

Provincia di Torino
Determinazione del Dirigente
del Servizio Urbanistica

Prot. n. / 530447 / 2007

OGGETTO: COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA - VARIANTE PARZIALE N. 2 AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

visto il progetto preliminare della Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente, adottato dal Comune di Buttigliera Alta con deliberazione del C.C. n. 7 del 13/03/2007, trasmesso alla Provincia in data 19/03/2007 (pervenuto in data 23/03/2007), (*Prat. n. 034/2007*), per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.);

preso atto dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 7/2007, di adozione e dalla documentazione tecnica ad essa allegata, finalizzati a "*rendere più flessibile e dinamico il Piano Regolatore Generale Comunale, pur salvaguardandone la matrice originaria*", apportando diffuse modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, oltre che ad apportare correzioni e adeguamenti alla cartografia di Piano;

rilevato che, nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante Parziale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone i seguenti contenuti in variante al P.R.G.C. vigente:

- 1) interventi per opere di urbanizzazione primaria:
 - ampliamento e sistemazione della via Cornaglio;
 - previsione di nuovi parcheggi in corso Laghi e lungo la S.S. 25;
 - realizzazione di una rotonda lunga corso Superga;
 - ampliamento della via Reano (S.P. 185) nel Centro Storico;
 - apposizione di vincoli espropriativi;
- 2) bonifica e ripristino ambientale dell'area "Teksid S.p.A." nell'abitato di Ferriera:
 - inserimento dell'area nei siti da bonificare (ex D.M. 471/1999) e recepimento del progetto definitivo delle opere di bonifica, approvato con Determinazione Dirigenziale - Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche della Provincia di Torino n. 69-115245/2004 del 21/04/2004;
 - nuova area a parcheggi "S44" nel Centro Storico del capoluogo;
- 3) modifiche alle "Norme Tecniche di Attuazione":
 - all'art. 4, in relazione alla possibilità di ammettere lievi modifiche al perimetro degli Strumenti Urbanistici Esecutivi;
 - all'art. 8, ulteriore definizione di "vano scala" per gli edifici uni-bifamiliari e le ville a schiera;

- adeguamento della normativa al Decreto 27/07/2005 in materia di risparmio energetico applicato agli interventi edilizi e all'Ordinanza P.C.M. 3274/2003 in materia antisismica (articoli 8, 9 e 26);
 - in merito alla definizione degli atti di assenso in linea edilizia, loro redazione in forma pubblica e trascrizione nei pubblici registri immobiliari (articoli 12, 26, 30 e 37);
 - affinamento delle norme relative alla previsione di parcheggi connessi all'attuazione di alcuni interventi nel Centro Storico previsti nel "*Programma di Qualificazione Urbana*" di cui alla D.G.R. n. 44-3565 del 02/08/2006 (articoli 26 e 61);
 - assoggettamento per la sola parte emergente dei fabbricati accessori al pagamento del contributo di costruzione nella misura pari al 60% di quanto dovuto (articoli 26 e 61);
 - relative ad alcuni interventi previsti nel Centro Storico (art. 26);
 - modalità di applicazione dell'incremento volumetrico pari a 150 mc in aree residenziali con capacità edificatoria esaurita "RE" e "REA" e in aree con edifici esistenti a destinazione impropria (articoli 28 e 53);
 - precisazioni in merito alle modalità di raccolta delle acque piovane e dei rifiuti solidi urbani nelle aree residenziali "RE", "RC" e "RN" (articoli 8, 28, 30 e 31);
 - integrazioni alle norme relative all'attuazione di interventi in aree di completamento "RC", in aree per attività commerciali e direzionali "CD" e "CDN" e in aree agricole "A" e "A*" (articoli 30, 37 e 38);
 - sugli interventi ammessi su edifici condonati nelle aree di tutela "T" (art. 32 bis) e su edifici a carattere agricolo in zona incompatibile (art. 53);
 - modifica alla disciplina degli immobili di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano e ora alienati, già compresi nell'area "SP6", in relazione alle Norme di Attuazione del P.T.R. modificate con D.G.R. 30/10/2006 n. 5-4149 e previsione di nuova area a servizi "S43" (art. 39);
 - disciplina relativa alle recinzioni in alcune zone (agricole "A" e "A*", di tutela ambientale "T"); arretramento minimo delle recinzioni dall'interasse della S.P. n. 186 (articoli 44 e 58);
 - nuove definizioni relative ai fabbricati accessori (art. 61);
- 3.1) nuove previsioni normative e cartografiche, in relazione a molteplici e specifiche istanze, di carattere gestionale e attuativa del P.R.G.C., aventi lo scopo di modificare l'area normativa di appartenenza di singoli edifici, aree o immobili o di introdurre nuove specificazioni in merito all'attuazione di interventi già assentiti all'interno di S.U.E. o con permessi di costruire;
- 4) "incrementi" per le attività commerciali nelle aree "CS" (Centro Storico), "RE" e "REA" (a capacità insediativa esaurita), pari a 50 mq di S.L.P. per ogni unità immobiliare, fino ad un limite massimo pari a 500 mq di S.L.P.,
- 5) aggiornamento cartografico a seguito dell'adozione del Progetto preliminare della Variante strutturale adottato con deliberazione del C.C. n. 47/2006;
- 6) adeguamento normativo alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del C.C. n. 52/2005;

