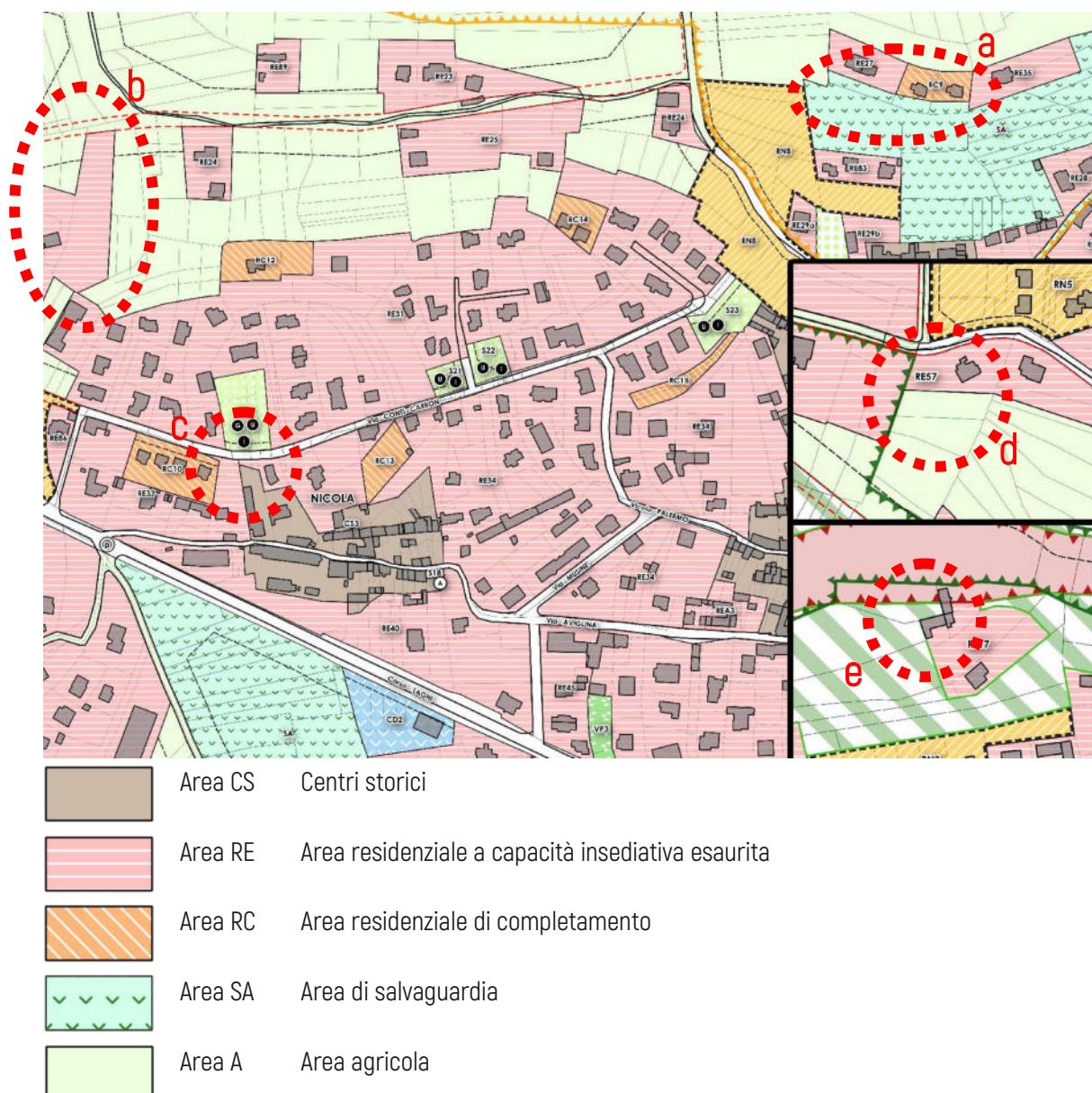
Ortofoto del Comune di Buttigliera Alta (Google Maps) con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.

Quattro aree oggetto di modifica sono ubicate nei dintorni del capoluogo di Buttigliera Alta, soltanto una si localizza nel tessuto frazionale; nello specifico:

- a. la prima coincide con un ambito residenziale di recente realizzazione, accessibile da una strada privata a fondo cieco che si dirama dalla SP 185;
- b. la seconda si localizza al margine nord-occidentale del concentrico, in prossimità di Strada del Closio;
- c. la terza si trova alle spalle dell'insediamento storico prospiciente Via Avigliana e si affaccia sulla più recente Via Conti Carron;
- d. la quarta corrisponde ad un'area residenziale frontistante Via Monte Cuneo, a sud della strada provinciale;
- e. la quinta è situata a nord del capoluogo, in Frazione Cornaglio, e coincide con la pertinenza del fabbricato residenziale esistente.

Le aree sono così classificate dal PRG vigente:

- l'ambito è riconosciuto in parte come Area residenziale a capacità insediativa esaurita RE27, in parte come Area residenziale di completamento RC9 (già attuata) e in parte come Area di salvaguardia SA e pertanto inedificata e inedificabile;
- il lotto fa parte dell'Area RE32 ma, a differenza di quanto segnalato in cartografia, è completamente inedificato;
- il lotto ricade al limite dell'area urbanistica CS3, corrispondente al nucleo delle *Case Nicola*, a tal proposito si ricorda che i centri storici riconosciuti dal PRG di Buttigliera, disciplinati all'art.26 delle Norme di Attuazione, non sono individuati ai sensi dell'art.24 della LR 56/1977;
- la frazione edificata dell'ambito è ricompresa in area urbanistica RE57, mentre la porzione libera, pertinenziale, rientra in area agricola;
- l'area da riconoscere come pertinenza ricade in Area di tutela ambientale T, mentre il limitrofo fabbricato e la restante parte del giardino sono ricompresi in Area residenziale a capacità insediativa esaurita RE17.



Estratto della "Tavola 37.2 Azzonamento - Capoluogo" del PRG con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.

L'ambito **a** coincide con lotti residenziali di recente formazione quasi completamente racchiusi da recinzioni e ospitanti tre fabbricati a due piani fuori terra con relativi spazi pertinenziali lastricati e a verde. Anche la striscia di terreno a sud, attualmente ricadente in area agricola, è delimitata da una siepe e costituisce pertinenza dei suddetti edifici.

Il lotto **b** è parte di un boschetto ai piedi del rilievo su cui sorge il capoluogo di Buttigliera e non ospita edifici.

Il lotto **c** si colloca a una quota superiore rispetto al fabbricato posto a sud, ed è quasi interamente pavimentato con marmette autobloccanti semipermeabili.

L'ambito **d** coincide con un lotto residenziale completamente recintato e occupato da un fabbricato abitativo a 3 piani fuori terra e dalle sue pertinenze, in parte verdi e in parte pavimentate.



Ortofoto del Comune di Buttigliera Alta (Google Maps).

◀ CONTENUTI

La Variante apporta le seguenti modifiche agli elaborati di PRG:

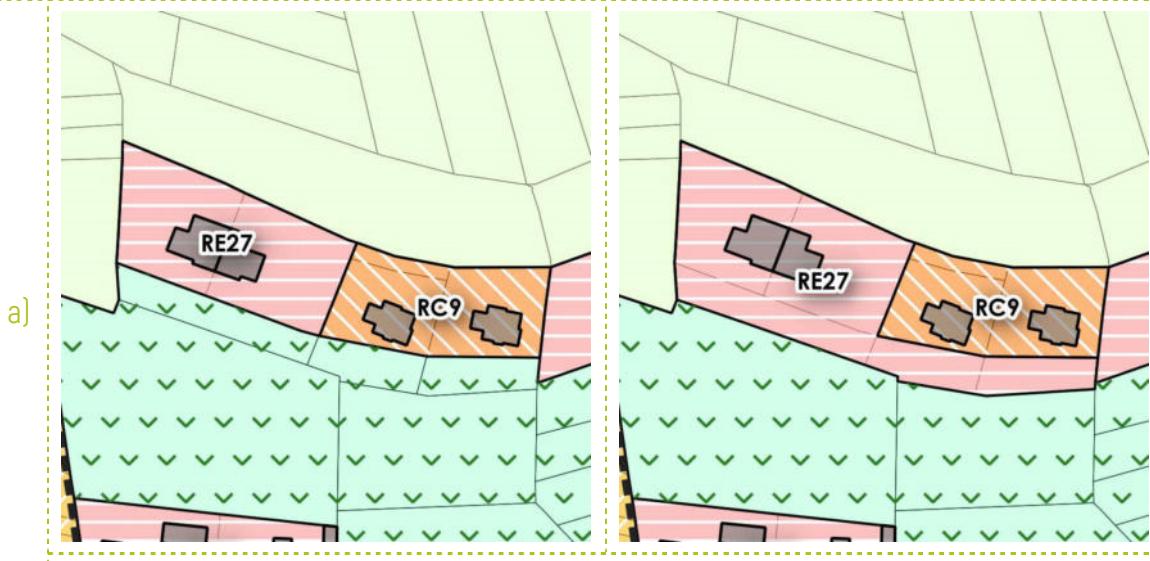
- La Variante estende la destinazione RE27, *Area residenziale a capacità insediativa esaurita* (senza quindi determinare nessuna nuova possibilità edificatoria) fino a ricoprendere la striscia di terreno di pertinenza delle abitazioni attualmente classificata agricola.
- L'area viene retrocessa alla destinazione agricola, dato il reale stato dei luoghi.
- Viene modificata la destinazione urbanistica del lotto, da CS3 a RE34, *Area residenziale a capacità insediativa esaurita*; si ricorda che i centri storici riconosciuti dal PRG di Buttigliera, disciplinati all'art.26 delle Norme di Attuazione, non sono individuati ai sensi dell'art.24 della LR 56/1977.
- Si estende la destinazione RE57, *Area residenziale a capacità insediativa esaurita*, al lotto pertinenziale attualmente ricadente in zona agricola.
- Si estende la destinazione RE17, *Area residenziale a capacità insediativa esaurita*, al lotto pertinenziale attualmente ricadente in area agricola di tutela ambientale.

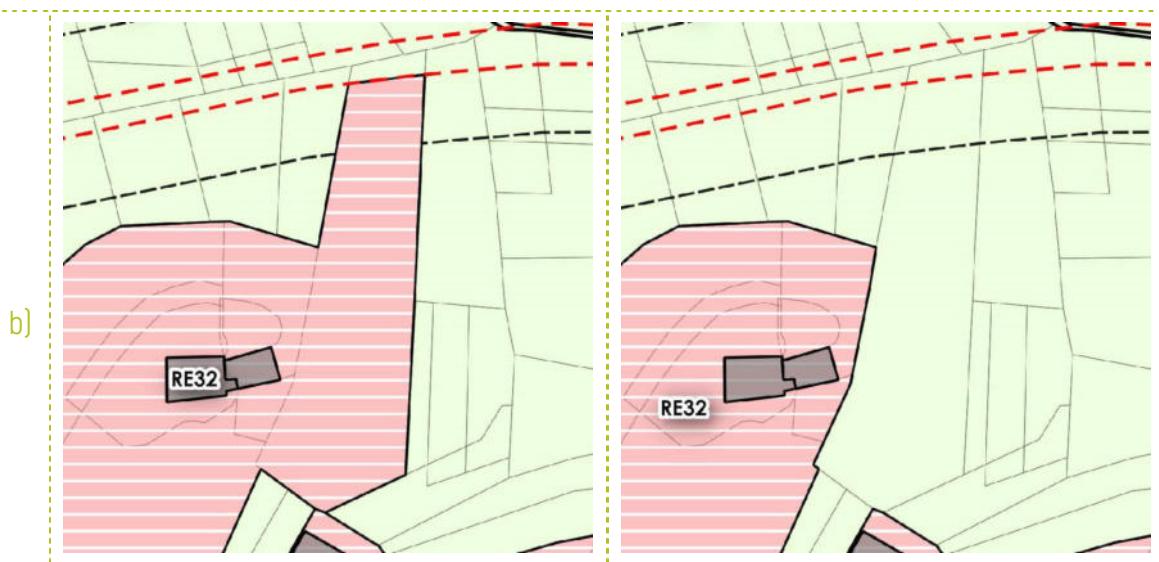
◀ ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici e Norme di Attuazione

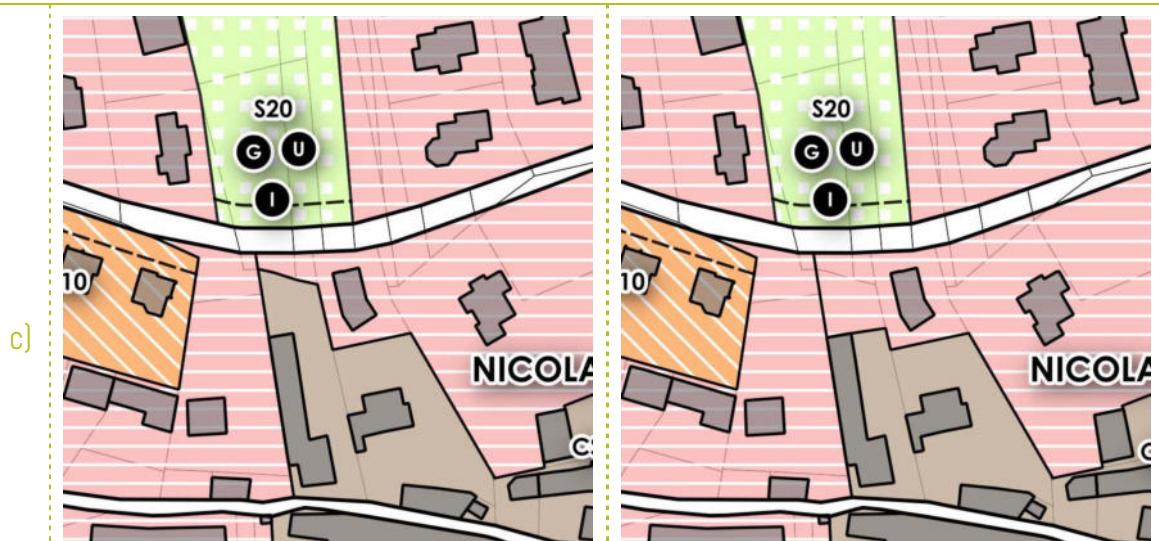
PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante

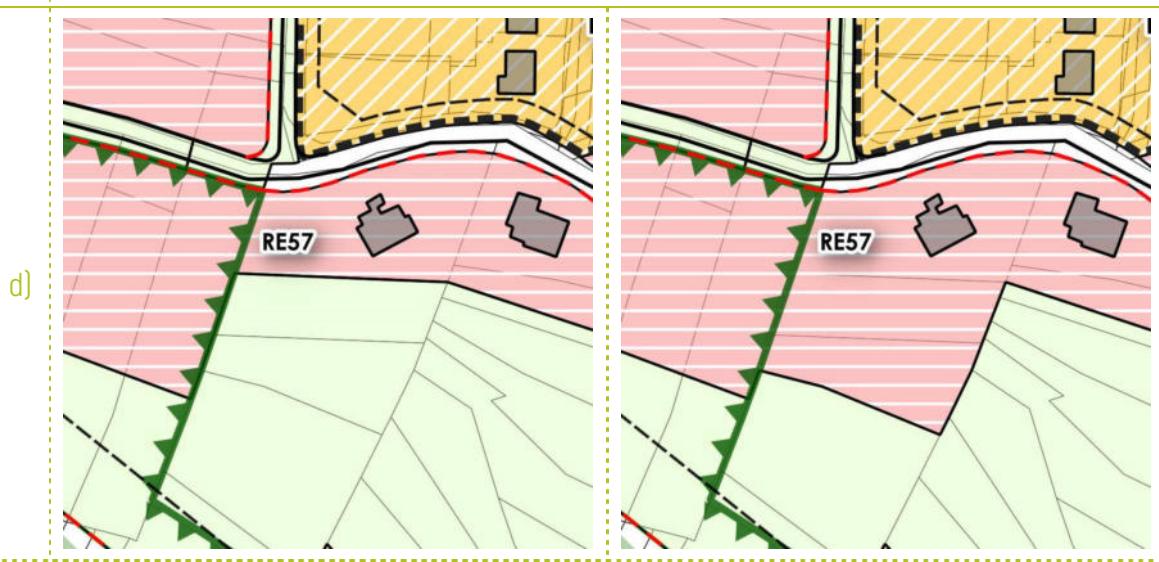




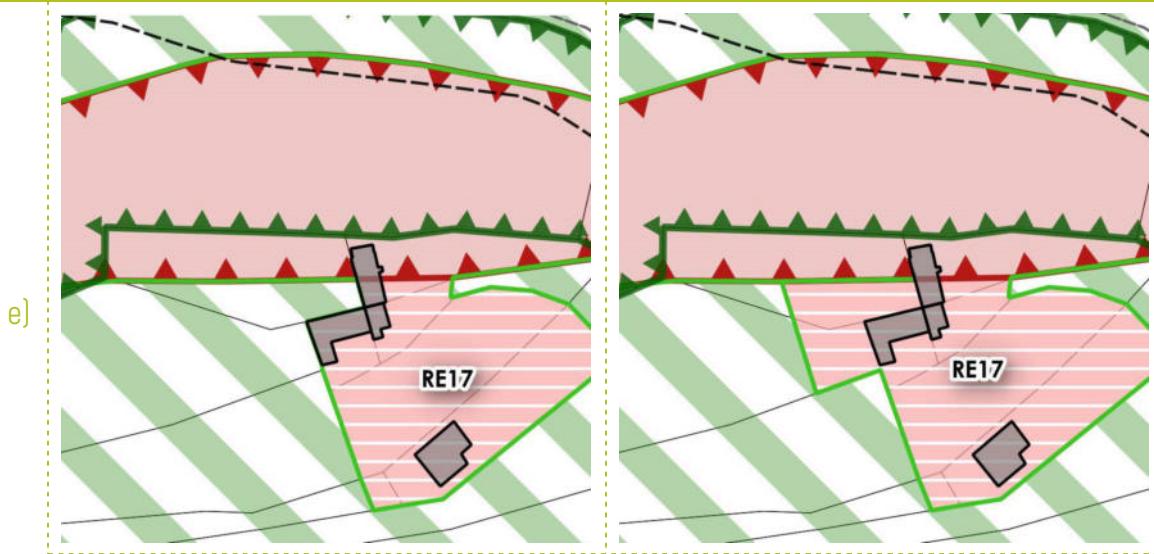
- Aggiornamento dei dati dimensionali riportati nella **Tabella dell'area RE32**.



- Aggiornamento dei dati dimensionali riportati nella **Tabella dell'area CS3**;
- Aggiornamento dei dati dimensionali riportati nella **Tabella dell'area RE34**.



- Aggiornamento dei dati dimensionali riportati nella **Tabella dell'area RE57**.



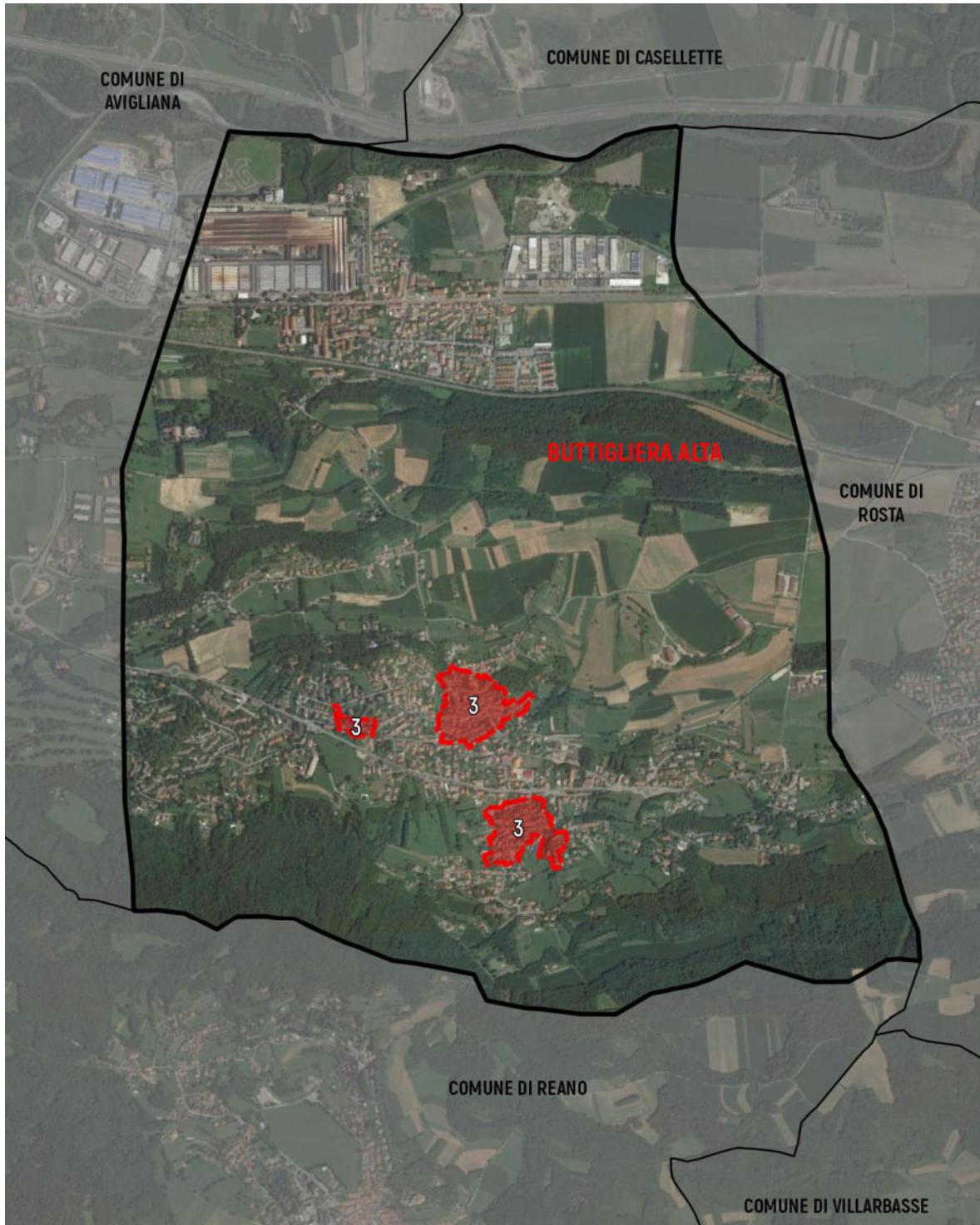
- Aggiornamento dei dati dimensionali riportati nella **Tabella dell'area RE17**.

MODIFICA 3

Aggiornamento delle prescrizioni relative al centro storico

PRESUPPOSTI

È necessario apportare alcune modifiche alle disposizioni normative relative ai centri storici riconosciuti dal PRG vigente (localizzati nell'immagine che segue sul territorio comunale), al fine di favorire il riuso del patrimonio edilizio storico esistente.



Ortofoto del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.3.



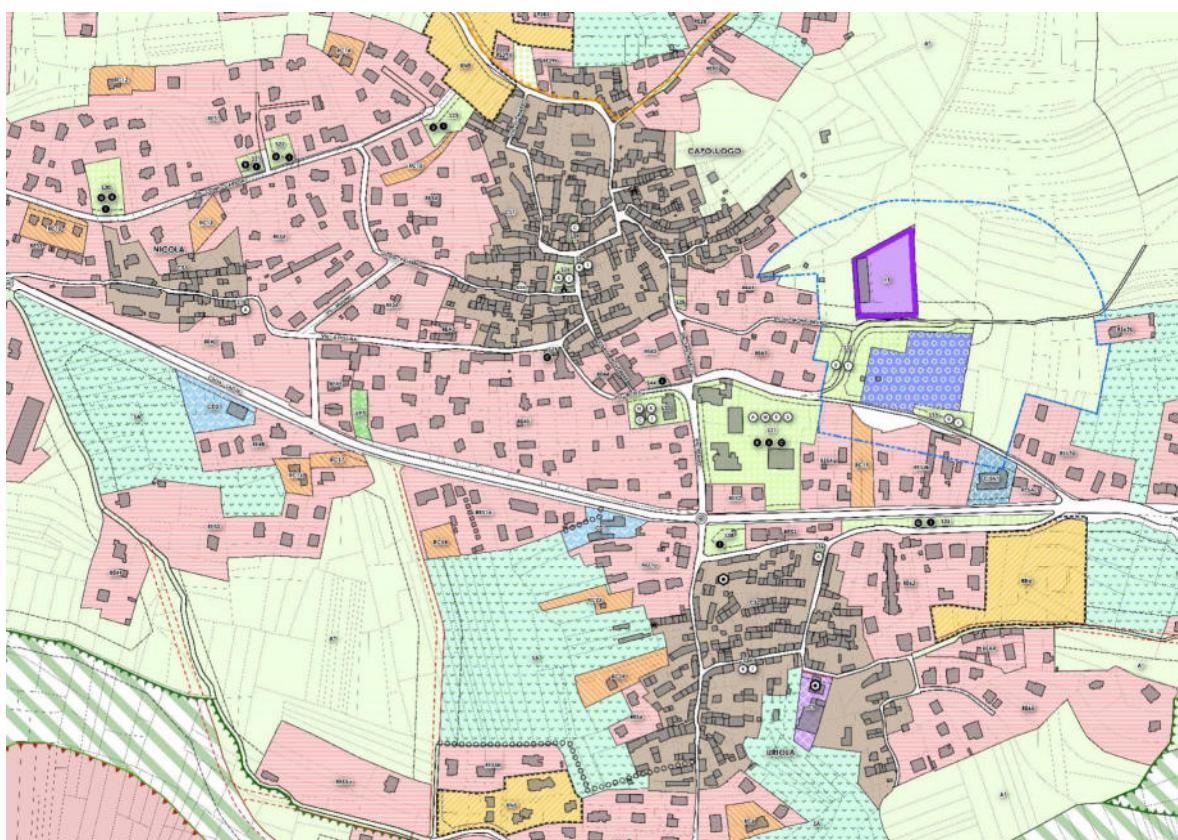
Ortofoto del Comune di Buttigliera Alta (Google Maps).

L'odierno concentrato di Buttigliera Alta è il risultato dello sviluppo insediativo che ha portato alla saldatura dei tre principali nuclei di antica formazione:

1. il maggiore (l'antico villaggio di *Butigliera*) si articola a cavallo della diramazione della SP 185 che collega il ramo primario con la SS 25, tratto che localmente prende i nomi di Via San Marco-Via Mario Greco, ed è racchiuso indicativamente tra Via Avigliana a sud e Via Stazione a nord;
2. il secondo per dimensioni (*Uriola*) si trova a sud del precedente, oltre il tracciato principale della SP 185-Corso Laghi; il relativo asse d'impianto è nuovamente la diramazione della strada provinciale, denominata Via Reano nel tratto specifico;
3. il più piccolo dei centri (*Case Nicola*) è ubicato a ovest del primo e ricomprende pochi fabbricati disposti su entrambi i lati di Via Avigliana.

I tre nuclei storici di Buttigliera Alta, di impianto medievale, sono planimetricamente ben riconoscibili, essendo costituiti da strette strade, perlopiù lastricate, sui lati delle quali si allineano edifici residenziali di matrice rurale, spesso alterati nei loro caratteri storico-architettonici originari e sottoutilizzati.

La Variante punta proprio a favorire il riuso e la riqualificazione di questo patrimonio edilizio, anche incrementando la dotazione di spazi pubblici (in particolare per parcheggio).



	Area CS	Centri storici
	Area RE	Area residenziale a capacità insediativa esaurita
	Area RC	Area residenziale di completamento
	Area RN	Area residenziale di nuovo impianto
	Area S	Aree per servizi e attrezzature a livello comunale

Estratto della "Tavola 37.2 Azzonamento - Capoluogo" del PRG con la localizzazione degli ambiti oggetto di modifica.

I tre nuclei storici sono identificati dal PRGC vigente con altrettante aree normative specifiche denominate CS (1, 2, 3), disciplinate all'art.26 delle Norme di Attuazione, non individuate ai sensi dell'art.24 della LR 56/1977. Infatti, i fabbricati vincolati sono puntualmente riconosciuti sugli elaborati cartografici di Piano e tutelati dall'art.27 delle NTA.

In tal senso, si precisa che la presente Variante introduce specificazioni tese a incentivare le operazioni di riutilizzo del patrimonio edilizio storico di minore valore documentario, anche recependo la disciplina di livello sovraordinato di più recente emanazione, senza intervenire sui singoli beni vincolati.

CONTENUTI

Le aree CS sono disciplinate all'art.26 delle Norme di PRG. La Variante n.9 vi apporta le seguenti modifiche e precisazioni:

- a) generale coordinamento con le disposizioni nazionali e regionali in materia di interventi edilizi (nomenclatura, riferimenti legislativi, superfici in ampliamento ammesse per il miglioramento funzionale delle unità abitative esistenti);
- b) specificazione della finitura dei serramenti esterni (in legno o altro materiale che garantisca un'analogia apparenza);
- c) possibilità di arretramento delle recinzioni dalle strade pubbliche in caso di interventi che comportino incremento di carico antropico e per esigenze di sicurezza della circolazione o di ripristino di parcheggi;
- d) minima dotazione di posti auto pertinenziali in caso di ristrutturazione con aumento di unità abitative o di manutenzione straordinaria per frazionamento (1 posto di almeno 15 mq per ogni nuova unità).

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Norme di Attuazione

- Integrazione dell'**articolo 26 delle NTA**, "Centri storici/CS".

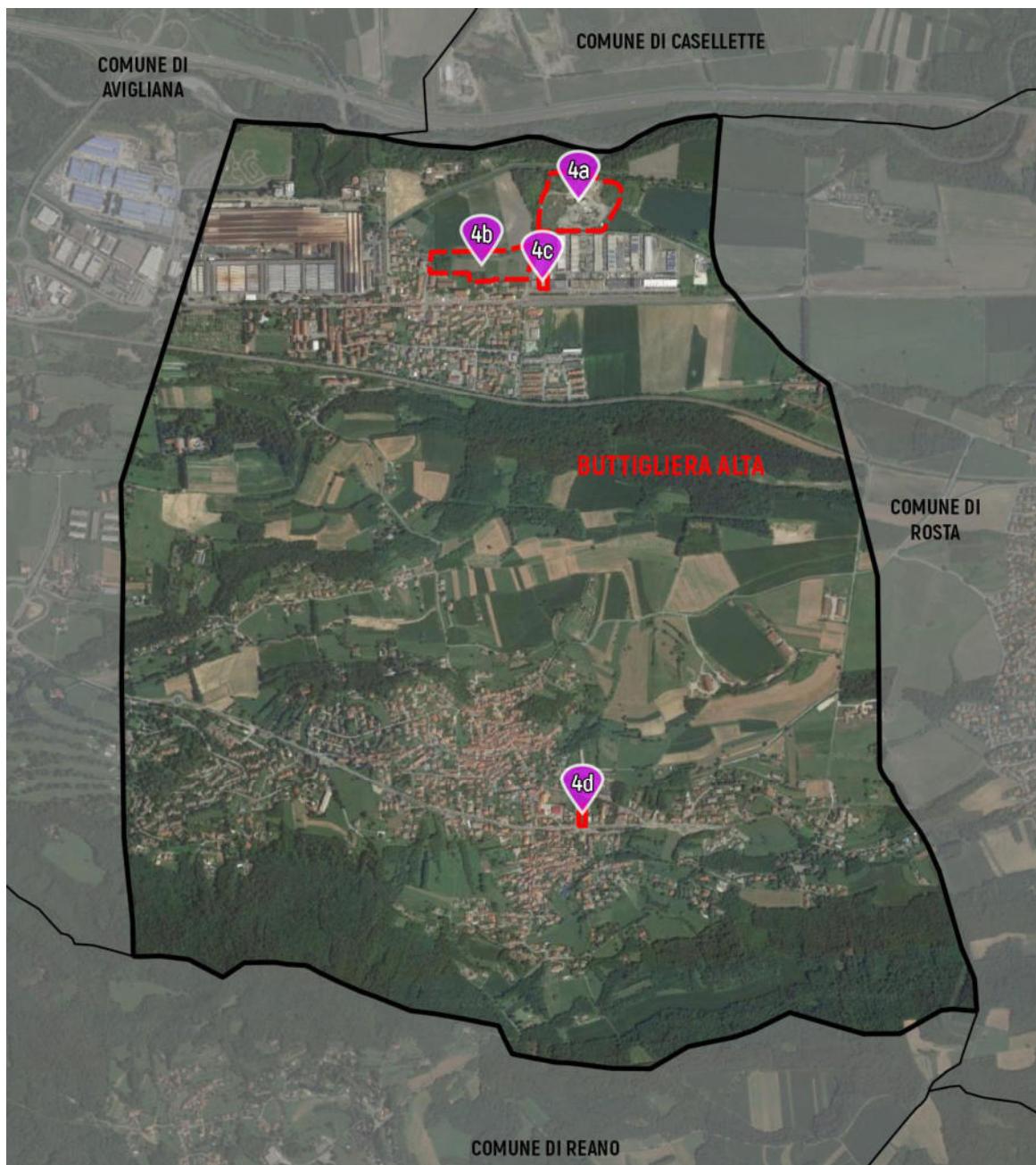
MODIFICA 4

Interventi puntuali per destinazioni economiche

■ PRESUPPOSTI

Il presente gruppo di modifiche riguarda quattro ambiti, già inseriti dal PRG nella pianificazione urbanistica vigente, per i quali sono state manifestate esigenze di modifica, al fine di consentire lo sviluppo delle attività già insediate e di favorire l'attuazione del Piano per quelle aree ancora inattuate.

Nell'immagine riportata di seguito sono localizzati sul territorio comunale gli ambiti oggetto di intervento; le lettere identificano la sequenza delle modifiche, come descritte di seguito.



Ortofoto del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.4.

MODIFICHE 4a, 4b E 4c



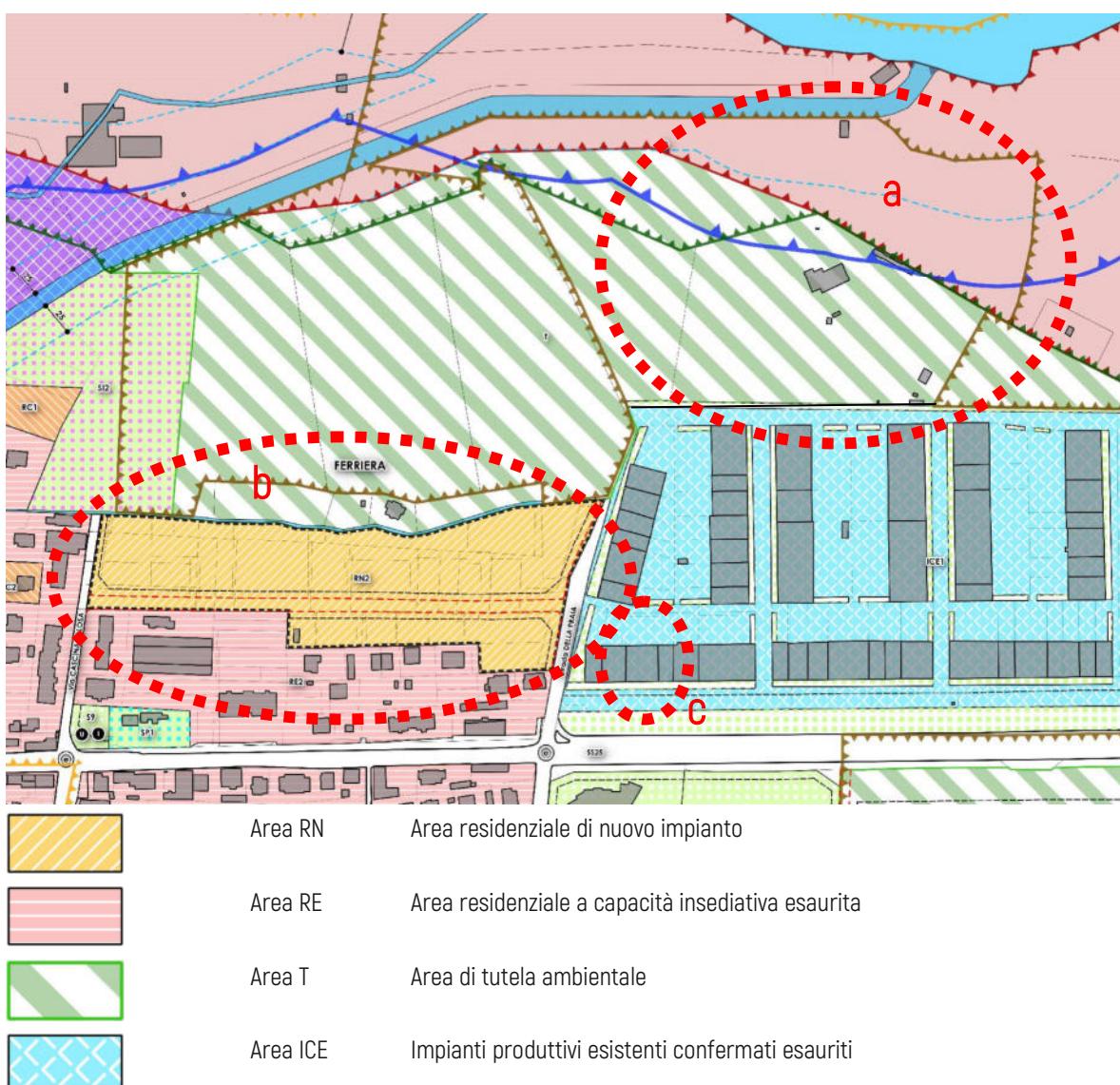
Ortofoto del territorio del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione dell'ambito di modifica.

Le tre aree sono tutte ubicate nel quadrante nord-orientale della Frazione Ferriera di Buttigliera Alta; nello specifico:

- la prima coincide con la centrale di betonaggio "Bitek" di Strada della Praia, tra i capannoni per attività economiche di Corso Torino e le pertinenze fluviali della Dora Riparia;
- la seconda si trova alle spalle della SS 25 nel suo tratto ricompreso tra Strada della Praia e Via Cascina Tolosa;
- la terza corrisponde ad una porzione del complesso a destinazione commerciale-terziaria posto tra Corso Torino e un interno di Strada della Praia.

Secondo il PRG vigente, gli ambiti sono così classificati:

- l'ambito è classificato tra le "Aree di tutela ambientale (T)" di cui all'art.39 delle Norme del PRG; al suo interno sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici e impianti esistenti.
- si tratta dell'"Area di nuovo impianto" per destinazioni residenziali RN2, sottoposta a SUE e disciplinata all'art.31 delle Norme e in apposita tabella di sintesi.
- il lotto ricade in area ICE1 di PRG ("Impianti produttivi esistenti confermati esauriti") di cui all'art.35.2 delle Norme.



Estratto della "Tavola 37.1 Azzonamento - Ferriera" del PRG con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'ambito **a** è un'area che ospita materie prime, macchinari e attrezzature per la produzione di calcestruzzo, oltre ad alcuni fabbricati di servizio. Le superfici libere sono costituite da spazi viabili e di manovra inghiaiati, nella porzione più interna, mentre sono lasciate a verde lungo il perimetro, con una maggiore presenza di vegetazione verso la Dora.

L'ambito **b** è circondato su tre lati da edifici residenziali (a ovest e sud) e per attività economiche (a Est), mentre a nord è per metà confinato da un ramo secondario di Strada della Praia che conduce ad un'abitazione isolata. Nel settore occidentale sono presenti sporadiche alberature.

La modifica **c**, invece, interessa una porzione di capannone con retrostante cortile pertinenziale pavimentato e cintato.



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

MODIFICA 4d

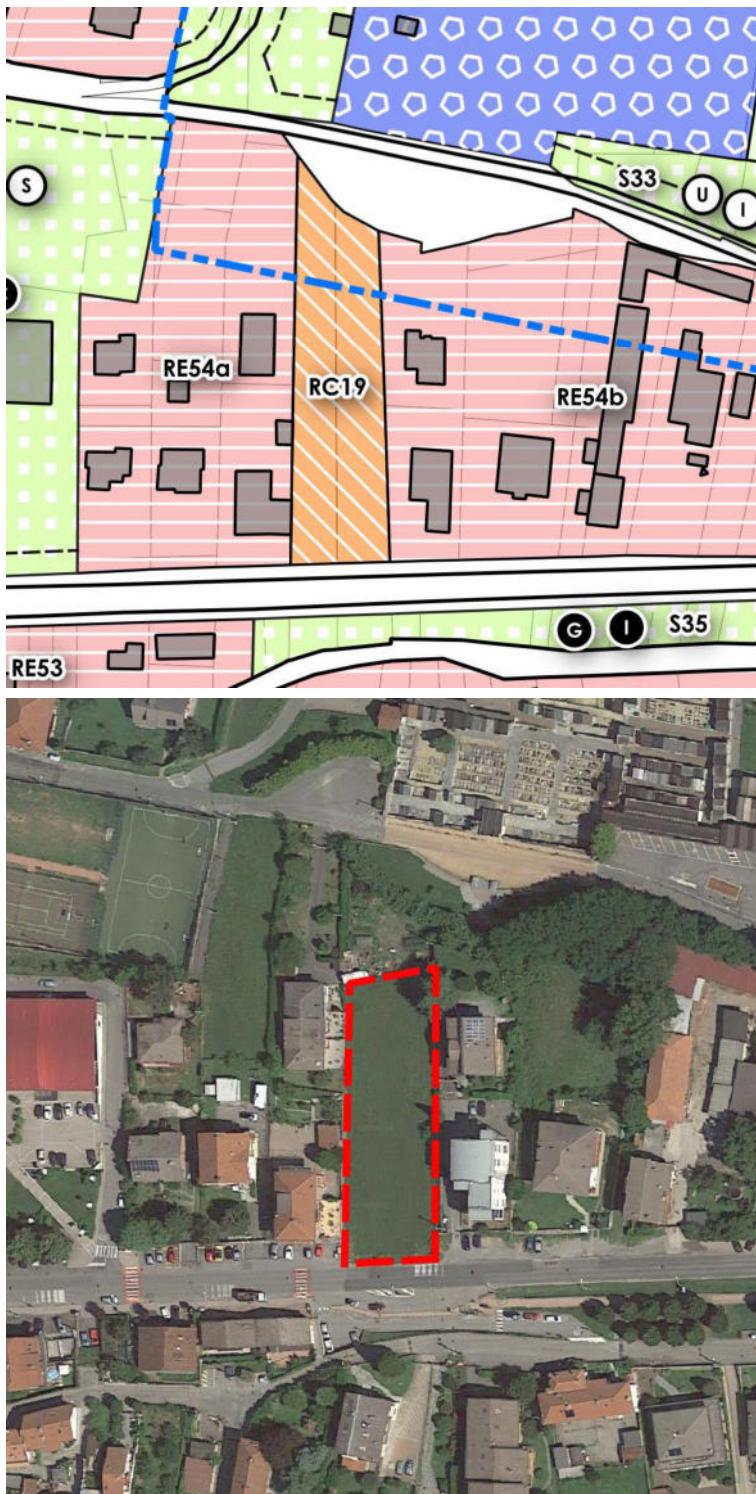


Ortofoto del territorio del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione dell'ambito di modifica.

L'area, di superficie pari a 1.767 mq, è ubicata in fregio a Corso Laghi, tratto urbano della SP 185, tra i nuclei storici di Buttigliera e Uriola e poco distante sia dal complesso municipio-chiesa parrocchiale che dall'impianto cimiteriale cittadino.

L'ambito assume destinazione residenziale di completamento RC19, normata all'art.30 di PRG e con propria tabella di sintesi.

Si evidenzia che il lotto dista meno di 200 m dal cimitero, e pertanto, per quanto riguarda la porzione a nord interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale vigente, continua a valere il vincolo di inedificabilità assoluta, mentre per la parte esterna alla fascia vigente, la variante non prevede nuovi edifici e non incrementa le potenzialità edificatorie dell'area di completamento, già ricompresa nella programmazione urbanistica del PRG vigente, ma si limita a introdurre specifiche disposizioni finalizzate a favorire un'attuazione più razionale e coerente con il contesto in cui si colloca.



	Area RC:	Area residenziale di completamento
	Area RE:	Area residenziale a capacità insediativa esaurita
	Area S:	Aree per servizi e attrezzature a livello comunale

Estratto della "Tavola 37.2 Azzonamento - Capoluogo" del PRG con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

L'ambito, che ad oggi si presenta ancora libero, è delimitato, a nord, est e ovest, da aree edificate a destinazione residenziale, mentre a sud è lambito dalla SP 185. È facilmente allacciabile alle dorsali dei sottoservizi che interessano l'asse viario e la sua attuazione è funzionale alla densificazione del concentrato di Buttigliera, evitando l'utilizzo di altri terreni a maggiore vocazione agricola/naturale.

Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

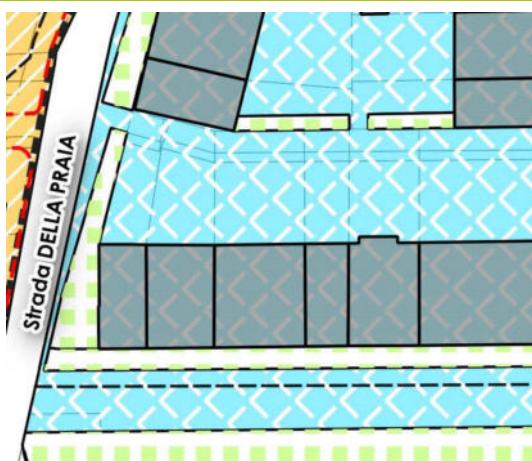
CONTENUTI

La Variante apporta le seguenti modifiche agli elaborati di PRG:

- a) All'art.39, si ammette la possibilità di realizzare una recinzione non completamente "a giorno" unicamente lungo il lato meridionale dell'ambito T, di altezza non superiore a 2,00 m e con basamento cieco per non più di 0,40 m, in coerenza con quanto già previsto per la confinante area ICE1 e ferma restando l'applicazione di tipologie più "permeabili" sui restanti lati, come ribadito al successivo punto 6.
- b) Nella tabella di sintesi relativa all'area RN2, si amplia il ventaglio delle funzioni insediabili, introducendo gli usi per commercio al minuto, artigianato e socio-assistenziale/servizi alla persona, comunque subordinati a tutti i necessari adempimenti preliminari in materia di verifica della compatibilità insediativa.
- c) La Variante consente un aumento della superficie coperta per la riorganizzazione degli spazi della palestra che ha sede nell'immobile, identificando cartograficamente il singolo lotto beneficiario ed esplicitando tale superficie aggiuntiva nell'art.35.2 (SC max: 1.000 mq).
- d) Al fine di favorire il mix funzionale in un contesto piuttosto centrale, la Variante introduce per l'area RC19 le ulteriori destinazioni per il commercio al minuto e per attività artigianali, la cui concretizzazione è subordinata al reperimento di posti auto ai sensi di legge da ricavarsi lungo la strada provinciale, con conseguente arretramento dei fabbricati all'interno del lotto.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici e Norme di Attuazione

	PRGC vigente	PRGC modificato dalla Variante
a)	- Integrazione dell'articolo 39 delle NTA, "Aree di tutela ambientale T".	
b)	- Modifica alla Tabella dell'area RN2.	
c)		
	- Integrazione dell'articolo 35.2 delle NTA, "Impianti produttivi esistenti confermati esauriti ICE".	
d)	- Modifica alla Tabella dell'area RC19.	

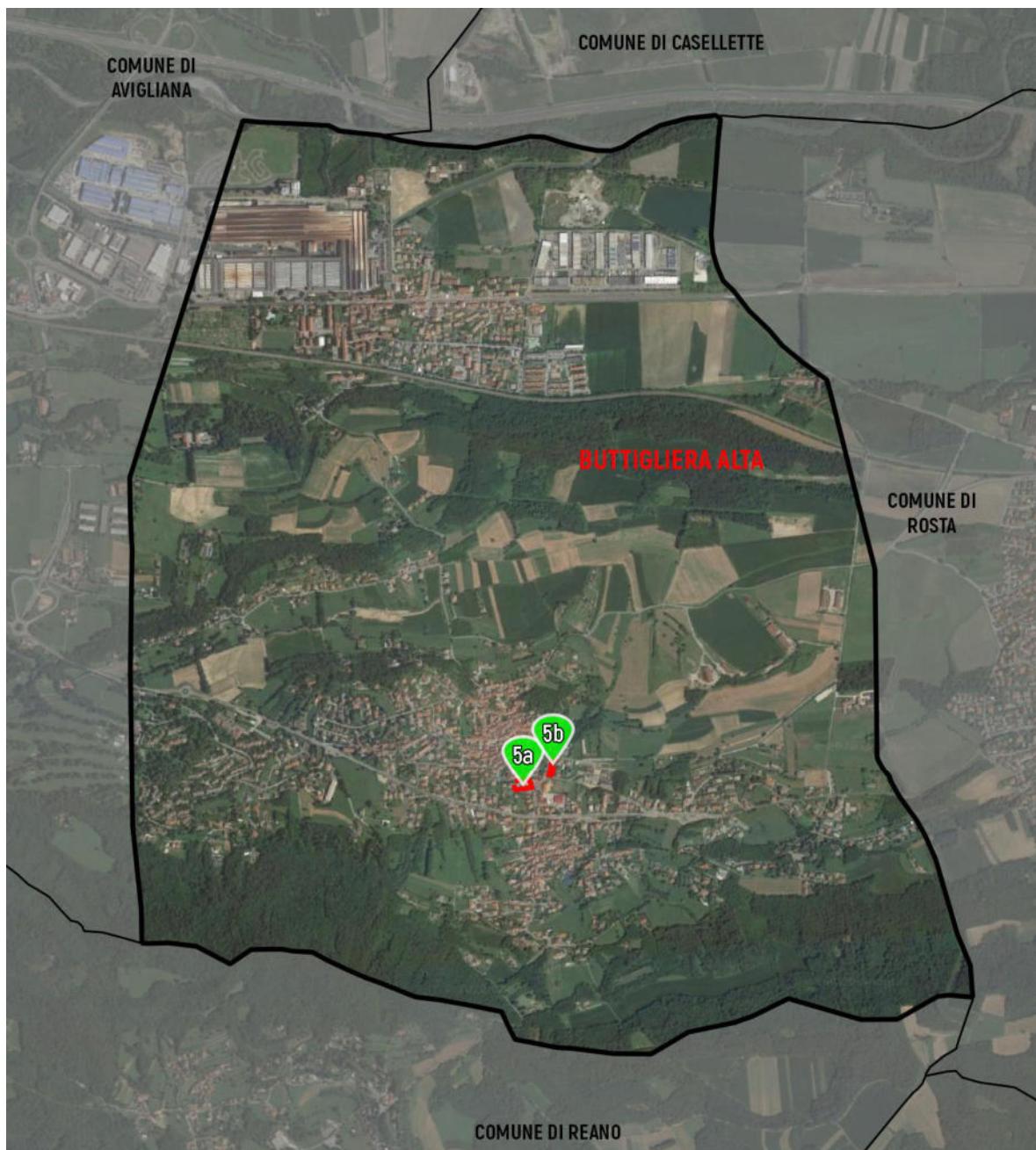
MODIFICA 5

Modifiche alle aree per servizi

► PRESUPPOSTI

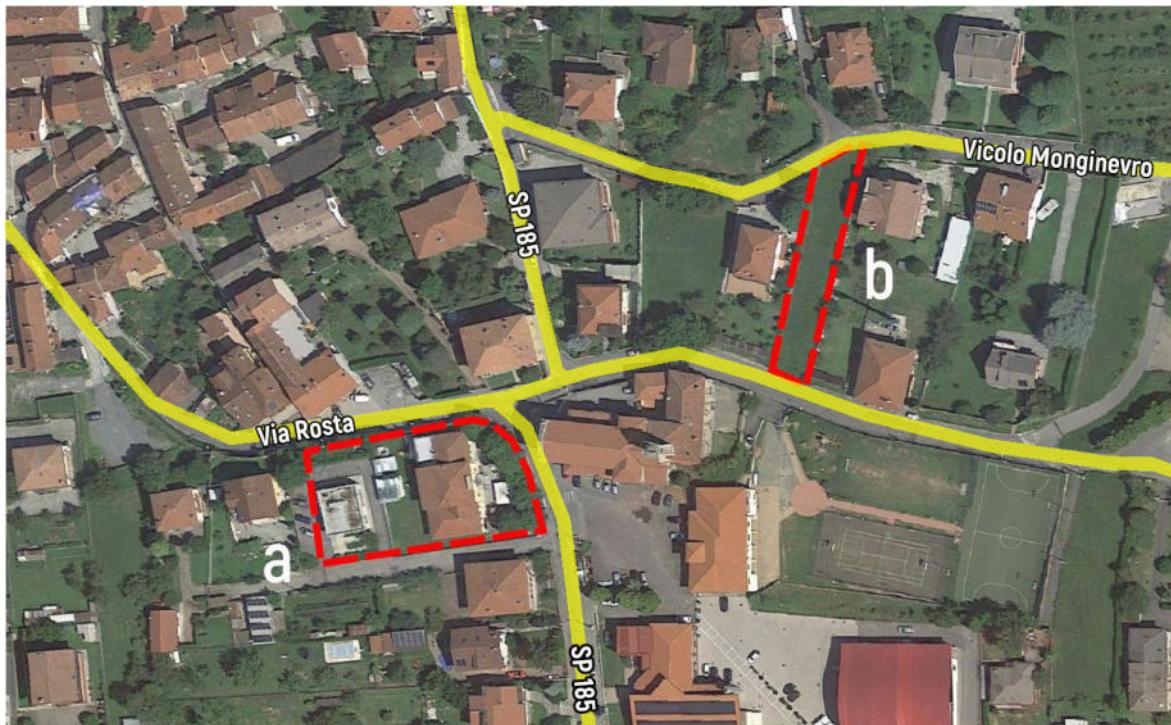
Come anticipato in premessa, la quinta categoria raccoglie due puntuale modifiche al sistema delle aree per servizi pubblici, una normativa, di rettifica di un'imprescione relativa a una fascia di rispetto stradale, l'altra relativa all'individuazione di un nuovo parcheggio, intercluso al tessuto abitato del capoluogo e limitrofo ai principali servizi cittadini.

Nell'immagine riportata di seguito sono localizzati sul territorio comunale gli ambiti oggetto di intervento; le lettere identificano la sequenza delle modifiche, come descritte di seguito.

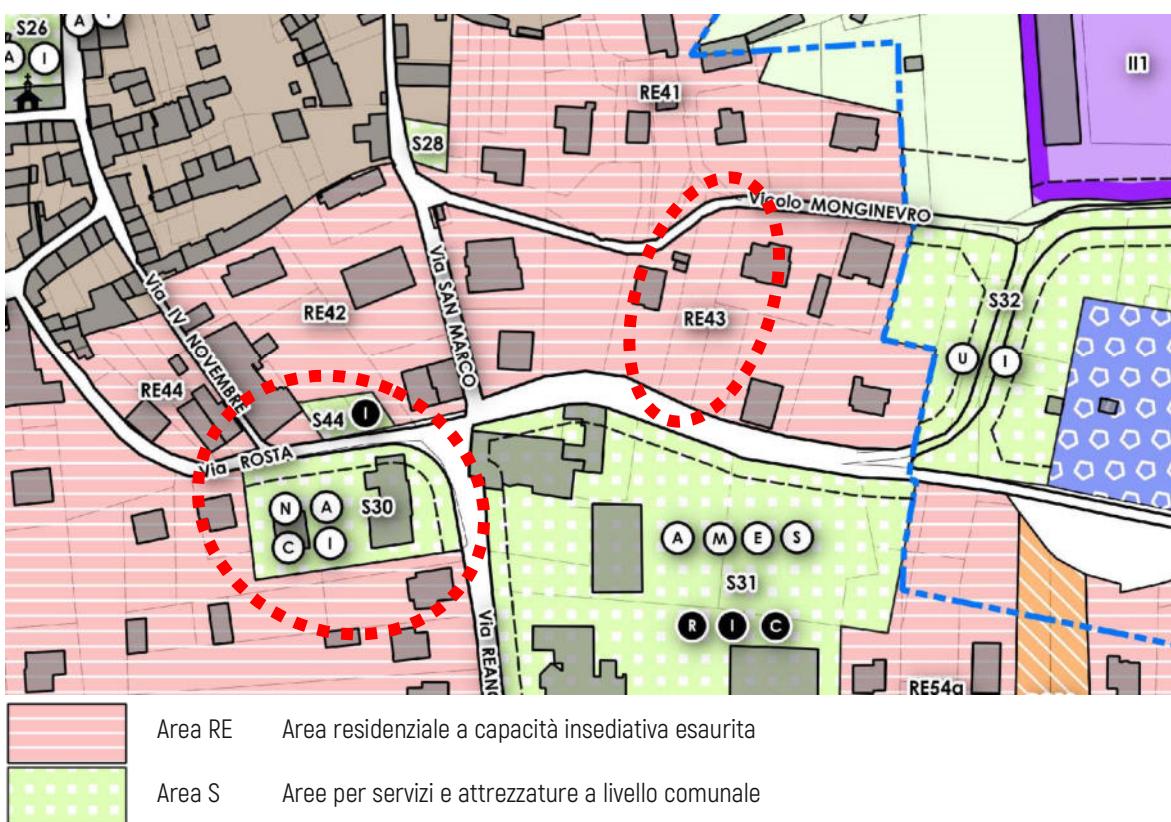


Ortofoto del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria n.2.

- a. L'area misura 1.943 mq ed è ubicata a sud del concentrico di Buttigliera, all'intersezione tra Via Rosta e la SP 185 che sale da Reano.
- b. Il lotto si estende per circa 642 mq tra Via Rosta e Vicolo Monginevro, a nord del complesso parrocchiale.



Ortofoto del territorio del Comune di Buttigliera Alta con la localizzazione dell'ambito di modifica.

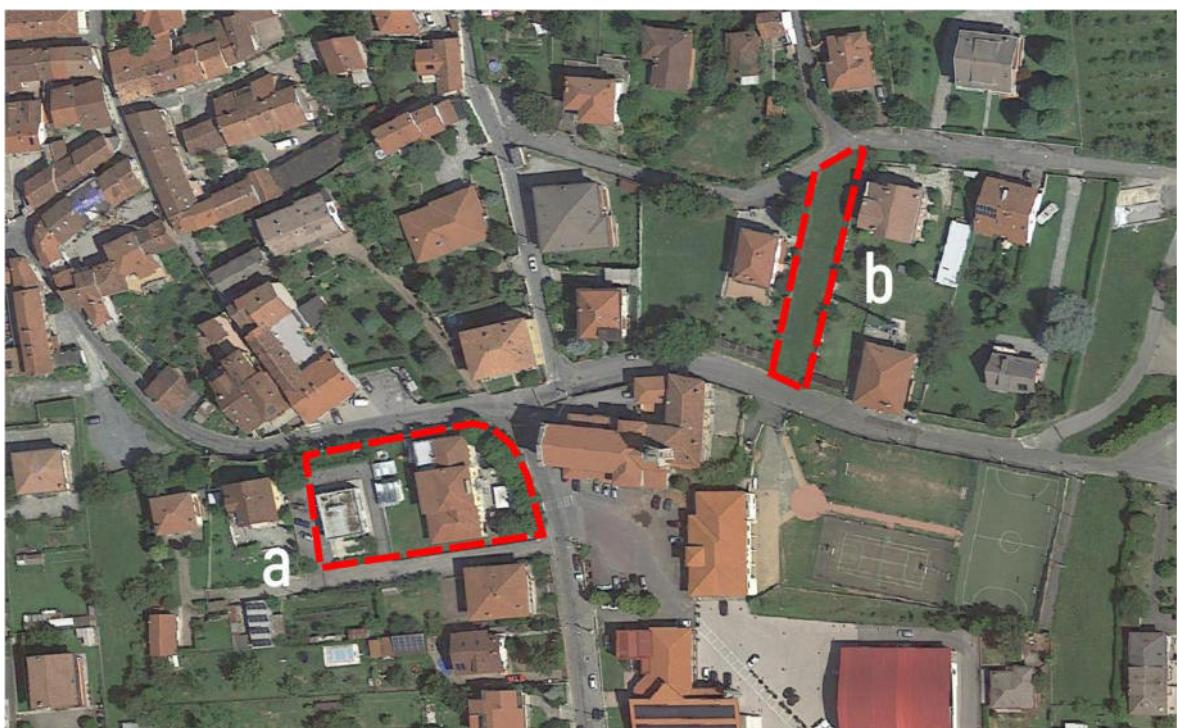


Estratto della "Tavola 37.2 Azzonamento - Capoluogo" del PRG con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

Secondo il PRG vigente, gli ambiti sono così classificati:

- a. L'ambito corrisponde all'"*Area per servizi e attrezzature a livello comunale*" S30 e ospita la scuola dell'infanzia paritaria "Caduti di Guerra" e l'ufficio postale.
- b. Il terreno fa parte dell'"*Area a capacità insediativa esaurita*" RE43.

Si rileva che l'area dista meno di 200 m dal cimitero, dove ai sensi del comma 6 dell'articolo 27 della LR 56/77 è fatto divieto costruire nuovi edifici; ad ogni modo la Variante opera in sintonia con quanto disposto dalla Legge Urbanistica Regionale, in quanto individua, in luogo di un'area edificabile residenziale, un nuovo parcheggio pubblico, che, ai sensi del comma 6 quater del succitato articolo, rientra nelle opere ammesse nella fascia di rispetto dei cimiteri (*"nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale"*).



Ortofoto con la localizzazione dell'ambito oggetto di modifica.

- a. L'ambito è occupato dagli edifici della scuola materna e delle poste e da un basso fabbricato interposto tra i due ed è cintato nella sua porzione orientale (quella che coincide con l'asilo). Le aree libere sono costituite dalle pertinenze a giardino verde e cortile lastricato della scuola e dalla strada con latistanti parcheggi a contorno dell'ufficio postale.
- b. L'area coincide con un terreno prativo pizzicato tra lotti residenziali e viabilità di rango comunale e localizzato in posizione assai prossima alla zona che raccoglie i principali servizi pubblici di Buttigliera (il municipio, la chiesa parrocchiale con oratorio, la piazza del mercato, ecc.).

◀ CONTENUTI

La Variante apporta le seguenti modifiche agli elaborati di PRG:

- a) Considerato che Via Rosta e Via Reano (SP185) sono classificabili, ai sensi del DLgs 285/1992 (Nuovo codice della strada), come strade di tipo F e che l'articolo 28 del Regolamento attuativo del Codice della strada stabilisce che per tali strade all'interno dei centri abitati "*non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione*", all'art.22 delle NTA viene introdotta una precisazione riguardo all'area S30, che consente la deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade in caso di ampliamento dell'edificio scolastico. Tale prescrizione specifica viene ribadita nella "TABELLA STRADE ED ARRETRAMENTI" riportata all'art.44.
- b) Viene individuata cartograficamente la nuova area a servizi S45, con specifica destinazione a parcheggio pubblico; inoltre, all'art.22 delle norme di attuazione si introduce una prescrizione puntuale riferita all'area, in cui vengono dettate specifiche disposizioni per la corretta realizzazione dell'opera pubblica, anche sul fronte ambientale.

In particolare:

- e) al fine di garantire l'invarianza idraulica e la corretta gestione delle acque di piattaforma, il parcheggio deve essere dotato di adeguati spazi verdi di arredo in piena terra e deve prevedere pavimentazioni drenanti e che mantengano la permeabilità dei suoli (ad esempio prato armato) associate a sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia;
- f) per il mascheramento visivo delle vetture in sosta, devono inoltre essere realizzate schermature verdi sui fronti stradali, impiegando specie arboree e arbustive autoctone, utili anche ai fini dell'ombreggiamento;
- g) è inoltre vietato il ricorso a fonti di illuminazione dirette o riflesse verso la volta celeste;
- h) la progettazione esecutiva deve essere accompagnata da un progetto di compensazione che coinvolga una superficie di almeno 2.000 mq (pari a oltre il triplo dell'area oggetto di modifica) all'interno del Parco Luxemburg di proprietà comunale, coincidente con l'*Area per servizi S17* di PRG, e che contempli azioni di miglioramento forestale, quali:
 - l'eliminazione o il contenimento di specie esotiche appartenenti alle *black-list* regionali (aggiornate con DGR n. 24-9076 del 27/05/2019);
 - il nuovo impianto di alberi e arbusti autoctoni, per l'aumento della biodiversità;
 - diradamenti leggeri o fitosanitari in prossimità delle zone percorribili/accessible al pubblico.

◀ ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici e Norme di Attuazione

PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante

- | |
|---|
| <p>a)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integrazione dell'articolo 22 delle NTA, "Aree per servizi e attrezzature a livello comunale S, SI, SCD, SP". - Integrazione della Tabella riportata all'articolo 44 delle NTA, "Fasce di rispetto - Arretramenti stradali". |
|---|



- Integrazione dell'articolo 22 delle NTA, "Aree per servizi e attrezzature a livello comunale S, SI, SCD, SP".

MODIFICA 6

Modifiche normative e coordinamenti con la legislazione sovraordinata

◀ PRESUPPOSTI

La presente Variante è anche finalizzata ad apportare alcuni limitati correttivi richiesti dai cittadini e dall'ufficio tecnico all'apparato normativo di Piano, volti all'introduzione di modifiche utili a migliorare l'operatività attuativa del PRG.

Si coglie quindi l'opportunità della Variante per dirimere alcune questioni interpretative rilevate dall'Ufficio Tecnico, introducendo circostanziate puntualizzazioni e integrazioni nell'articolato normativo, anche in recepimento/adeguamento di leggi e disposizioni sovraordinate.

◀ CONTENUTI

Le NTA vengono modificate come segue:

- a)** La Variante opera un generale coordinamento con le disposizioni nazionali e regionali in materia di interventi edilizi (nomenclatura, riferimenti legislativi); in particolare:
 - si eliminano i riferimenti a *DIA*, sostituendoli con *SCIA*;
 - si eliminano i riferimenti a *autorizzazione* o *concessione edilizia*, sostituendoli con *titoli abilitativi*;
 - stralcio di articoli obsoleti perché superati dal nuovo Regolamento edilizio o da disposizioni di rango sovraordinato;
 - coordinamento con le definizioni riportate nel DPR 380/01;
 - stralcio di riferimenti a disposizioni ormai abrogate e sostituzione con quelle vigenti.
- b)** È necessario integrare le disposizioni vigenti in merito agli interventi ammessi nei boschi esistenti, facendo riferimento alle misure di contrasto alla diffusione delle specie esotiche invasive di cui alla "black list" regionale e ai disposti del Regolamento Regionale n. 8/2011 e dell'articolo 7 del Dlgs 34/2018.
- c)** Al fine di incentivare l'attuazione del PRG vigente, si introducono disposizioni che consentono il prolungamento della scadenza dei PEC in corso e la riduzione della percentuale minima di superficie territoriale necessaria per avviare gli strumenti urbanistici.
- d)** In sintonia con quanto disposto dalla Legge 353 del 2000, si introduce un articolo dedicato alle aree percorse da incendi, ricordando l'importanza che tali aree vengano individuate sulle tavole di Piano, che devono essere aggiornate in caso di ulteriori incendi.
- e)** Devono essere coordinate le disposizioni relative alle recinzioni, al fine di chiarire che nelle aree di tutela ambientale T 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.

- f) È emersa l'esigenza di integrare l'articolo riferito ai bassi fabbricati, al fine di:
- adeguare il valore dell'altezza massima alle attuali necessità espresse dai cittadini (3,50 anziché 3,00 m);
 - ammetterne la realizzazione anche per fabbricati trifamiliari e non solo uni e bifamiliari;
 - impostare la distanza di 5,00 m dai confini.
- g) Si inserisce un articolo riferito ai dehors, volto a incentivare e a rendere più efficiente e qualificata l'offerta dei pubblici esercizi, distinguendo quelli realizzati su suolo pubblico da quelli che interessano suolo privato, quelli costituiti da arredi leggeri e agevolmente amovibili, non infissi al suolo, dalle strutture completamente chiuse utilizzabili per tutto l'anno, ma interamente smontabili senza ricorso a demolizioni.
- h) È infine necessario aggiornare le schede riferite alle aree di nuovo impianto RN, inserendo tra le tipologie edilizie ammesse anche quella dell' "edificio plurifamiliare".

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Norme di Attuazione

- Aggiornamento del **punto 9) dell'articolo 4 delle NTA "Definizioni: parametri urbanistici"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 15 delle NTA "Principali tipi di intervento edilizio"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 16 delle NTA "Modalità di attuazione del PRGC"**;
 - Stralcio dell'**articolo 17 delle NTA "Attività edilizia libera"**;
 - Stralcio dell'**articolo 17.1 delle NTA "Permesso di costruire"**;
 - Stralcio dell'**articolo 17.2 delle NTA "Denuncia di inizio attività (DIA)"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 19 delle NTA "Condizioni per il rilascio del Permesso di costruire"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 20 delle NTA "Osservanza dei valori parametrici - applicazione degli indici"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 26 delle NTA "Centri storici CS"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 28 delle NTA "Aree a capacità insediativa esaurita RE"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 30 delle NTA "Aree di completamento RC"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 34 delle NTA "Aree di riordino da attrezzare IR"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 35.2 delle NTA "Impianti produttivi esistenti confermati esauriti ICE"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 37 delle NTA "- Aree destinate ad uso agricolo (A) e agricole con normativa specifica (A*)"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 44 delle NTA "Fasce di rispetto - Arretramenti stradali"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 47 delle NTA "Aree ferroviarie"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 49 delle NTA "Vincolo idrogeologico ed aree boscate"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 51 delle NTA "Vincoli ai sensi della ex Legge n°1497/39 e Legge n°431/85 e recepite nel D. Lgs. 42 del 22.01.2004"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 51bis delle NTA "Prescrizioni particolari"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 52 delle NTA "Opere in aree attigue a strade provinciali e statali"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 54 delle NTA "Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 55 delle NTA "Edifici e manufatti a termine"**;
 - Aggiornamento dell'**articolo 61 delle NTA "Autorimesse, bassi fabbricati e tettoie"**.
- b) Integrazione dell'**articolo 24 delle NTA "Aree per servizi sociali e attrezzature di interesse generale (F)"**.
- c) - Modifica dell'**articolo 28 delle NTA "Aree a capacità insediativa esaurita RE"**;
- Modifica dell'**articolo 30 delle NTA "Aree di completamento RC"**.

- Modifica dell'**articolo 31 delle NTA** "*Aree di nuovo impianto RN*".
- d]** Introduzione dell'**articolo 51ter delle NTA** "*Aree percorse da incendi*".
- e]** Integrazione dell'**articolo 58 delle NTA** "*Recinzioni*".
- f]** Modifica dell'**articolo 61 delle NTA** "*Autorimesse, bassi fabbricati e tettoie*".
- g]** Introduzione dell'**articolo 62ter delle NTA** "*Dehors*".
- h]** - Aggiornamento delle **Tabelle delle aree RN1, RN3, RN4, RN6, RN7, RN8, RN9, RN10, RN11, RN12, RN13, RN14**.

5.

VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE

I contenuti della presente Variante, come prospettati nei capitoli precedenti, risultano conformi all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto concerne i limiti posti alle Varianti Parziali.

La tabella seguente, con riferimento al comma 5 e alla sua ripartizione in lettere, evidenzia gli elementi che concorrono a definire la natura "parziale" delle modifiche introdotte dalla Variante stessa:

Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) *"Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione."*

I contenuti della presente Variante non incidono sull'impianto strutturale del PRGC vigente (i cui obiettivi strategici sono desumibili dalla Relazione Illustrativa di Piano), né sono riferibili alle modifiche introdotte con l'approvazione dello strumento urbanistico generale.

- b) *"Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuzioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale."*

Le modifiche effettuate nell'ambito della presente Variante Parziale non sono riferibili ad infrastrutture di rilevanza sovracomunale.

Infatti, come illustrato nei capitoli precedenti del presente documento, si tratta di interventi che hanno una portata esclusivamente comunale.

- c) *"Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge."*

La Variante non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali.

- d) *"Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, oltre i valori minimi di cui alla presente legge."*

La Variante, pur riguardando la ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici, non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali.

Le tabelle delle verifiche dimensionali indicate di seguito riportano infatti le quantità aggiunte con la modifica n.5b, dimostrando come la globale variazione non superi lo 0,5 mq/ab.

cfr. Verifiche dimensionali

e) <i>cfr. Verifiche dimensionali</i>	<p><i>“Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all’atto dell’approvazione del PRG vigente [...] in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile linda comunque ammessa; [...]”</i></p>
f)	<p>La presente Variante non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore vigente; infatti, le due modifiche che incrementano la volumetria a destinazione residenziale (cfr. mod. 1a e 1b) vengono compensate con l’intervento relativo all’area RC19, con il quale si riducono le quote di capacità insediativa residenziale a favore di quelle a destinazione commerciale-artigianale (cfr. mod. 4d).</p>
f)	<p><i>“Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore all’8%⁵ nei comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti.” [...]”</i></p>
f)	<p>La presente Variante configura un lieve incremento di volumetrie a destinazione produttiva, direzionale, commerciale o turistico-ricettiva, a livello comunale.</p> <p>Le tabelle delle verifiche dimensionali indicate di seguito riportano infatti le quantità stralciate (cfr. mod. 1a) e quelle aggiunte (cfr. mod. 4c e 4d), dimostrando come l’incremento complessivo rispetti i limiti fissati per le varianti Parziali.</p>
g)	<p><i>“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.””</i></p>
h)	<p>La Variante riguarda modifiche che non comportano ricadute significative sotto il profilo geologico, e prevede trasformazioni coerenti con il quadro del dissesto e con la zonizzazione di sintesi. Non viene modificata in alcun modo la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico.</p>
h)	<p><i>“Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell’art.24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.””</i></p> <p>La Variante non si riferisce a beni culturali e paesaggistici o ambiti individuati ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77, né comporta modifiche alle norme di tutela e salvaguardia dei medesimi.</p> <p>La modifica 3 della presente Variante introduce specificazioni tese a incentivare le operazioni di riutilizzo del patrimonio edilizio storico di minore valore documentario, anche recependo la disciplina di livello sovraordinato di più recente emanazione, senza intervenire sui singoli beni vincolati. Infatti, i tre nuclei storici di Buttigliera Alta, a cui è rivolta la modifica 3, sono identificati dal PRGC vigente con altrettante aree normative specifiche denominate CS (1, 2, 3), disciplinate all’art.26 delle Norme di Attuazione, <u>non individuate ai sensi dell’art.24 della LR 56/1977</u>: i fabbricati vincolati sono puntualmente riconosciuti sugli elaborati cartografici di Piano e tutelati dall’art.27 delle NTA.</p>

⁵ Articolo 62, comma 1 della LR 13/2020: *“I limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all’ articolo 17 comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977, sono fissati rispettivamente in misura non superiore all’8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti.””*

Il comma 6 del medesimo art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. dispone inoltre che *"[...] le previsioni insediative oggetto di variante parziale devono interessare aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante".*

A questo proposito si evidenzia che la Variante non configura nuove previsioni insediative, ma apporta lievi correttivi ad aree già individuate dal PRG vigente al fine di incentivare l'attuazione; ad ogni modo si tratta di ambiti già allacciati o facilmente allacciabili alla rete dei sottoservizi comunali.

5.1

PROSPETTO NUMERICO DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI

Con riferimento ai disposti del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 come modificata dalle L.R. 3/2013 e 17/2013, di seguito si riporta *"[...] un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferiti al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga."*

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE del PRG = 7.992 abitanti

SUPERFICI PER SERVIZI

Variazioni massime concesse con VP: +/- 0,5 mq/ab = +/- 3.996 mq

SUPERFICI RELATIVE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE

Totale della SLP per attività economiche esistenti e previste = 492.563,40 mq

Incremento massimo di SUL concesso con VP: 8%⁶ = 39.405,07 mq

SLP per attività economiche incrementate con precedenti varianti parziali = 0 mq

⁶ Articolo 62, comma 1 della LR 13/2020: *"I limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all'articolo 17 comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977, sono fissati rispettivamente in misura non superiore all'8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti."*

**PROSPETTO NUMERICO DELLE VARIANTI PARZIALI
(PRECEDENTI E PRESENTE)**

N. VARIANTE	ESTREMI DI APPROVAZIONE	PARAMETRI ART.17, C.5 LR 56/1977			
		LETT. C)	LETT. D)	LETT. E)	LETT. F)
VP 1	DCC n.36 del 21/06/2005	---	---	---	---
VP 2	DCC n.38 del 26/06/2007	---	+ 3.550 mq	---	---
VP 3	DCC n.39 del 26/06/2007	---	---	---	---
VP 4	DCC n.44 del 15/07/2010	---	---	---	---
VP 5	DCC. n.32 del 08/09/2013	---	---	---	---
VP 6	DCC n.38 del 09/10/2013	---	---	---	---
VP 7	DCC n.12 del 2/04/2014	---	---	---	---
VP 7	Adottata con DCC n.33 del 29/07/2020	---	---	---	---
VP 9	PRESENTA VARIANTE	---	+ 285 mq	---	+ 1.042,60 mq
TOTALI		---	+ 3.835 mq	---	+ 1.042,60 mq
		+ 3.835 mq			

5.2

VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE

Superfici a Servizi

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICA n.5b Individuazione dell'area S45	--- + 285 mq-
INCREMENTO DI AREE PER SERVIZI EFFETTUATO CON LA PRESENTE VARIANTE:		
+ 285 mq		

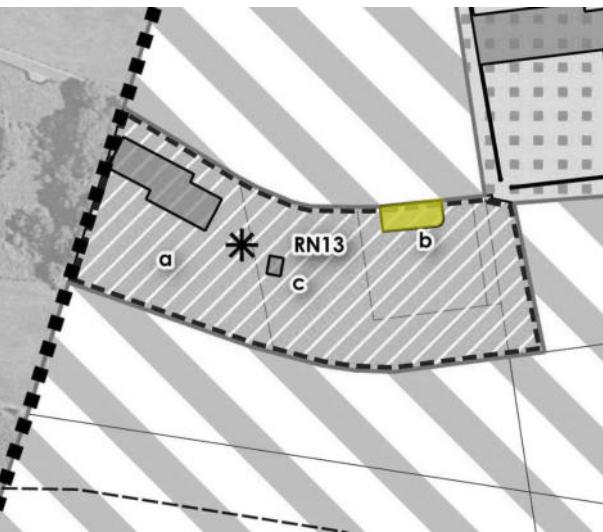
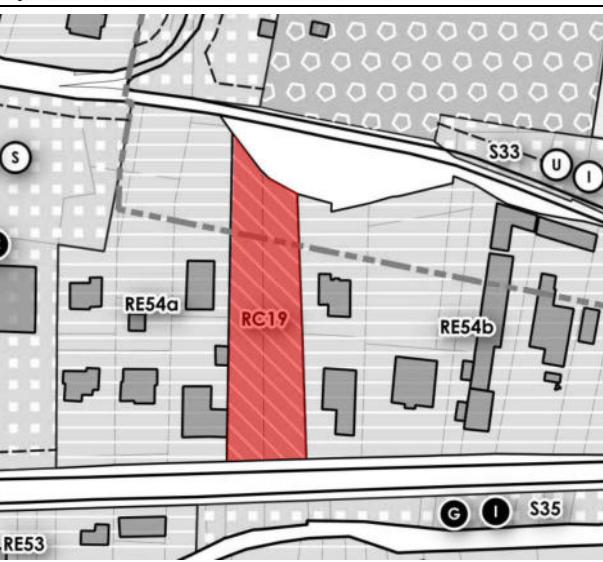
capacità insediativa massima di PRG	7.992 abitanti
superficie per servizi in incremento o diminuzione consentita con Variante Parziale (+/- 0,5 mq/ab)	+/- 3.996 mq
saldo superficie per servizi pubblici incrementata in occasione di precedenti Varianti Parziali	+ 3.550 mq
superficie per servizi pubblici incrementata con la presente Variante Parziale	+ 285 mq
saldo finale di superficie per servizi pubblici incrementata con Varianti Parziali	+ 3.835 mq

verifica standard: $3.835 \text{ mq} < 3.996 \text{ mq}$
 $- 0,47 \text{ mq/ab}$

Capacità Edificatoria a destinazione residenziale

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICA n.1a AREA RN13	--- + 350 mc
	MODIFICA n.1b AREA RE37	--- + 90 mc
	MODIFICA n.4d AREA RC19	SF 2.450 mq x IF 0,30 mc/mq = 735 mc 65% 735 mc = - 477,75 mc
Saldo complessivo della capacità edificatoria a destinazione residenziale stralciata con la presente Variante:		- 37,75 mc

Capacità Edificatoria per attività economiche

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICA n.1a AREA RN13	- 350 mc corrispondenti a - 116,66 mq ---
	MODIFICA n.4c AREA ICE1	+ 1.000 mq
	MODIFICA n.4d AREA RC19	+ 477,75 mc corrispondenti a + 159,25 mq
Saldo complessivo della capacità edificatoria		Per attività economiche assegnata con la presente Variante: + 1.042,60 mc

Totale della SLP per attività economiche esistenti e previste	492.563,40 mq
Incremento massimo di SUL concesso con VP: 8%	39.405,07 mq
SLP incrementata con precedenti varianti parziali	0 mq
SLP incrementata con la presente variante parziale	1.042,60 mq
SLP complessiva incrementata con varianti parziali	1.042,60 mq
Incremento ancora ammissibile con variante parziale	38.362,47 mq

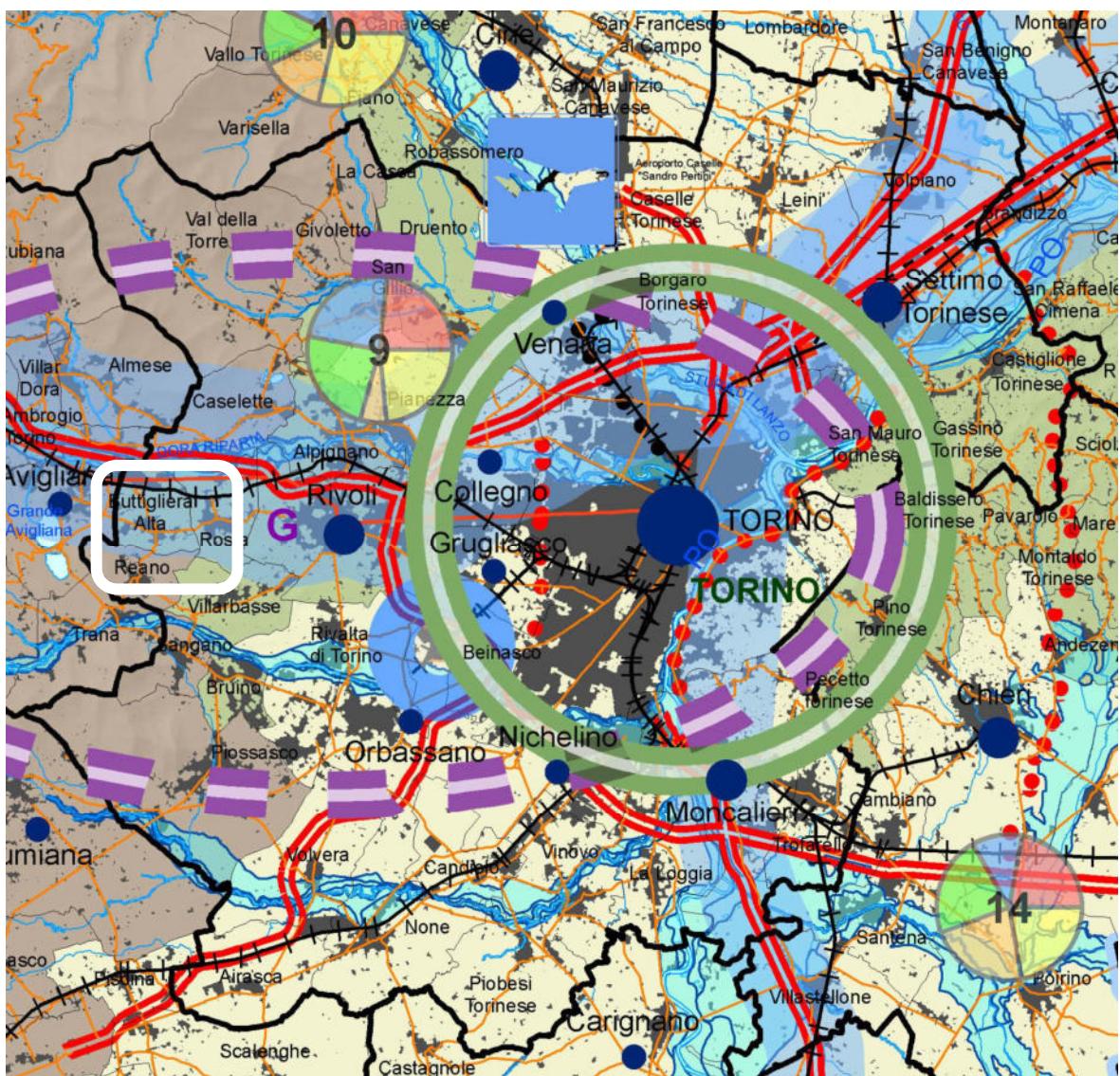
6.

VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

I contenuti della Variante Parziale n.9 al PRGC di Buttigliera Alta risultano coerenti con obiettivi, linee strategiche e direttive delle strumentazioni territoriali di livello sovraordinato, come si argomenta in seguito.

6.1

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)



Estratto della "Tavola di Progetto" del PTR.

Il PTR (approvato con DCR n.122-29783 del 21/07/2011) struttura la lettura del territorio piemontese in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), sistemi funzionali costituenti aggregazioni ottimali al fine di costruire processi e strategie di sviluppo condivisi. Buttiglier Alta è ricompresa nell'AIT 9, denominato "Torino".

Seppure il diretto confronto tra gli indirizzi del PTR relativi all'intero AIT 9 e le azioni della Variante in oggetto non risulti così agevole, data la diversa scala di riferimento, si può comunque affermare che le modifiche apportate allo strumento urbanistico comunale siano compatibili con le finalità e le strategie perseguiti dal PTR, perseguitando:

- la valorizzazione degli insediamenti produttivi esistenti e lo sviluppo industriale e terziario;
- la promozione della qualità architettonica e urbanistica;
- il riassetto della frangia di transizione urbano-rurale.

Ulteriori elementi di compatibilità derivano dalla lettura dell'articolato normativo del PTR.

ART.16 "Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio"

Nell'ottica di promuovere una crescita equilibrata del sistema locale, la Variante opera per contenere l'edificato frammentato e disperso in territorio agricolo, favorendo la riqualificazione dei centri storici e il riuso del patrimonio edilizio esistente, e introduce elementi di potenziamento per le previsioni di Piano ancora inattuate, incrementando il ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone urbanistiche.

ART.19 "I CENTRI STORICI"

Gli strumenti di governo del territorio devono garantire, oltre alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, anche la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici. La presente Variante contribuisce alla tutela della qualità urbana in quanto introduce disposizioni volte a sostenere interventi coerenti di recupero e riuso, ma anche a definire criteri "sostenibili" per l'individuazione di spazi di sosta pubblici e parcheggi privati.

ART.20 "LE AREE URBANE ESTERNE AI CENTRI STORICI"

Secondo il PTR, le aree urbanizzate esistenti sono il luogo privilegiato per la nuova edificazione, tramite azioni di riordino, completamento, compattamento dell'edificato, e per la qualificazione ambientale, mediante interventi di riassetto funzionale e riuso del patrimonio edilizio.

La Variante si occupa di incentivare l'attuazione di aree già previste dal PRG vigente,

intercluse ai tessuti edilizi esistenti e facilmente allacciabili alle reti di urbanizzazione primaria (mod. **4b** e **4d**) e di consentire interventi di densificazione delle aree già edificate (mod. **4c**) e di riuso di fabbricati esistenti (mod. **1a** e **1c**).

Inoltre, la mod. **5b** individua, in corrispondenza di un lotto libero limitrofo al centro cittadino e ai principali servizi (municipio, scuola materna, chiesa), una nuova area a parcheggio pubblico, al fine di qualificare e programmare la struttura urbana e la dotazione di servizi e attrezzature.

ART.21 "GLI INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE"

Il PTR definisce politiche e azioni volte a valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative, mettendo in evidenza le aree da privilegiare – anche per la loro collocazione e dotazione infrastrutturale – in termini di servizi, infrastrutture, info-strutture e dotazioni ambientali.

A livello locale, la Variante interviene sulla zona industriale di Ferriera, definendo politiche di completamento e densificazione dei tessuti, di razionalizzazione e diversificazione delle attività insediate, di inserimento ambientale nel contesto (mod. **4a**, **4b** e **4c**).

ART.24 "LE AREE AGRICOLE", ART.27 "LE AREE RURALI PERIURBANE"

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari del PTR la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo e la tutela delle unità produttive. In particolare, nelle aree rurali periurbane – che, per la posizione prossima alle zone urbane, la compenetrazione di attività e la pluralità di interessi incidenti, non sono in grado di esprimere una vocazione d'uso definita e stabile – sono da perseguire prioritariamente la limitazione dell'eccessivo e disordinato consumo di suolo e il mantenimento della conduzione agricola dei fondi.

La Variante punta a favorire la permanenza dell'attività agricola incentivando l'attuazione delle aree già previste dal PRG vigente, intercluse al tessuto edificato esistente, e a stabilizzare il confine tra l'edificato continuo e le altre parti del territorio.

ART.30 "LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE", ART.31 "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO"

Il Piano regionale *"riconosce la valenza strategica della risorsa suolo in quanto bene non riproducibile"* e assume come *"obiettivo strategico la riduzione e il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori"*, in modo da promuoverne lo sviluppo sostenibile.

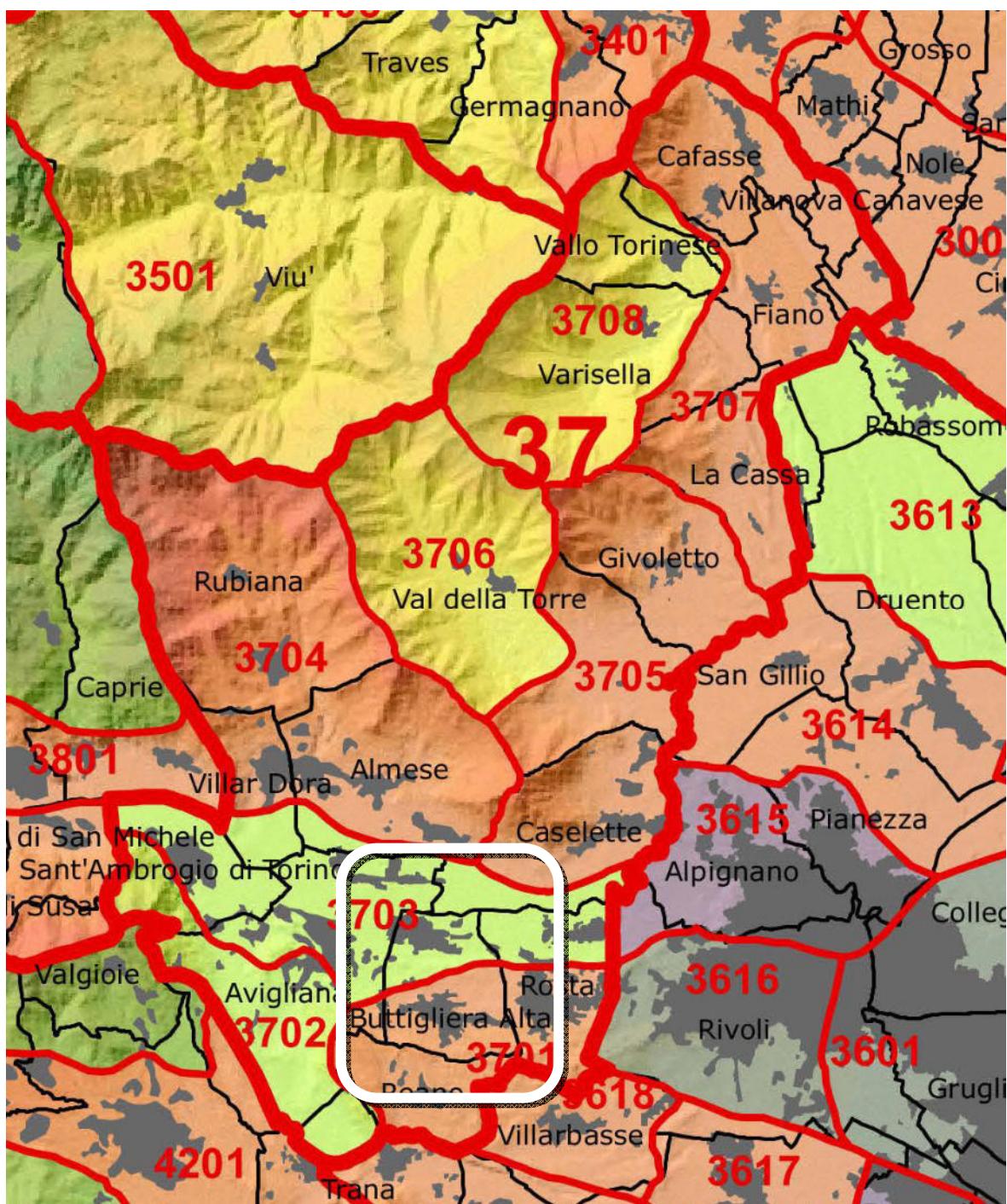
La Variante indirizza a soddisfare eventuali esigenze insediative tramite interventi su edifici e tessuti urbani esistenti, nell'ottica di limitare il consumo di suolo esterno, e in-

centiva il compimento delle aree già previste dal PRG vigente, prive di valore ecologico e ambientale e intercluse.

Introduce inoltre la necessità, in sede attuativa dei singoli interventi, di quantificare le misure di compensazione ambientale, da indirizzare prioritariamente alla sistemazione e al miglioramento forestale del Parco Luxemburg, e definisce già alcune azioni da accompagnare alla progettazione dell'area pubblica (parcheggio) oggetto della mod. **5b**.

6.2

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)



Estratto della "Tavola P3. Ambiti e unità di paesaggio" del PPR.

Il PPR (approvato con DCR n.233-35836 del 3/10/2017) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP). Buttiglier Alta ricade nell'AP 37 "Anfiteatro Morenico di Rivoli e Avigliana".

Tra le linee d'azione finalizzate al conseguimento di obiettivi specifici di qualità paesaggistica all'interno del suddetto AP figurano:

- la salvaguardia dei territori ancora naturali della zona morenica;
- la riqualificazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disorganico sviluppo edilizio del secondo dopoguerra;
- il contenimento dello sviluppo dei tessuti arteriali nel fondovalle;
- il ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra nuclei e valorizzazione degli "effetti di porta".

La Variante incentiva la riqualificazione degli insediamenti storici e il riuso del patrimonio edilizio esistente e promuove la completa attuazione delle aree già previste dal PRG vigente, ubicate in punti strategici del territorio e facilmente allacciabili alla rete dei sottoservizi comunali, preservando gli ambiti agricoli e a maggiore naturalità da espansioni per scopi urbani.

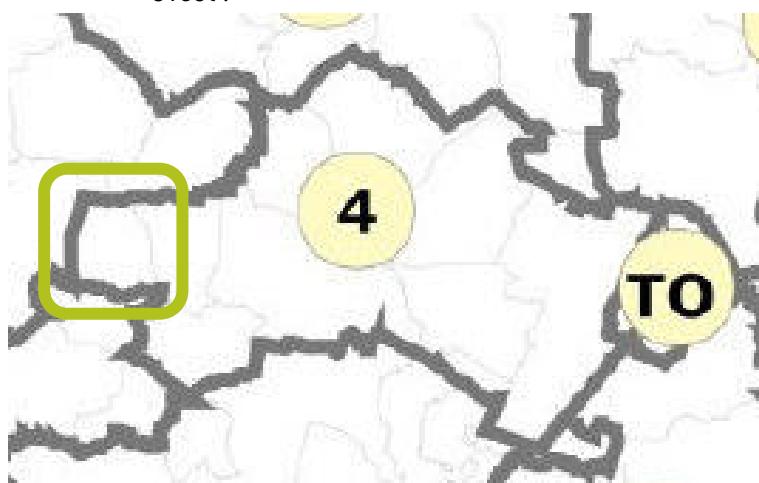
Per l'illustrazione dettagliata della coerenza tra Indirizzi, Direttive e Prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e modifiche apportate al PRG vigente dalla Variante Parziale n.9, si rimanda all'[Appendice](#) della presente relazione, [Verifica di coerenza della Variante con la disciplina di beni e componenti del PPR](#).

6.3

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2)

Il PTC2 (approvato con DCR n.121-29759 del 21/07/2011) individua 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS), che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche territoriali a scala sovracomunale.

Buttiglier Alta è ricompreso nell'AAS 4 denominato "Ambito Metropolitano di Torino - Ovest".



Estratto dalla "Relazione illustrativa" del PTC2 [fig.29 a pag.65].

Tra gli obiettivi principali del Piano provinciale (art.14 delle NTA) figurano il contenimento del consumo di suolo, la riduzione delle pressioni ambientali e la tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica.

Nonostante la diversa scala territoriale di riferimento dei due strumenti, anche la Variante n.9 al PRG del Comune di Buttigliera Alta opera in coerenza con tali finalità, prevedendo mutamenti di destinazione d'uso/riclassificazioni di aree già rientranti nella zonizzazione urbanistica, promuovendo il riuso di fabbricati esistenti sottoutilizzati e la riqualificazione dei centri storici, disponendo azioni di mitigazione e di compensazione ambientale, queste ultime finalizzate al miglioramento di un'area boscata pubblica a forte valenza sociale.

Ulteriori elementi di coerenza si possono riscontrare nell'articolato normativo e nelle cartografie del PTC2.

ART.13 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI (DIRETTIVA)"

Il PTC2 dispone che "*gli impatti negativi, conseguenti alla realizzazione di insediamenti, opere, manufatti, infrastrutture, dovranno essere prioritariamente mitigati*" mentre "*gli impatti residuali, che non è possibile evitare e mitigare, dovranno essere oggetto di opportune com-pensazioni ambientali, culturali e sociali*".

Si è detto che le modifiche contemplate dalla Variante non interessano suoli non urbanizzati o non già gravati da previsioni di PRG; l'unica modifica che comporta l'occupazione di un'area ad attuale uso agricolo è quella che si riferisce alla nuova area per servizi (parcheggio pubblico, mod. 5b), per quanto avente già destinazione urbana (residenziale esaurito RE) e completamente interstiziale all'edificato del capoluogo.

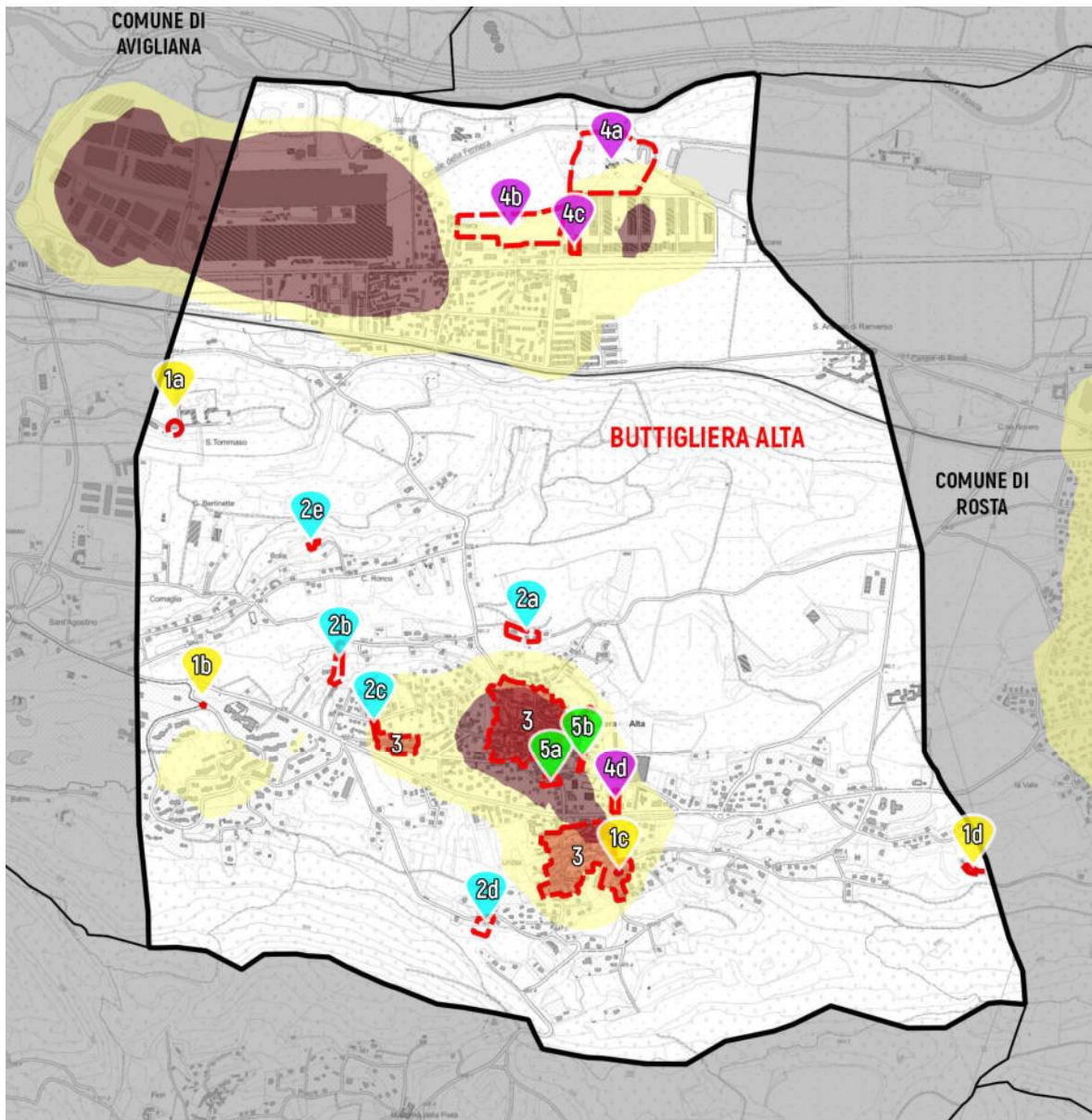
In ogni caso, in fase attuativa dei singoli interventi dovranno essere quantificate le misure di compensazione ambientale, che dovranno essere indirizzate alla sistemazione forestale del Parco Luxemburg, mentre per lo specifico ambito succitato vengono già dettate le opportune misure di mitigazione da adottare nella sua realizzazione ed esemplificate alcune azioni di compensazione da attivare su una superficie minima all'interno del parco pubblico.

TITOLO II, CAPO I "REGOLE GENERALI PER LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO LIBERO"

Il Piano provinciale attribuisce agli strumenti urbanistici generali e relative varianti "*l'obiettivo strategico del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling*", privilegiando, "*per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguiendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde*". Pertanto, promuove il recupero - anche attraverso idonei mutamenti di destinazione - e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate, prevede interventi di rafforza-

mento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi, esclude nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero/non urbanizzato al fine di realizzare forme compatte degli insediamenti.

La Variante n.9 contribuisce a concretizzare queste azioni a livello locale, dal momento che incentiva lo sviluppo interno agli insediamenti abitativi e ai compatti industriali esistenti, valorizza due edifici dismessi o sottoutilizzati, individua una nuova area a parcheggio a disposizione della collettività e favorisce la stabilizzazione dei margini urbani.



Aree dense e di transizione individuate dal PTC2 sul territorio di Buttigliera Alta.

Rispetto alla suddivisione del territorio provinciale ai sensi dell'art.16 delle NdA:

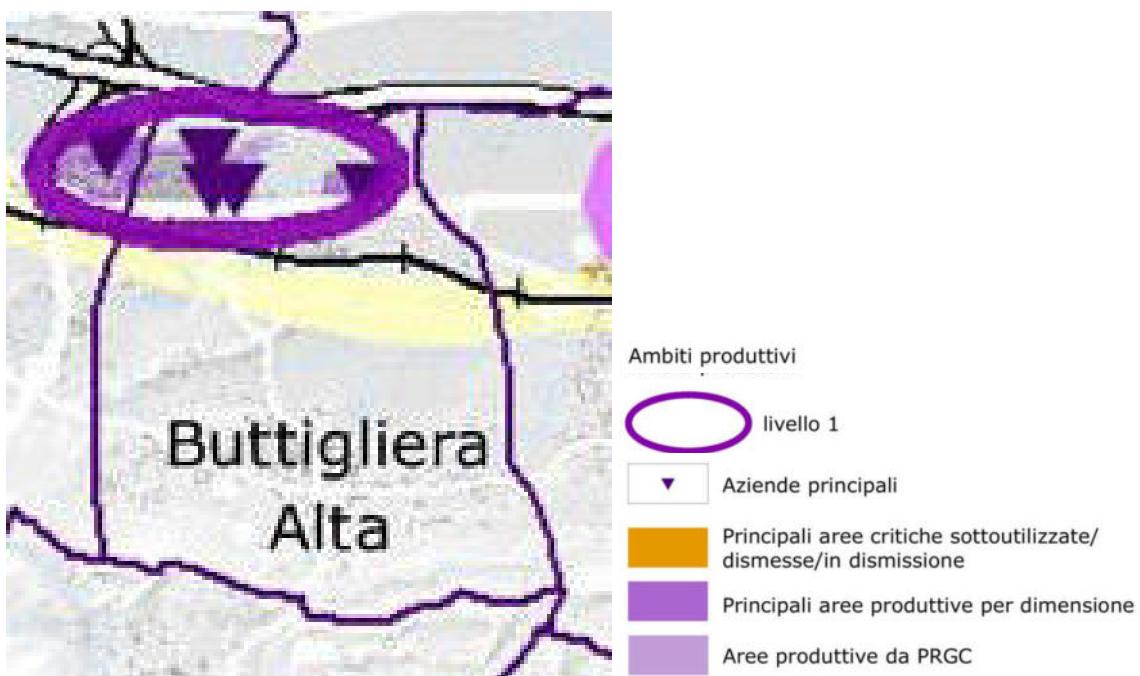
➤ soltanto una modifica del primo gruppo (mod. 1c) ricade in area densa ("porzioni di territorio urbanizzato aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e di funzioni di servizio qualificato per la collettività"), mentre le altre tre coinvolgono aree libere, ovvero "porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricole e forestale", ad ogni modo si ricorda che:

- l'intervento **1a** riguarda un fabbricato esistente in via di abbandono, per il quale il PRG già prevede la possibilità di recupero come studio professionale; la Variante si limita a consentirne la ristrutturazione edilizia anche per destinazioni residenziali;
- la mod. **1b** è esclusivamente finalizzata a permettere la realizzazione di una guardiana di accesso al complesso residenziale "Le Fronde", in corrispondenza di un'isola spartitraffico;
- l'ambito **1d** corrisponde a un insediamento residenziale esistente per il quale è necessario correggere la perimetrazione facendola coincidere con l'intero mappale di proprietà, senza prevedere nuove potenzialità edificatorie;
- le modifiche del secondo gruppo ricadono una (mod. **2c**) in aree di transizione (*"porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie"*) e le altre tre in zone libere; esse riguardano esclusivamente riconoscimenti di aree periferiali a fabbricati residenziali esistenti, prive di capacità edificatoria;
- i centri storici riconosciuti dal PRG vigente di Buttigliera Alta e oggetto della mod. **3** della presente Variante ricadono interamente in aree dense e di transizione;
- gli ambiti di cui alla mod. **4** sono localizzati in aree riconosciute come di transizione (mod. **4c** e **4d**) o ai margini di esse (mod. **4a** e **4b**); per quanto riguarda la mod. **4a**, essa introduce una disposizione finalizzata a consentire la realizzazione della recinzione lungo il confine con l'area industriale ICE1, quindi in area di transizione, mentre la mod. **4b** non introduce nuove previsioni edificatorie, ma comporta solamente un ampliamento delle destinazioni d'uso consentite nell'area urbanistica RN2;
- entrambe le aree per servizi oggetto della mod. **5** rientrano nel nocciolo delle aree dense del capoluogo di Buttigliera.

ART.24 "SETTORE PRODUTTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE"

L'area produttiva di Ferriera è riconosciuta dal PTC2 come ambito produttivo di I livello, ovvero tra gli *"ambiti strategici caratterizzati da una elevata vocazione manifatturiera, che rappresentano i poli su cui investire per riqualificare e consolidare il sistema manifatturiero provinciale"*. Al loro interno si confermano, tutelano e potenziano le destinazioni produttive e sono ammessi il nuovo impianto, l'ampliamento, la ristrutturazione, la trasformazione e la riorganizzazione territoriale e urbanistica a carattere produttivo.

Le mod. **4a** e **4c** di Variante vanno nella direzione di sostenere e potenziare le attività economiche già insediate nel complesso di Corso Torino-Strada della Praia, nella porzione orientale della frazione, mentre la mod. **4b** esula da tematiche produttive, in quanto riguarda il comparto residenziale ubicato a cerniera tra il succitato ambito est e l'insediamento ex Teksid a ovest.

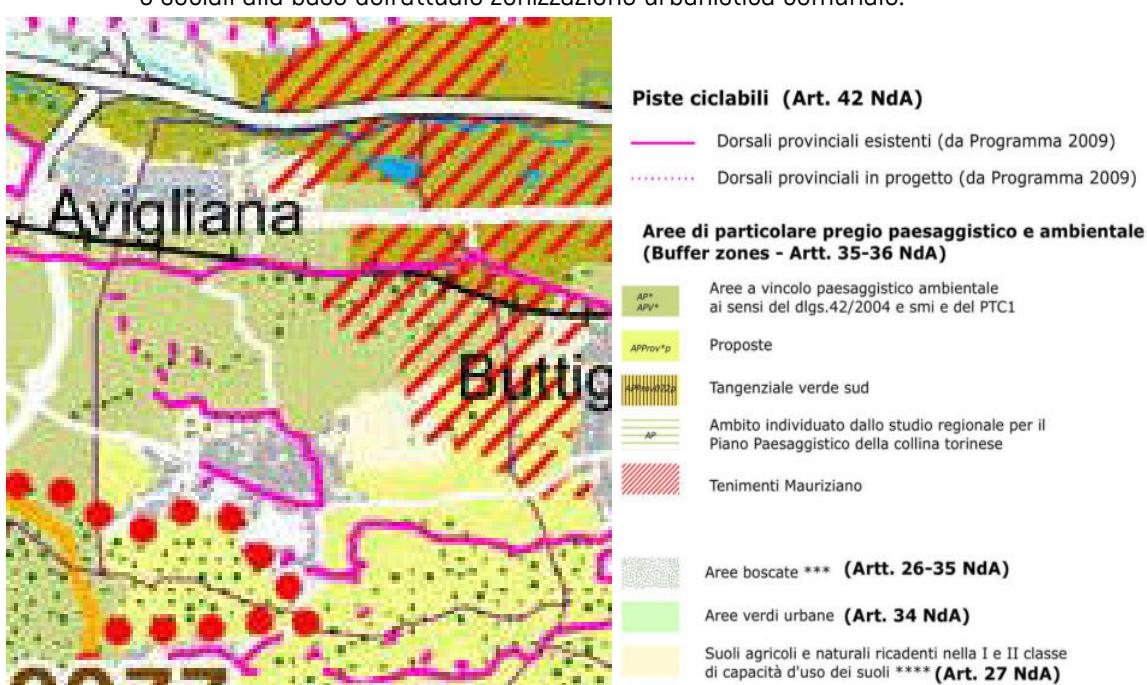


Estratto della "Tavola 2.2. Sistema insediativo: attività economico-produttive" del PTC2.

ART.27 "AREE AD ELEVATA VOCAZIONE E POTENZIALITÀ AGRICOLA",

ART.35 "RETE ECOLOGICA PROVINCIALE"

Il PTC2 individua suoli di I/II classe di capacità d'uso nell'ambito di Frazione Ferriera in cui ricade l'area oggetto della mod. 4b. Come già detto, i relativi contenuti di Variante non comportano aumenti di superfici edificabili o di volumetrie realizzabili, ma si limitano a intervenire sulle destinazioni ammesse nel perimetro della zona RN2 definita dal PRG vigente, in modo da facilitare il soddisfacimento di esigenze collettive economiche e sociali alla base dell'attuale zonizzazione urbanistica comunale.



Estratto della "Tavola 3.1. Sistema del verde e delle aree libere" del PTC2.

Buona parte del territorio buttiglierese è poi gravato da vincoli ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004, che il PTC2 associa ad elementi costitutivi della rete ecologica provinciale (*buffer zones*), *"in quanto ancora dotate di caratteristiche di buona naturalità, comunque orientate a proteggere i nodi della rete da effetti perturbativi nelle aree di più elevata matrice antropica"*. A tale scopo, propone ulteriori aree idonee al loro rafforzamento, riportate nell'allegato 3 "Quaderno Sistema del verde e delle aree libere. Buffer zones" del Piano.

Le modifiche che rientrano nei territori già vincolati sono le nn. **1a**, **2a**, **4a**, **4b** e **4c**, mentre quelle ricadenti negli areali proposti sono la **1b**, la **1d** e quasi tutta la **3c**. Ad ogni modo:

- l'attuazione delle mod. **1a**, **1b** non determina mutamenti dei livelli ecologici registrati, data la puntualità degli interventi e/o i contesti già urbanizzati;
- le mod. **1d**, **2a** riguardano semplici rettifiche di perimetrazioni esistenti relative ad aree residenziali già attuate, senza che questo comporti variazioni di indici edificatori; analogamente, la **4a** consente unicamente la realizzazione di una recinzione, senza per questo alterare l'ambiente fluviale della Dora;
- l'area **3c** coincide con un nucleo storico completamente urbanizzato, che non presenta pertanto valori ecologici, così come la **4c** agisce su un lotto edificato e pavimentato in area industriale;
- la mod. **4b** riguarda un lotto ancora libero ma già destinato dal PRG all'edificazione di completamento; la Variante n.9 si limita a ridefinire il mix funzionale ammesso al suo interno, senza introdurre ulteriori fattori di pressione sul sistema ecologico.

Infine, si fa notare che l'area individuata per l'atterraggio delle compensazioni, il Parco Luxemburg, rientra anch'essa in un territorio ad alta valenza ambientale e paesaggistica. In accordo con il PTC2, la Variante opera pertanto per il rafforzamento della *"destinazione naturalistica per le aree di proprietà pubblica ricadenti all'interno della Rete Ecologica"* e per l'incremento della *"naturalità all'interno della R.E.P."*

APPENDICE

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR

PREMESSA

Questo documento è stato predisposto in ottemperanza all'art.46, c.9 delle Norme di Attuazione del PPR e agli artt.11 e 12 e allegato B del relativo Regolamento attuativo approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.4/R del 22/03/2019.

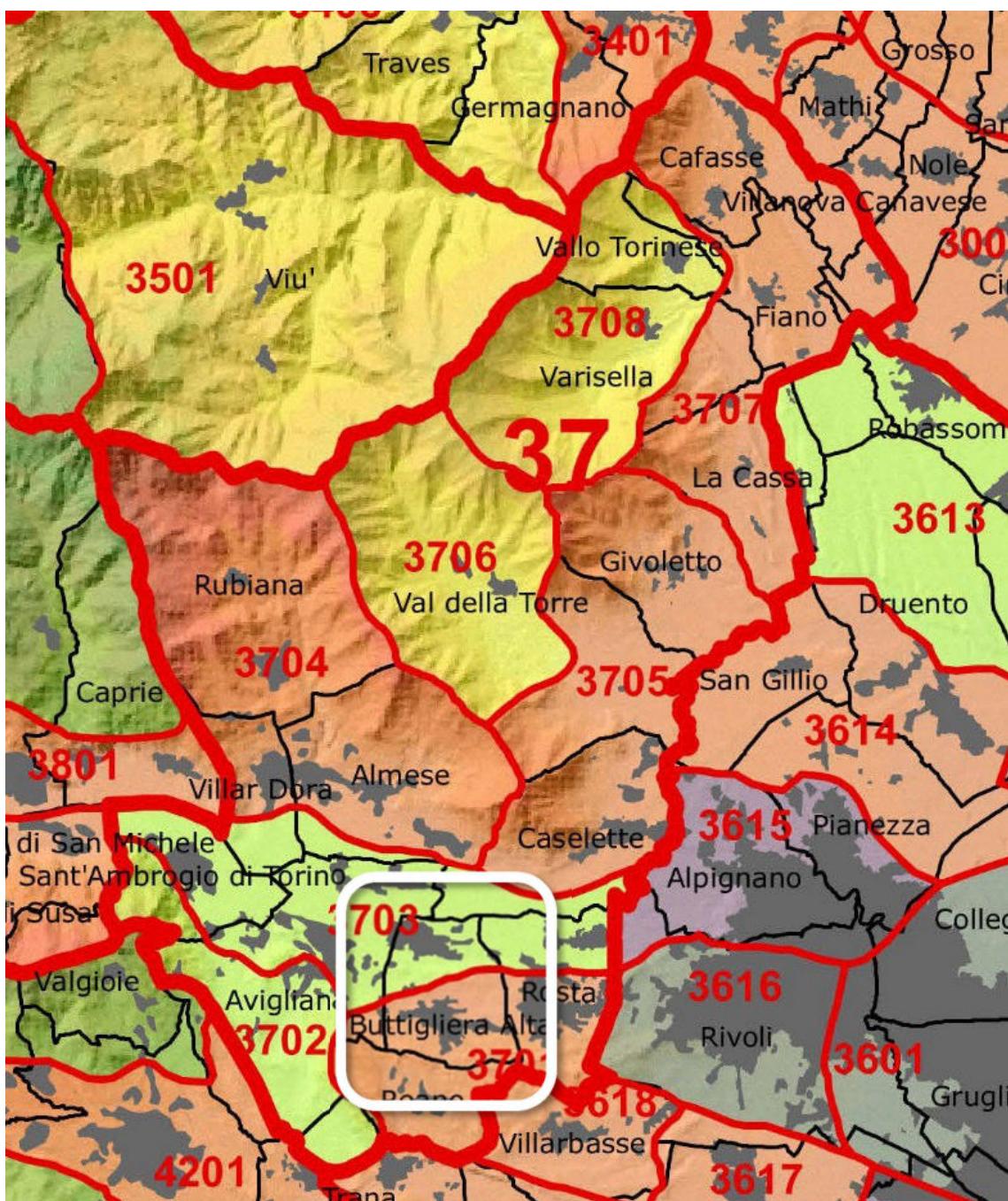
Si ricorda che la presente Variante non costituisce adeguamento al PPR.

PARTE PRIMA

Il Piano Paesaggistico Regionale articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggi (AP).

Il Comune di **BUTTIGLIERA ALTA** fa parte dell'AP 7 denominato "*Anfiteatro Morenico di Rivoli e Avigliana*".

Tavola P3 · Ambiti e unità di paesaggio



Di seguito si riporta una sintesi dei principali elementi di analisi e di orientamento strategico desumibili dalle schede relative agli ambiti di paesaggio in questione, e i relativi schemi "obiettivi - linee di azione" (allegato B delle Norme di Attuazione del PPR).

AP 37 - scheda descrittiva

[...]

Dinamiche in atto

- Abbandono delle attività agro-forestali tradizionali, con tendenza a una polarizzazione con alternanza urbano-bosco abbandonato.

Dal punto di vista insediativo si segnalano:

- l'espansione dell'edilizia residenziale in tutti i comuni dell'ambito 37;
- l'espansione delle infrastrutture viarie e produttive lungo l'asse della Valle di Susa;
- la pressione antropica sul territorio in genere.

Condizioni

Caratteri di pregio sono riscontrabili nell'ambito morenico (unico ambiente in Piemonte, con l'anfiteatro di Ivrea e in parte del Lago Maggiore), in cui il paesaggio culturale seminaturale ha bassa stabilità a causa dell'elevata pressione antropica e della dismissione agricola.

Decisamente più stabile e non modificabile il paesaggio xerico di pregio del Monte Musinè. Il delta stradale valsusino affianca una ricchissima stratificazione storica – riccamente dotata di emergenza a scala regionale – a fenomeni pervasivi e preoccupanti di diffusione urbana.

L'ottima conservazione delle emergenze monumentali, associata a una buona leggibilità delle tracce superstiti di sistemi culturali territoriali antichi, medioevali e moderni, consentirebbe la conservazione integrata di edifici e contesti ambientali, a patto però di stabilire regole rigide di contenimento dell'edificazione, associate a interventi di riqualificazione paesaggistica per le aree ormai compromesse.

Inoltre, per gli aspetti naturalistici e agroforestali, si segnalano:

- l'alterazione dei caratteri di riconoscibilità dei luoghi nelle zone di espansione residenziale e di infrastrutture viarie e produttive in ulteriore espansione;
- la perdita dei caratteri naturali del paesaggio in genere;
- l'alterazione dell'ecosistema lacustre, di palude e fluviale per prelievi idrici irrigui non sufficientemente regolamentati e gestiti;
- il rischio elevato di incendi nella fascia pedemontana, prevalentemente in castagneti, querceti e nei rimboschimenti;
- il degrado di castagneti per fattori diversi, quali incendio, collasso colturale o più semplicemente per abbandono;
- il taglio dei cedui invecchiati e, in generale, utilizzazioni irrazionali con degrado della qualità paesaggistica ed ecologica del bosco; in particolare tagli a scelta commerciale con prelievo indiscriminato dei grandi alberi, soprattutto delle riserve di querce a fustaia, con utilizzazioni operate da personale non specializzato.

D'altra parte emergenze storiche di valore assoluto, quali, ad Avigliana, il centro medioevale, il castello, il santuario Madonna dei Laghi e la Certosa, sono già tutelate, ma è necessario estendere la tutela ai contesti territoriali e paesaggistici più ampi (connessione del castello di Rivoli con la collina morenica retrostante, estensione della tutela di Ranverso dalla fascia fluviale al crinale collinare, contestualizzazione degli interventi sul castello e sul centro storico di Avigliana).

La diffusa presenza di patrimonio storico rurale (nuclei in aree collinari boschive come la Collina di Rivoli, cascine e piccoli insediamenti aggregati di pianura) è ancora leggibile, ma ad alto rischio di compromissione.

Strumenti di Salvaguardia Paesaggistico - Ambientale

[...]

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso (D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014);

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona Intermorenica Aviglianese sita nei comuni di Rosta, Buttiglier Alta, Reano, Trana, Avigliana, Valgioie, S. Ambrogio di Torino, Chiusa di S. Michele, Vaie e Coazze (D.M. 01/08/1985).

Indirizzi e orientamenti strategici

La strategia principale, di riqualificazione del rapporto tra sistema insediato, infrastrutture e spazi aperti, agricoli o naturali, interessa linee d'azione incidenti sull'assetto storico-culturale e sulla gestione del patrimonio agroforestale. Per gli aspetti storico-culturali sono importanti:

- la valorizzazione delle connessioni territoriali materiali e immateriali delle principali emergenze storico-artistiche;
- gli interventi di riqualificazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disordinato sviluppo edilizio del secondo dopoguerra (spazi pubblici, qualità dei margini);
- la conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (aree boschive, percorsi).

Per gli aspetti naturalistici e agroforestali sono da prevedere azioni di conservazione attiva e di manutenzione orientata. In particolare occorre:

- estendere l'area protetta rispetto all'attuale parco, a saldatura tra il parco naturale di Avigliana e la zona di Protezione speciale della Collina di Rivoli, che ricopra i territori ancora naturali della zona morenica, quale strumento per la promozione e la gestione sostenibile del territorio;
- mantenere/ripristinare le superfici prative e prato-pascolive stabili quale primaria componente paesaggistica e ambientale, in quanto colture a basso impatto, a elevata biodiversità, protettive del suolo e delle falde da erosione e inquinamento, e che concorrono a fissare i gas-serra;
- promuovere la gestione attiva e sostenibile delle superfici forestali, il più possibile secondo metodologie che valorizzino la multifunzionalità del bosco; in particolare devono essere prese in considerazione:
- una corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali;
- nei rimboschimenti è necessario programmare una rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee che consentano al bosco di avere maggiore stabilità ecologica;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), devono essere valorizzate le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo, prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee, la gestione deve contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici (ailanto, conifere, ecc.), soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale;
- regolamentare la fruizione della rete viaria rurale a fondo naturale, evitando sia fenomeni di sbarramenti d'accesso a strade private sia indiscriminati percorsi a motore.

Per gli aspetti insediativi è importante:

- arrestare l'espansione lineare dell'urbanizzato nel fondovalle, soprattutto lungo le linee infrastrutturali della SS24 e della SS25;
- evitare la saldatura delle propaggini dell'urbanizzato costruite su strada, sia in asse, sia trasversalmente alla valle, preservando le pause del costruito, soprattutto quando di dimensioni significative;
- privilegiare per il nuovo costruito il consolidamento e la densificazione dei nuclei già urbanizzati;
- contenere la dispersione areale del costruito in risalita dei versanti, soprattutto in corrispondenza del versante solatio della Valle di Susa, nell'area degli abitati di Villardora, Almese e Rubiana;
- incentivare operazioni di consolidamento e riqualificazione delle zone di porta urbana, soprattutto nelle aree urbanizzate del fondovalle;
- evitare l'ulteriore frammentazione del territorio agricolo, preservando le diverse aree a carattere rurale e soprattutto le relazioni tra esse (percorsi interpoderali, permanenze di filari alberati, ecc.);
- controllare le espansioni urbane e soprattutto l'edificazione di grandi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse;
- porre attenzione alla definizione e al consolidamento dei margini del corridoio verde trasversale alla Valle di Susa, centrato sull'abbazia di Sant'Antonio di Ranverso.

AP 37 - schema Obiettivi / Linee di azione

Obiettivi		Linee di azione
1.2.1	Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Estensione dell'attuale area protetta a saldatura tra il parco naturale di Avigliana e la ZPS della Collina di Rivoli, per salvaguardare i territori ancora naturali della zona morenica, e quale strumento per la promozione e la gestione sostenibile del territorio; salvaguardia dei massi erratici mediante adozione di strumenti specifici di tutela degli stessi e del loro intorno e azioni di valorizzazione geoturistica.
1.2.3	Conservazione a valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino e mantenimento delle superfici prative e prato-pascolive stabili; valorizzazione delle specie spontanee rare; rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee.
1.3.3	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Valorizzazione delle connessioni territoriali materiali e immateriali delle principali emergenze storico-artistiche; conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (aree boschive, percorsi).
1.5.1	Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Riqualificazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disorganico sviluppo edilizio del secondo dopoguerra, soprattutto nelle aree del fondovalle della Val di Susa.
1.5.2	Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dello sviluppo di tessuti arteriali nel fondovalle, soprattutto lungo le linee infrastrutturali delle S.S. 24 e S.S. 25.
1.5.3	Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.1	Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
1.6.2	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Limitazione dei nuovi insediamenti non direttamente indirizzati alla valorizzazione dei luoghi, soprattutto in corrispondenza del versante solario della Valle di Susa, nell'area di Villardora, Almese e Rubiana.
1.8.2	Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra nuclei e valorizzazione degli "effetti di porta", in relazione al fondovalle della Val di Susa.

2.4.2	Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Contenimento della diffusione di specie esotiche con interventi selviculturali mirati, in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee.
3.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti delle nuove infrastrutture attraverso il rispetto dei rapporti scalari e morfologici con le peculiarità del luogo.

Gli AP sono ulteriormente suddivisi in Unità di Paesaggio (UP), sub-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario.

Il territorio del Comune di Buttigliera Alta ricade in due distinte UP:

- l'UP 3701, denominata *"Buttigliera, Rosta, Reano"*, di tipologia normativa 7 *"Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insedimenti abitativi o produttivi sparsi"*;
- l'UP 3703, denominata *"Avigliana e S. Ambrogio"*, di tipologia normativa 4 *"Naturale/rurale alterato episodicamente da insedimenti: Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti e attrezzature per lo più connesse al turismo"*.

Rispetto ai succitati **"Indirizzi e orientamenti strategici"** definiti per l'Ambito di Paesaggio 37, la Variante al PRG di Buttigliera Alta sostiene azioni di riqualificazione dei centri storici e di riuso del patrimonio edilizio esistente, privilegia il consolidamento e la densificazione dei nuclei già urbanizzati, dispone opere di compensazione da destinare al miglioramento ecologico e forestale di un'area comunale.

Analogamente, promuove gli **"Obiettivi specifici di qualità paesaggistica"** volti alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e architettonico e alla riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insedimenti di frangia. Inoltre, favorisce il contenimento dello sviluppo di tessuti arteriali nel fondovalle, soprattutto lungo le linee infrastrutturali delle S.S. 24 e S.S. 25, incentivando l'attuazione di aree intercluse ai tessuti edificati e già oggetto della pianificazione urbanistica vigente.

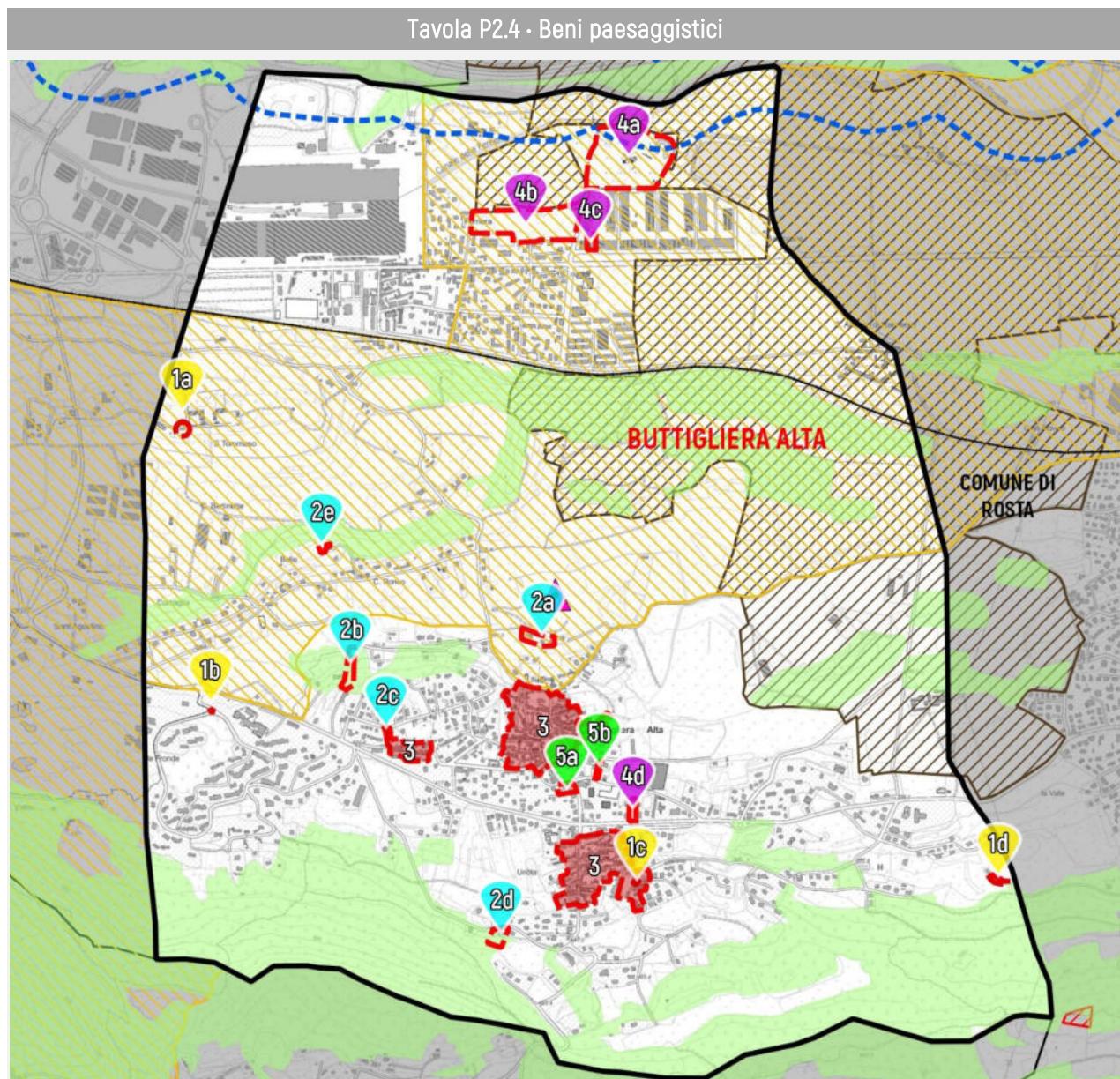
Infine, la **tipologia normativa** assegnata all'UP 3701 identifica un ambito prevalentemente collinare, non particolarmente caratterizzato ma comunque sede di una consolidata relazione tra sistemi naturali e sistemi insediativi rurali tradizionali, in cui tuttavia sono presenti modificazioni diffuse indotte da nuove infrastrutture, residenze disperse e/o attrezzature per attività produttive, in alcuni casi accompagnate da diffusi processi di abbandono soprattutto – ma non solo – delle attività rurali. La Variante consente di contenere ulteriori episodi di frammentazione territoriale ed erosione del suolo, valorizzando l'identità dei centri urbani e le loro possibilità di recupero e riuso.

Con riferimento all'UP 3703, caratterizzata da una consolidata e riconosciuta relazione tra sistemi insediati rurali tradizionali e loro contesti anche con aspetti naturali, in cui tuttavia sono presenti modificazioni puntuale ma significative, indotte da nuove infrastrutture, dispersione insediativa o attrezzature per attività produttive o turistiche, in molti casi accompagnate da diffusi processi di abbandono con notevoli incrementi delle aree boscate, i pertinenti contenuti di Variante si limitano ad intervenire su zone aventi già destinazione urbana (produttiva o a servizi), anche migliorandone l'inserimento nel contesto naturale/paesaggistico.

PARTE SECONDA

Di seguito si riportano:

- gli stralci delle tavole P2.4 "Beni paesaggistici: Torinese e Valli laterali", P4.10 "Componenti paesaggistiche: Torinese" e P5 "Rete di connessione paesaggistica";
- la verifica di coerenza dei contenuti della Variante rispetto a indirizzi, direttive e prescrizioni degli articoli normativi che disciplinano beni e componenti interessati.



IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO, AI SENSI DELL'ARTT. 136 E 157 DEL D.LGS 42/2004

Bene individuato ai sensi della l. 29 giugno 1939, n. 1497, del D.M. 21 settembre 1984 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, con DD.MM. 1 agosto 1985:



-B078: *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona Intermorenica Aviglianese sita nei comuni di Rosta, Buttigliera Alta, Reano, Trana, Avigliana, Valgioie, S. Ambrogio di Torino, Chiusa di S. Michele, Vaie e Coazze*

Beni individuati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, articoli dal 138 al 141:



-D001: *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso.*

AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI DELL'ART.142, C.1 DEL D.LGS 42/2004

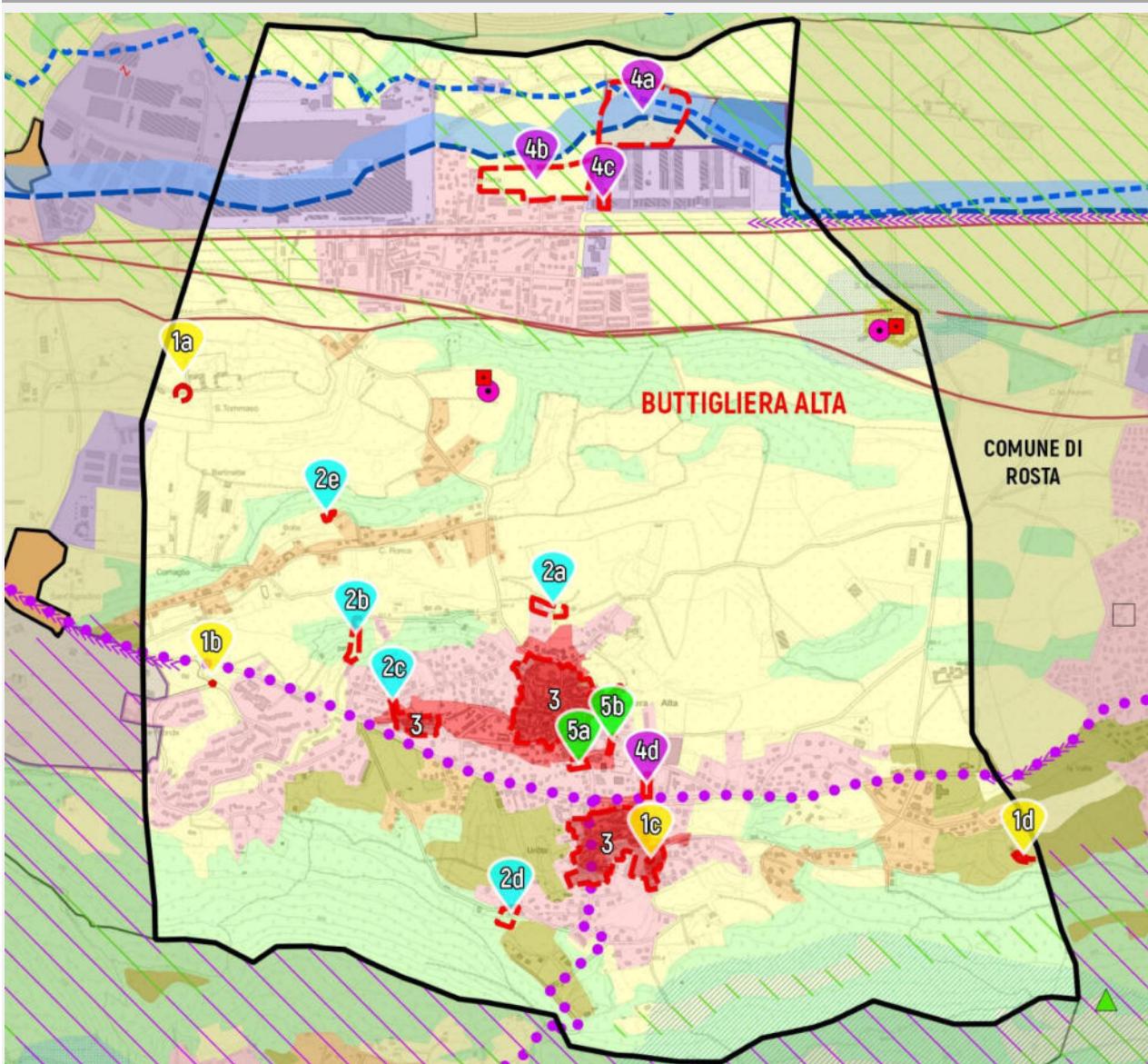
Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna [art.14]:

-*Fiume Dora Riparia*

Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento [art.2, c. 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001] [art.16]

▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici [art.33]

Tavola P4.10 · Componenti paesaggistiche

**COMPONENTI NATURALISTICO – AMBIENTALI**

- Zona fluviale allargata (art.14)
- Zona fluviale interna (art.14)
- Territori a prevalente copertura boscata (art.16)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art.19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art.20)

COMPONENTI STORICO – CULTURALI**Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22):**

- Rete viaria di età romana e medievale:
 - Via Francigena (delle Gallie)
- Rete viaria di età moderna e contemporanea:
 - Strada reale: Torino Chambéry;
 - Altra viabilità primaria: Saluzzo- Avigliana;
 - Strada del Moncenisio (SS24, SS25)
- Rete ferroviaria storica:

- *Torino-Modane*

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24):

Reperti e complessi edilizi isolati medievali



- *Abbazia Sant'Antonio di Ranverso*,

- *Torre del Colle*,

- *Torre di Buttigliera*

Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25):



Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.)

COMPONENTI PERCETTIVO - IDENTITARIE

Percorsi panoramici (art.30):

- • • - *SP185 tratto tra Reano e Buttigliera Alta*

- *SP186 tratto tra Rosta e Avigliana*



Fulcri del costruito (art.30):

- *Abbazia di Sant'Antonio di Ranverso*

Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art.30):

- - *Chiesa e complesso di Sant'Antonio di Ranverso*

- *Torre di Buttigliera a Rialto Bicocca*

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31):



Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate

- *Sant'Antonino di Ranverso*

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art.32):



Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati

- *Buttigliera alta*

COMPONENTI MORFOLOGICO - INSEDIATIVE



Varchi tra aree edificate (art.34):

- *Porta critica*



Urbane consolidate dei centri minori (art.35) m.i.2



Tessuti discontinui suburbani (art.36) m.i.4



Insiamenti specialistici organizzati (art.37) m.i.5



Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.38) m.i.6

“Insule” specializzate (art.39, c.1, lett. A, punti II, IV) m.i.8:



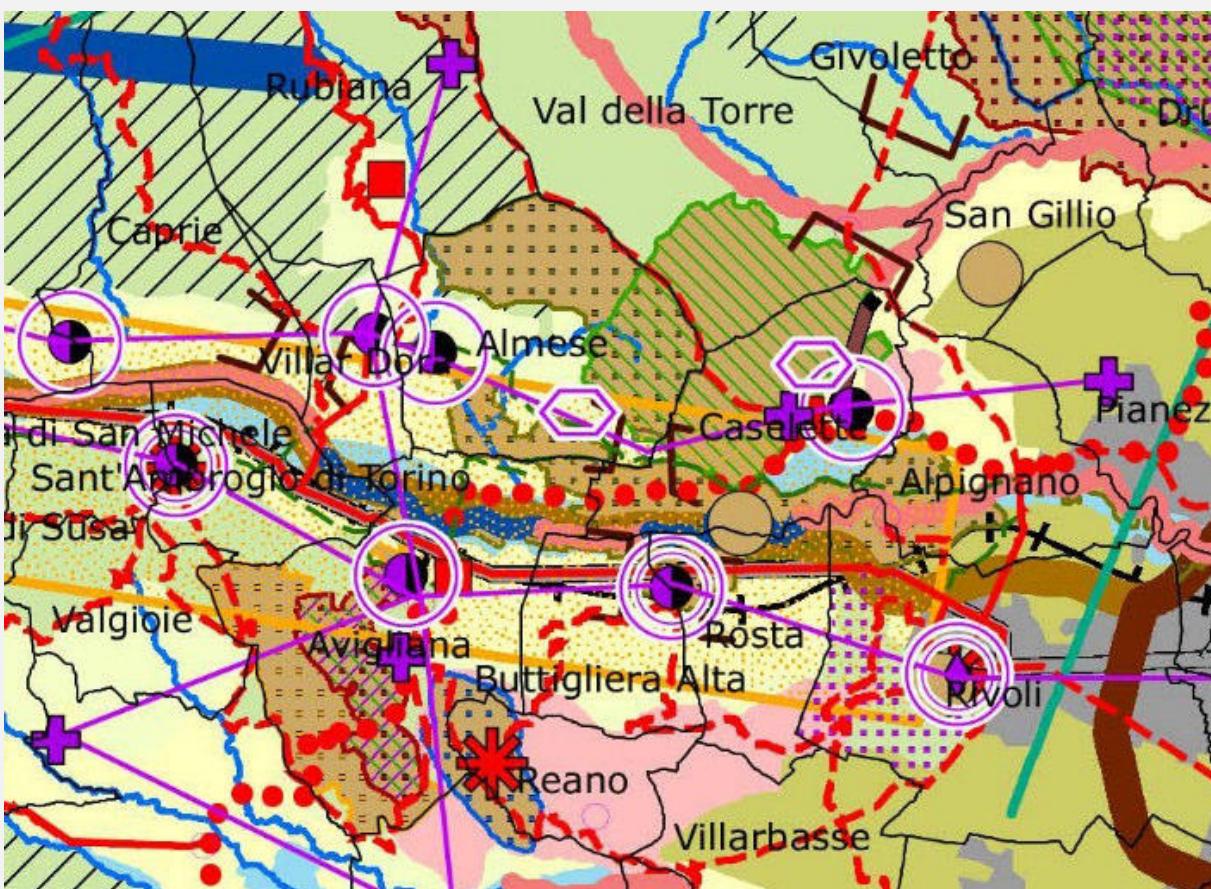
II – aree estrattive e minerarie

IV – impianti da golf



Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10

Tavola P5 - Rete di connessione paesaggistica



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Nodi (core areas)

- Nodi principali
- Nodi secondari

Connesioni ecologiche

- Corridoi su rete idrografica da mantenere
- Corridoi su rete idrografica da potenziare

Aree di progetto

- Aree tampone (buffer zones)
- Contesti fluviali

Aree di riqualificazione ambientale

- Contesti periurbani di rilevanza locale
- Aree agricole su cui ricreare connettività diffusa

RETE STORICO-CULTURALE

- Mete di fruizione di interesse naturale/culturale

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

- 8 – sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa

RETE DI FRUIZIONE

- - - Rete sentieristica
- Infrastrutture da mitigare

Tav.
P2.4

Bene individuato ai sensi della l. 29 giugno 1939, n. 1497, del D.M. 21 settembre 1984 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, con DD.MM. 1 agosto 1985:



B078: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona Intermorenica Aviglianese sita nei comuni di Rosta, Buttigliera Alta, Reano, Trana, Avigliana, Valgioie, S. Ambrogio di Torino, Chiusa di S. Michele, Vaie e Coazze

Prescrizioni specifiche	Elementi di coerenza della Variante
<p>Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi [14].</p>	<p>Le suelencate modifiche non sono suscettibili di provocare alterazioni degli elementi di rilievo culturale e paesaggistico presenti in territorio di Buttigliera, con particolare riferimento al complesso di Sant'Antonio di Ranverso e alla Torre di Buttigliera, ubicati in aperta campagna tra il capoluogo e Frazione Ferriera.</p>
<p>L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda [15].</p>	<p>Non pertinente.</p>
<p>Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o quelli di nuova realizzazione non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio rurale circostante attraverso la realizzazione di volumi che per forma, posizione e colore modifichino la percezione visiva dei luoghi; per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista [9].</p>	<p>Non pertinente.</p>
<p>Nel centro storico di Avigliana non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle NdA [8].</p>	<p>Non pertinente.</p>
<p>Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno al centro storico devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati [17].</p>	<p>L'attuazione dell'area 4b, già prevista dal vigente PRG, non si pone in contrasto con la salvaguardia di visuali verso beni culturali o paesaggistici, dal momento che sono coinvolti terreni retrostanti un fronte già edificato e non si viene ad interrompere nessun varco.</p>
<p>Le eventuali previsioni di nuova espansione edilizia devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree intregrate e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'idonea integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente.</p>	<p>La Variante non introduce direttamente nuove aree edificabili, ma si limita a dettagliare l'operatività edilizia già ammessa dal PRG per fabbricati esistenti [1a], ambiti totalmente edificati [4c] o interclusi ai tessuti urbani consolidati [4b], nel rispetto e in coerenza con i contesti di inserimento.</p>

stente. Per gli interventi relativi a nuove previsioni devono essere privilegiate posizioni non dominanti, inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbite o muri di contenimento di altezza contenuta; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare le visuali da e verso gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. Gli interventi riguardanti i compatti edilizi non residenziali devono privilegiare il riutilizzo e la riqualificazione delle aree e degli edifici dismessi; le nuove realizzazioni devono garantire un corretto inserimento paesaggistico, in particolare in relazione ai valori paesaggistici del bene, alla morfologia naturale dei luoghi e ai caratteri scenico-percettivi dell'area e prevedere, qualora necessario, la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse [19].

Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica [4].

Per evitare la formazione di edificazioni a nastro e per garantire la continuità paesaggistica, devono essere conservati i varchi liberi posti lungo i tratti viari identificati nella Tav. P4 [16].

Non è consentita l'apertura di nuovi siti di cava; gli interventi di coltivazione nelle aree di cava esistenti, anche in ampliamento, devono prevedere il recupero contestuale delle aree di coltivazione dismesse e di deposito inerti nonché delle infrastrutture di servizio privilegiando l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica [22].

Gli eventuali nuovi tracciati viari o l'adeguamento di quelli esistenti devono essere realizzati adattandosi alle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; l'eventuale posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali [20].

Il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico [21].

Lungo i percorsi panoramici individuati nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica [13].

Non pertinente.

Non pertinente.

La modifica 4a disciplina la realizzazione di una recinzione sull'unico lato dell'area "Bitek" confinante con l'urbanizzato e non contempla l'ampliamento della stessa o altre azioni a disscapito dell'ambiente circostante.

Non pertinente.

Non pertinente.

Non pertinente.

Tav.
P2.4**Beni individuati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, articoli dal 138 al 141:***D001: Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso.*

Prescrizioni specifiche	Elementi di coerenza della Variante
<p>3.1 Tutela del paesaggio agrario</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola. - Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario. - Non è consentito l'intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storizzata del paesaggio agrario del Tenimento. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica. - Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate. Nelle aree precedentemente interessate da attività di cava può essere previsto un rimodellamento morfologico funzionale agli obiettivi di riqualificazione e rinaturalizzazione. - [...] - [...] - Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite. - [...] - [...] - Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possono costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del Tenimento e le zone di interesse naturalistico presenti nel contesto d'area vasta, in particolare in relazione al parco naturale dei laghi di Avigliana e alle zone di salvaguardia del monte Musinè, della Dora Riparia e della collina di Rivoli, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (boschi, corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, ecc.). - Non è ammessa la realizzazione di: <ul style="list-style-type: none"> • nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti; • impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche; 	<p>Modifica 4b</p> <p>Premesso che la zona urbanistica RN2 ricade nella perimetrazione del vincolo per una porzione infinitesimale, pari a circa il 2% dell'intera superficie territoriale, e marginale, in corrispondenza dell'angolo nord-est, si esprimono le seguenti considerazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Variante n.9 non interviene sui parametri edilizi e urbani-stici già previsti dal PRG; - il posizionamento periferico del lotto già esclude di fatto un suo utilizzo per scopi edificatori; - l'attuazione delle previsioni di Piano non comporta perdite o alterazioni di elementi tipici del paesaggio rurale vincolato né l'interruzione di corridoi ecologici.

- impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.
- [...]

3.2 Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e conservazione del complesso edilizio del Concentrico dell'Abbazia, mantenendone le caratteristiche di impianto, tipologiche e morfologiche; in tale ambito gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]

3.3 Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- [...]

È esclusa alcuna possibilità di ricadute della Variante sul sistema insediativo storico tutelato.

L'attuazione dell'area RN2 potrà comportare la sistemazione della viabilità sterrata esistente lungo il lato nord, che conduce ad un insediamento residenziale isolato di recente formazione. La sua progettazione non è però oggetto della presente Variante e la coerenza con le prescrizioni a fianco riportate dovrà essere dimostrata in sede di strumento esecutivo.

- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Tenimento.
- [...]
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. [...] L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee composite e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione del complesso nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- [...]

3.4 Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sul complesso edilizio di Sant'Antonio di Ranverso, sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Devono essere previste puntuali forme di mitigazione e schermatura dei volumi edilizi disomogenei per forma, tipologia e dimensioni rispetto alla tradizione edilizia locale. Tali interventi devono essere attuati attraverso l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone.
- [...]
- [...]
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. È consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti.

Si ribadisce la marginalità dell'area in esame rispetto all'intero territorio vincolato e la conseguente ininfluenza delle previsioni di PRG in merito agli obiettivi di mantenimento della fruizione visiva delle valenze storiche e paesaggistiche dell'ambito.

NB: Le considerazioni relative alla coerenza della Variante con le prescrizioni specifiche della *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso* fanno riferimento anche alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti riportate al **comma 13 dell'articolo 33 delle Norme di Attuazione del PPR (Luoghi ed elementi identitari)**.

Ai fini di una maggiore leggibilità della tabella, vengono omesse (con il simbolo "[...]" le prescrizioni d'uso di cui alla Dichiarazione che si riferiscono a temi non attinenti ai contenuti della Variante.

SISTEMA IDROGRAFICO [articolo 14]	
Tav. P2.4	Arearie tutelate per legge ai sensi dell'art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004  Lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna
Tav. P4.10	Componenti naturalistico - ambientali  Zona fluviale allargata  Zona fluviale interna

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
	Modifica 4a
Indirizzi <i>comma 7</i>	La porzione settentrionale dell'area di cava esistente sul territorio di Buttiglier Alta rientra nella zona fluviale "allargata" e in quella "interna" relative al Fiume Dora Riparia, che scorre al margine nord di Frazione Ferriera. La modifica 4a è però esclusivamente finalizzata a consentire la realizzazione della recinzione lungo Strada della Praia, al fine di delimitare il sito di cava in corrispondenza dell'area industriale. Ricade pertanto <u>all'esterno</u> dell'area tutelata e della rispettiva componente naturalistico-ambientale, motivo per cui non trovano applicazione le indicazioni di cui al presente articolo.
Direttive <i>comma 8</i>	All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: a) [...]; b) nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;

- II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
- III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
- IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
- V. che, qualora le zone fluviali interne ricoprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- c) nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricoprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

Prescrizioni

comma 11

All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b) la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI [articolo 16]	
Tav. P2.4	Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004 Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento [art.2, c. 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001]
Tav. P4.10	Componenti naturalistico - ambientali Territori a prevalente copertura boscata

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
Indirizzi	Modifiche 2b e 2d
comma 6	La modifica 2b consiste nella retrocessione alla destinazione agricola di un lotto che il vigente PRG classifica come residenziale. È quindi pienamente in linea con gli indirizzi di conservazione delle superfici boscate e di tutela degli elementi forestali periurbanici. La modifica 2d riguarda invece il semplice riconoscimento di un ambito pertinenziale ad un'abitazione esistente, già incluso nella recinzione della proprietà, senza attribuire alcuna potenzialità edificatoria.
Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a: a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-dокументari; e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbanici, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.	
comma 7	
Il Ppr promuove la salvaguardia di: a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	
Direttive	
comma 9	
La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.	
Prescrizioni	
comma 11	In territorio di Buttigliera non sono presenti siti della Rete Natura 2000.
I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico;	

all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.

comma 12

Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

comma 13

Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

AREE RURALI DI ELEVATA BIOPERMEABILITÀ [articolo 19]		
Tav. P4.10	Componenti naturalistico - ambientali	
Direttive	Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<i>comma 10</i>		Modifica 1d
<p>Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto- utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>		<p>Anche questa modifica riguarda la mera riperimetrazione di un lotto residenziale (fabbricato principale e sue pertinenze) sulla base dell'effettiva proprietà e del reale stato dei luoghi. Non si viene a configurare alcun nuovo impegno di suolo, anche per il fatto che la Variante specifica che la superficie aggiunta (di appena 67 mq) non partecipa alla determinazione della capacità edificatoria dell'area.</p>

AREE DI ELEVATO INTERESSE AGRONOMICO [articolo 20]		
Tav. P4.10	Componenti naturalistico - ambientali	Elementi di coerenza della Variante
	Indirizzi <i>comma 4</i> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<i>Modifica 4b</i> <p>L'area RN2 è già individuata e disciplinata dal PRG vigente; la Variante non introduce ulteriori volumetrie realizzabili, ma si limita a diversificare il mix funzionale insediabile.</p>
	Direttive <i>comma 8</i> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>Ribadito quanto sopra, la Variante opera nella direzione di rafforzare l'attuazione di un'area "prenotata", così da soddisfare le esigenze insediative all'interno della zonizzazione già definita, senza ulteriore consumo di suoli liberi.</p>

BELVEDERE, BELLEZZE PANORAMICHE, SITI DI VALORE SCENICO ED ESTETICO [articolo 30]

Tav.
P4.10

Componenti percettivo-identitarie

Percorsi panoramici:

• • • - *SP186 tratto tra Rosta e Avigliana*

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica 4d

Direttive

comma 3

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- a. (...)
- b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;
- c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione del belvedere e delle bellezze panoramiche;
- d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:
 - I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
 - II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorsi panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.
- e. (...)

Come nel caso precedente, la Variante provvede unicamente ad ampliare il ventaglio di usi ammessi su un'area edificabile già presente nel PRG, che prospetta sulla SP 185 per un minimo segmento (25 m). L'attuazione delle previsioni edificatorie non comporta comunque interferenze con le visuali che dalla viabilità si hanno verso il fondale montano, data la limitata altezza consentita (2 piani fuori terra) e la morfologia digradante del terreno.

AREE URBANE CONSOLIDATE [articolo 35]

Tav.

P4.10

Componenti morfologico - insediatrice

Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifiche 1c e 3

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- a) il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- b) il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

comma 4

I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

Direttive

comma 5

I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)

La Variante introduce alcune precisazioni e integrazioni alla regolamentazione normativa delle aree CS, anche con lo scopo di incrementare gli spazi pubblici per parcheggio al loro interno.

La m.i.3 non è individuata in Comune di Buttigliera.

La modifica 1c non influisce sull'impianto originario del CS3 e interessa un fabbricato privo di valenza storica, per il quale già il PRG vigente ammette il mutamento di destinazione d'uso.

TESSUTI DISCONTINUI SUBURBANI [articolo 36]

Tav.
P4.10 Componenti morfologico - insediativa
Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifiche **2a, 2c, 4d, 5a e 5b**

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

- a) la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- b) il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "reti urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- c) l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

Direttive

comma 5

Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a) il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
- b) la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- c) il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- d) la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- e) la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;
- f) eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.

Le modifiche del gruppo **2** sono unicamente rivolte al riconoscimento del carattere pertinenziale di due lotti afferenti ad ambiti residenziali, uno dei quali (**2a**) posto al margine del capoluogo e quindi utile alla stabilizzazione del fronte.

La modifica **4d**, operando per agevolare l'attuazione dell'area RC19, contribuisce al completamento del fronte urbano lungo la SP 185, in un'ottica di continuità del costruito e di potenziamento degli spazi pubblici.

Anche la famiglia **5** riguarda il rafforzamento della dotazione di servizi pubblici nel capoluogo.

Si ribadisce la piena coerenza delle previsioni in area RC19 (interessata dalla modifica **4d**) e del nuovo parcheggio pubblico (mod. **5b**) con le direttive in materia di completamento, densificazione e ricucitura dei tessuti urbani esistenti e di risparmio di suoli esterni all'edificato.

INSEDIAMENTI SPECIALISTICI ORGANIZZATI [articolo 37]		
Tav. P4.10	Componenti morfologico - insediative	Elementi di coerenza della Variante
Direttive	Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
	<p>comma 4</p> <p>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a) sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile linda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguitamento degli obiettivi di cui al comma 2; rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; <p>b) eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali. <p>comma 5</p> <p>Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.</p> <p>comma 6</p> <p>I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>Modifica 4c</p> <p>La modifica 4c non prevede nuove aree per insediamenti specialistici; essa ha per oggetto una porzione del fabbricato esistente nell'ambito produttivo ICE1, in cui è stata manifestata l'esigenza di aumentare la superficie coperta al fine di riorganizzazione gli spazi della palestra che ha sede nell'immobile. L'ampliamento dovrà essere realizzato nella corte esterna di pertinenza e non sarà eccedente il 20% della Sul esistente nell'area di PRG.</p>

"INSULE" SPECIALIZZATE E COMPLESSI INFRASTRUTTURALI [articolo 39]Tav.
P4.10**Componenti morfologico - insediatrice**

I

"Insule" specializzate (art.39, c.1, lett. A, punti II, IV) m.i.8:
II – aree estrattive e minerarie

Testo normativo del PPR**Elementi di coerenza della Variante**

Modifica 4a

Indirizzi*comma 3*

Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:

- a) limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;
- b) privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;
- c) razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;
- d) definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.

Direttive*comma 5*

In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:

- a) localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;
- b) scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.

comma 6

Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.

comma 7

I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.

Prescrizioni*comma 9*

La modifica 4a è esclusivamente finalizzata a consentire la realizzazione della recinzione non completamente "a giorno" lungo Strada della Praia, al fine di perimettrare il sito di cava esistente in corrispondenza dell'area industriale e limitare le possibili intrusioni dall'esterno.

Si evidenzia che, lungo gli altri lati dalla cava, confinanti con il territorio libero (agricolo e boschato) e con le aree spondali della Dora Riparia, le uniche recinzioni ammesse saranno quelle "permeabili", 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.

La Variante non comporta né l'ampliamento della cava esistente né l'individuazione di nuove aree per funzioni specializzate.

La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

INSEDIAMENTI RURALI [articolo 40]

Tav.

P4.10

Componenti morfologico - insediativa

Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
Direttive	Modifiche 1a, 1b, 2a, 2e e 4b
<p>comma 5</p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; d) collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); e) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; f) disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; g) disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; h) definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; i) consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; j) consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. 	<p>La modifica 1a interessa un fabbricato esistente (ex limonaia), che verte in condizioni di abbandono e degrado, e per il quale il PRG vigente già prevede il recupero, ma esclusivamente per <i>"studio professionale o artistico"</i>. La Variante estende la possibilità di riutilizzo dell'edificio anche per la destinazione residenziale, fissando parametri edilizi massimi da rispettare.</p> <p>La modifica 1b è esclusivamente finalizzata a consentire la realizzazione di una guardiania di accesso all'insediamento residenziale esistente, in corrispondenza di un'isola spartitraffico che quindi non è in alcun modo suscettibile di utilizzi rurali. Anche in questo caso la Variante fissa parametri dimensionali massimi per il fabbricato in progetto.</p> <p>Le modifiche 2a e 2e riguardano il semplice riconoscimento di due aree pertinenziali a insediamenti residenziali esistenti, già recintate e trattate come giardino verde dei fabbricati limitrofi. Gli ambiti vengono riclassificati come aree RE, quindi a capacità insediativa esaurita, senza pertanto che vengano attribuiti nuovi diritti edificatori.</p> <p>La modifica 4b, infine, non comporta né l'ulteriore occupazione di suolo libero né incrementi delle capacità edificatorie previste per l'area RN2, ma si limita ad estendere il ventaglio delle destinazioni d'uso ammissibili, al fine di incentivare l'attuazione di un ambito già interessato dalla programmazione urbanistica del PRG vigente.</p>

RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA [articolo 42]

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
Indirizzi <i>comma 8</i>	<p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscono e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p>
<i>comma 9</i>	<p>Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p>
<i>comma 11</i>	<p>Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p>
<p>a) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;</p> <p>b) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;</p> <p>c) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;</p> <p>d) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.</p>	<p>La Variante è ispirata da principi di sostenibilità e miglioramento dell'utilizzo antropico del suolo, dal momento che persegue la razionalizzazione e il perfezionamento di previsioni già individuate dal Piano vigente e il sostegno al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Inoltre, in fase attuativa dei singoli interventi dovranno essere quantificate l'effettiva occupazione di suolo delle previsioni progettuali e le relative misure di compensazione ambientale, da indirizzare prioritariamente al miglioramento boschivo dell'area pubblica "Rosa Luxemburg", che svolge un importante ruolo all'interno della rete ecologica locale.</p> <p>Per quanto riguarda la modifica 5b, la Variante stabilisce che il progetto di compensazione che dovrà accompagnare la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico, dovrà coinvolgere una superficie di almeno 2.000 mq (pari a oltre il triplo dell'area oggetto di modifica) all'interno del succitato Parco Luxemburg e contemplare azioni di miglioramento forestale, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'eliminazione o il contenimento di specie esotiche appartenenti alle black-list regionali (aggiornate con DGR n. 24-9076 del 27/05/2019); - il nuovo impianto di alberi e arbusti autoctoni, per l'aumento della biodiversità; - diradamenti leggeri o fitosanitari in prossimità delle zone percorribili/accessibili al pubblico.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che la Variante Parziale n.9 al vigente PRG del Comune di Buttigliera Alta è coerente e rispetta le norme del PPR.