Alla Variante risulta allegata la verifica di compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica;

dato atto che la Provincia:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L. R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 41 del 29 luglio 1997, in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;
- svolge, ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, compiti di coordinamento dell'attività urbanistica

dei comuni e pertanto risulta legittimata alla presentazione di osservazioni e proposte;

atteso che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs 18/08/2000 n. 267 e dell'articolo 35, comma 2 dello Statuto provinciale e dell'art. 5 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e dei servizi.

visti gli artt. 41 e 44 dello Statuto;

D E T E R M I N A

1. di formulare, in merito al progetto preliminare della Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente, (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Buttigliera Alta con deliberazione C.C. n. 7 del 13/03/2007, le seguenti **osservazioni**:

- a) in relazione alla previsione di interventi sulla viabilità pubblica, che prevedono, tra l'altro l'ampliamento della S.P. 185 e la realizzazione di una rotonda lungo corso Superga, si consiglia di consultare preventivamente il competente Servizio Programmazione Viabilità della Provincia e di prevedere, nella fase progettuale della rotatoria, il puntuale rispetto del D.M. 19/04/2006 "*Norme sulle caratteristiche funzionali e geometriche delle intersezioni stradali*";
- b) in merito alla prevista bonifica e ripristino ambientale dell'area "*Teksid S.p.A.*" nell'abitato di Ferriera e l'identificazione del sito inserito nell'anagrafe regionale ai sensi del D.M. 471/99: nel prendere atto che il sito è stato correttamente rappresentato nelle tavole di Piano, si constata che la relativa norma inserita all'art. 41 delle N.T.A. non rispetta pienamente quanto prescritto al comma 4 del citato D.M. 471/99 che recita "*L'inserimento di un sito nell'Anagrafe dei siti da bonificare deve risultare dal certificato di destinazione urbanistica (...)*". Si suggerisce di integrare in tal senso i contenuti dell'art. 41, mediante un richiamo all'inclusione delle caratteristiche del sito nel certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate;
- c) la modifica dell'arretramento minimo delle recinzioni dall'interasse della S.P. n. 186, all'art. 44, "*Fasce di rispetto - Arretramenti stradali*", "*Norme Particolari*", punto 3) delle N.T.A., pari a m 10,50, non appare adeguatamente motivata e giustificata: a titolo di apporto collaborativo si consiglia di rivedere tale previsione, anche alla luce di una corretta applicazione delle norme in materia di sicurezza stradale, nonché di consultare il competente Servizio Esercizio Viabilità della Provincia per i necessari approfondimenti;
- d) in relazione alle modifiche introdotte all'art. 39 delle N.T.A. "*Norme particolari per l'edificio denominato Cascina Nuova*", pur prendendo atto delle limitazioni imposte ai tipi di intervento ammessi sull'immobile, inserito in "*Aree di tutela ambientale - T*", si richiede di rafforzare con gli opportuni adeguamenti normativi le azioni di tutela e salvaguardia ambientale, richiamando espressamente le disposizioni di cui alla D.G.R. 30/10/2006 n. n. 5-4149 "*L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni. Piano Territoriale Regionale, adozione di variante alle Norme di Attuazione*";
- e) all'art. 8 "*Superficie utile lorda della costruzione (S.U.)*" delle N.T.A., è stato eliminato l'ultimo comma, relativo al recupero delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate: si ritiene dover suggerire di confermare i contenuti della norma vigente, eventualmente inserita in altro apposito articolo maggiormente pertinente con le finalità di carattere ambientale. Con l'occasione si suggerisce di adeguare

- complessivamente le N.T.A. con le norme in materia di rendimento energetico nell'edilizia (D.Lgs. 311/2006) anche alla luce della evoluzione legislativa in atto;
- f) in relazione alla previsione di singoli incrementi per le attività commerciali, complessivamente valutati in 500 mq di S.L.P., data la sua notevole portata sul tessuto commerciale esistente nel Centro Storico (area "CS") e nelle aree a capacità insediativa esaurita ("RE" e "REA"), si valuti l'opportunità di stralciare tale modifica e di inserirla tra i contenuti previsti per l'adeguamento della disciplina di urbanistica commerciale in applicazione della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006;
- g) in merito alle sostanziali modifiche introdotte agli articoli 28 e 53 relative all'incremento pari a 150 mc per gli edifici esistenti in aree a capacità insediativa esaurita "RE" (art. 28) e per gli edifici esistenti a destinazione d'uso impropria (art. 53), si sottolinea che i contenuti e il tenore letterale delle nuove formulazioni non sono pienamente condivisibili, specie laddove si prevede che "*...L'ulteriore incremento di 150 mc. potrà essere realizzato trascorsi anni 5 dalla data di fine dei lavori relativi al titolo abilitativo che ne ha autorizzato il frazionamento. ...*": si ritiene che l'ulteriore incremento previsto non sia assentibile, a prescindere dalle mutate tipologie edilizie residenziali derivanti da avvenuti frazionamenti di edifici unifamiliari, in quanto gli aumenti di volumetria *una tantum* possono essere concessi una sola volta. Tale ampliamento, ancorché differito nel tempo (5 anni), potrebbe determinare un aumento della capacità insediativa residenziale, che produrrebbe un effetto non coerente con le finalità della Variante parziale adottata: si consiglia, pertanto, di confermare il contenuto delle norme vigenti;

- 2. di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77;
- 3. di trasmettere** al Comune di Buttigliera Alta la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino,