



Comune di BUSSOLENO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Variante Strutturale N. 1

MODIFICHE ALLA CARTA DI SINTESI DEL PRG A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DEI PROVVEDIMENTI CAUTELARI DI CUI ALL'ART. 9 BIS DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N.56/77 SUGLI AMBITI INTERESSATI DALL'EVENTO ALLUVIONALE DEL 7 GIUGNO 2018

PROGETTO DEFINITIVO

Integrazioni urbanistiche introdotte in sede di Terza Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. dell'art. 15 c. 14 della LUR e dell'art. 13 del relativo Regolamento

PROGETTISTI INCARICATI

URBANISTICA E VAS



Arch. Andrea CAVALIERE
Via Einaudi 38 - 10024 Moncalieri (TO)
archicavaliere@gmail.com

Collaborazione
Arch. Junior Daniele Cabiddu

GEOLOGIA

Dott. Geol. Mauro CASTELLETTO
EDes Earth Design
Via Postumia, 49- 10142 Torino
m.castelletto@edescolsulting.eu

SINDACO

Antonella ZOGGIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Luca VOTTERO

NOVEMBRE 2023

N1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN VARIANTE

INDICE

Art. 42.2 Zona BsRs11 - Norme puntuali per l'immobile denominato ' <i>Ex Albergo del Moro</i> '	2
Art. 64.1 Zona F10 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato 'Capannoni Isolabella'.....	4

VARIANTE STRUTTURALE N.1 AL P.R.G.C. DI BUSSOLENO

Progetto Definitivo.

Norme Tecniche di Attuazione – Nuovi Articoli introdotti

Nelle pagine seguenti si presentano un estratto dei nuovi Articoli delle Norme Tecniche di Attuazione discussi e introdotti nell'Ambito della procedura della Terza Conferenza di Copianificazione.

Le modifiche introdotte nel testo normativo-(due nuovi articoli) sono riportate in colore **rosso**.

Art. 42.2 Zona BsRs11- Norme puntuali per l'immobile denominato 'Ex Albergo del Moro'.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente, sull'edificio sono ammessi, oltre a quelli individuati dalla Tabella 1 dell'art 81 bis, i seguenti interventi aggiuntivi, in relazione alle precise condizioni poste di seguito.

Stato di 'ante operam'. Interventi ammissibili in assenza della realizzazione e del collaudo degli argini della Dora Riparia.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle seguenti condizioni:

- piano terra: commerciale e/o terziario-direzionale. La destinazione terziaria/direzionale è da intendersi limitata al massimo del 50% della SLP complessiva del piano;
- piano primo: terziario-direzionale, limitatamente ad uffici e studi professionali;
- piani secondo e terzo (mansardato): residenziale.

Sono ammessi frazionamenti ai piani terra, primo e secondo (mansardato).

Nel piano interrato, adibito a locali tecnici e ripostiglio, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, né frazionamenti.

Poiché è comunque ragionevole supporre che, in assenza delle opere di riassetto, il piano terra sia comunque a rischio di allagamento con una lama d'acqua di pochi centimetri, il cambio di destinazione d'uso sarà condizionato alla previsione negli elaborati progettuali delle opportune mitigazioni e gestione del rischio lungo le aperture (es. con la posa di barriere impermeabili).

Dovrà inoltre essere verificata l'applicazione della Legge n. 122/1989.

Stato di 'post operam'. Interventi ammissibili a seguito della realizzazione e del collaudo degli argini della Dora) Riparia.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni indicate, limitatamente alle seguenti condizioni:

- piano terra: residenziale, commerciale, terziario-direzionale. La destinazione terziaria/direzionale è da intendersi limitata al massimo del 50% della SLP complessiva del piano;
- piano primo: residenziale e/o terziario-direzionale, limitatamente ad uffici e studi professionali. La destinazione terziaria/direzionale è da intendersi limitata al massimo del 50% della SLP complessiva del piano.

– piani secondo e terzo (mansardato): residenziale.

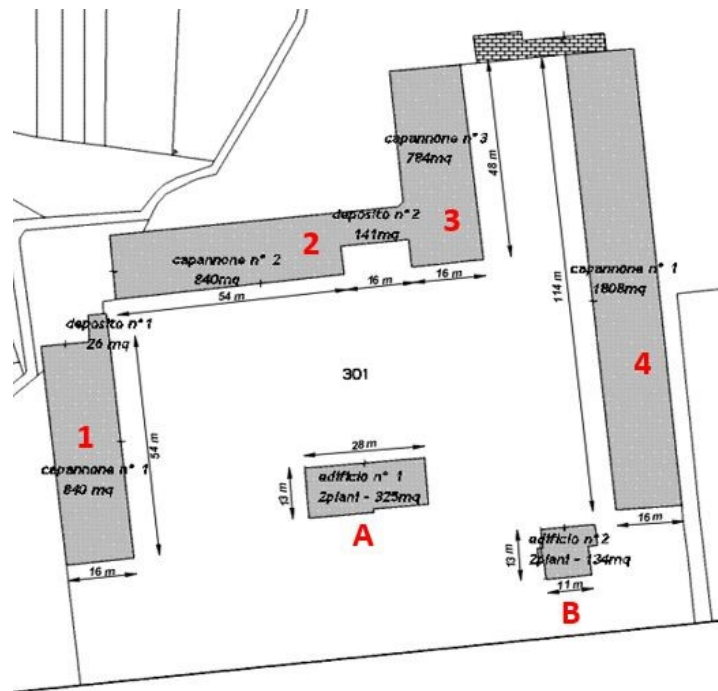
Sono ammessi i frazionamenti.

È ammissibile la realizzazione di autorimesse al piano interrato con possibilità di frazionamento per la realizzazione di box auto.

Dovrà inoltre essere verificata l'applicazione della Legge n. 122/1989.

Art. 64.1 Zona F10 ed Sc35 - Norme puntuali per il complesso immobiliare denominato 'Capannoni Isolabella'.

Tenuto conto degli approfondimenti eseguiti nell'ambito della Variante Strutturale N.1, al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente denominato 'Capanni Isolabella' sono ammessi, oltre agli interventi indicati nella Tabella 1 dell'art 81 bis, i seguenti interventi aggiuntivi, in relazione alle precise condizioni poste di seguito e con puntuale riferimento agli edifici indicati.



Stato 'Ante-operam. Interventi ammissibili nelle more della realizzazione delle opere di riassetto.

Settore occidentale (Capannoni 1, 2, 3 e Palazzina A)

Nelle more delle opere di messa in sicurezza saranno ammissibili interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico-funzionale;
- ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione);
- recupero dei sottotetti ai sensi della L.r. 16/2018 (senza creazione di nuove unità).

Per i capannoni nn. 1,2 e 3 è ammesso il cambio di destinazione d'uso con la possibilità di collocare all'interno degli edifici attività artigianali classiche e artigianato di servizio.

In tali casi, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa impostazione della quota di calpestio al piano terra rialzata di almeno 50 cm dal piano di campagna attuale. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune di Bussoleno per la realizzazione di parcheggi pubblici (da realizzare obbligatoriamente con pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70%.

Per la Palazzina A sono ammessi gli usi di cui all'art. 40 limitatamente a: uffici privati e pubblici non a carattere direzionale (es. studi professionali).

Tali usi sono ammissibili solo con il vincolo del mantenimento dei piani terra ad uso magazzino e comunque privi di funzioni che prevedano la presenza continuativa di persone.

L'intervento di 'ristrutturazione' ammesso per il settore occidentale è da intendersi unicamente limitato:

- alla possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni ammissibili;
- alla realizzazione di interventi che comprendano il *"ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, così come l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"*, purché nel rigoroso rispetto delle caratteristiche morfotipologiche esistenti e con l'osservanza della tutela delle arcate;
- interventi sui prospetti finalizzati a garantire una più adeguata fruibilità degli spazi interni in relazione alla destinazione d'uso ammessa, purché tali interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche esistenti, senza introdurre alterazioni o dissonanze compositive nello sviluppo delle facciate;
- agli *"interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza)"* che dovrà riproporre le caratteristiche originarie degli edifici preesistenti.

Si precisa inoltre che, nonostante la 'ristrutturazione edilizia' ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 230/01 e s.m.i. annoveri anche la "demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche", questa fattispecie non è ammissibile per gli interventi disciplinati nel complesso 'Capannoni Isolabella', sia nello scenario 'ante operam' che in quello 'post operam'.

Settore orientale (Capannone 4 e Palazzina B)

Nelle more delle opere di messa in sicurezza saranno ammissibili soltanto opere che non determineranno un aumento del carico antropico senza alcun cambio di destinazione d'uso:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo (senza cambio di destinazione d'uso);
- adeguamento igienico-funzionale (fino al massimo di 25 mq);
- recupero dei sottotetti ai sensi della L.r. 16/2018 (senza creazione di nuove unità abitative).

Sui capannoni sono ammessi gli usi già in essere come magazzini, rimessaggio mezzi e attrezzature e depositi.

Su entrambi i settori è sempre ammesso il mantenimento degli usi in essere, ivi comprese le attività di servizio (ecocentro). Quest'ultimo potrà essere ricollocato all'interno dell'ambito previa verifica preventiva attraverso una relazione geologica e di approfondimento delle dinamiche idrauliche delle condizioni di sicurezza per l'insediamento delle strutture.

Relativamente agli interventi previsti sugli edifici dalla fase ante-operam, la loro agibilità è comunque subordinata al completamento delle opere di riassetto e dopo aver esperito la procedura di presa d'atto ai sensi dell'art. 28 del PAI per il tratto completo (sia di monte che di valle).

Per gli edifici privati è necessaria la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI.

L'atto liberatorio di cui sopra deve essere obbligatoriamente allegato agli atti di compravendita degli immobili interessati.

Fase post-operam. Interventi ammissibili a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto, con possibilità di aumento del carico antropico.

A seguito del collaudo delle opere di mitigazione del rischio sarà possibile aumentare il ventaglio degli usi sull'area con l'aumento del carico antropico, così come prefigurato dalla D.G.R. n°64-7417 del 07/04/2014.

Su tutti i capannoni sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso con la possibilità di collocare all'interno degli edifici attività artigianali classiche, artigianato di servizio ed esercizi di vicinato.

Sulle palazzine, sarà ammessa la destinazione terziaria/direzionale su tutta la superficie disponibile, limitatamente a:

- uffici privati e pubblici non a carattere direzionale (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali);

- attività direzionali pubbliche e private (sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali);
- attrezzature di interesse collettivo: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto.

Sono sempre ammesse le destinazioni a servizi.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla formalizzazione di una convenzione con il Comune di Bussoleno per la realizzazione di parcheggi pubblici (da realizzare obbligatoriamente con pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70%.

Al fine di salvaguardare complessivamente l'impianto e le caratteristiche architettoniche, formali e costruttive degli edifici (con particolare attenzione alle arcate dei capannoni), le trasformazioni ammesse dalla Fase post operam dovranno essere inquadrare all'interno di un progetto urbanistico unitario che fissi le regole compositive di dettaglio e che, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, disciplini la determinazione degli standard e l'uso degli spazi della corte. Tale progetto dovrà trovare luogo all'interno della Variante Urbanistica finalizzata all'alienazione del complesso, da redigersi nelle more della realizzazione delle opere di riassetto.

La valorizzazione degli edifici dovrà prevedere la conservazione e il rigoroso recupero delle strutture portanti ad arcate dei capannoni.

A seguito del superamento delle condizioni di rischio geomorfologico potrà essere ammesso l'aumento della SLP all'interno dei capannoni soltanto mediante l'interposizione di soppalchi, purché compatibili con le caratteristiche geometriche e dimensionali di cui al Regolamento Edilizio, e con la prescrizione che siano collocati tra le campate interne delle arcate senza interferire con gli elementi portanti.

Dovrà inoltre essere verificata l'applicazione della Legge n. 122/1989.

Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale.

Il recupero del complesso immobiliare dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni vincolanti i cui contenuti sono da svilupparsi all'interno del progetto urbanistico unitario e la cui verifica è da considerarsi obbligatoria in occasione della presentazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi e all'agibilità degli stessi al termine delle opere.

Gestione dell'area nelle fasi di demolizione

Prima dell'avvio delle opere di demolizione dei fabbricati o di riqualificazione delle aree

esterne, in considerazione degli usi militari a cui è stato destinato il complesso, dovrà essere effettuata una ricostruzione storica degli utilizzi passati degli edifici e degli spazi finalizzata a individuare preventivamente l'eventuale presenza di depositi, cisterne, rifiuti interrati o altre attrezzature, finalizzata ad escludere possibili inquinamenti ambientali.

Nel caso si individuassero serbatoi o strutture potenzialmente contaminate, in fase di riqualificazione dovranno essere effettuate le idonee indagini ambientali.

Si precisa che le aree dovranno essere obbligatoriamente assoggettate alle procedure di bonifica di cui al D.lgs. 152/2006 e s.m.i. nel momento in cui presso le stesse si rilevi un superamento delle CSC previste per la destinazione d'uso in progetto.

Dovrà inoltre essere accertata la presenza negli edifici di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto, e ne dovranno essere garantiti la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

Per tutte le previste operazioni di demolizione, dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuarne le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica).

Gli eventuali scavi dovranno inoltre essere preceduti dalla bonifica bellica.

Invarianza idraulica

Il progetto unitario e i singoli progetti di recupero dovranno prevedere adeguate soluzioni atte a garantire il mantenimento del coefficiente idrometrico dell'area.

Pertanto, dovranno essere minimizzate le aree impermeabili e collettate le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati, verificando la possibilità del loro recupero per usi civili (WC, reti duali) ed allo stesso tempo prevedendone una "laminazione" nel caso di eventi piovosi intensi.

Potranno inoltre essere previsti sistemi disperdenti (quali, a titolo esemplificativo, pozzi o trincee drenanti, *rain garden*) qualora compatibili con gli aspetti di vulnerabilità dell'area, con le caratteristiche di permeabilità del terreno e con i valori di soggiacenza della falda riferiti alle sue condizioni di massima escursione.

Nel caso non sia tecnicamente possibile riutilizzare interamente l'acqua meteorica e non siano tecnicamente adottabili soluzioni disperdenti alternative all'immissione della stessa nella pubblica fognatura, occorrerà condividere con il gestore della rete fognaria gli aspetti tecnici inerenti il dimensionamento delle vasche di accumulo e laminazione in funzione delle condizioni della rete fognaria e della portata idrica massima che la rete è in grado di assorbire.

Tutela delle risorse idriche da inquinamenti.

La realizzazione dei piazzali e delle aree di manovra e/o di carico dovrà prevedere il ricorso a specifiche misure mitigative volte ad evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore a causa di possibili sversamenti di oli e sostanze inquinanti, utilizzando presidi atti ad evitare il verificarsi di tale eventualità (ad esempio l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili per le aree di manovra dei mezzi servite da un sistema di vasche trappola, oppure da sistemi

di raccolta delle acque di prima pioggia e di dilavamento per il trattamento preventivo).
Le soluzioni da adottarsi in termini di gestione delle acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne dovranno tener conto dei disposti generali del *Piano di Tutela delle Acque* approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 179-18293 del 02/11/2021, con particolare riferimento all'art. 27 delle Norme di Piano.

Aree a parcheggio

Tutti i parcheggi e gli spazi pubblici previsti (pubblici o privati) dovranno essere arborati e prevedere l'uso di pavimentazioni drenanti, realizzate con materiali dotati di una Capacità Drenante Cp superiore al 70% sugli stalli.

Le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo i sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti come indicato al punto precedente.

Per le aree destinate a parcheggio sarà necessario prevedere l'impianto di individui arborei di alto fusto e a rapido accrescimento, al fine di limitare le isole di calore e fornire ombreggiatura nei mesi estivi agli utenti.

Si raccomanda di utilizzare vegetazione climacica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 07 ottobre 2022, n. 1-5738 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte in sostituzione di quelli approvati con DGR 24-9076 del 27 maggio 2019".

La fase di cantiere dovrà seguire le indicazioni contenute nel documento "*Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale*" Allegato B alla DGR n. 33-5174 del 12 giugno 2017.

Tutela del verde e inserimento paesaggistico dell'area

Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche uno studio del verde finalizzato a tutelare gli appezzamenti esistenti valorizzandoli e implementandoli in chiave di naturalità.

Nelle parti confinanti con gli ambiti agricoli si dovranno realizzare fasce verdi con alberi di specie autoctona.

Tutela della salute – Protezione dall'elettrodotto

L'area del complesso è interessata dalla presenza di due elettrodotti in Alta tensione 132 Kw – linee T585_Mompantero - RFI Bussoleno e T582 FS Bussoleno-Condove.

La formazione del Progetto unitario di recupero o l'istruttoria di eventuali istanze inerenti singoli capannoni, pertanto, dovrà essere preceduta dalla verifica della reale ampiezza della Fascia di Rispetto sulla base dei dati che, nel rispetto dell'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003

e di quanto stabilito dal D.M. 29 maggio 2008, il proprietario/gestore dell'elettrodotto ha l'obbligo di comunicare al Comune, ai fini delle opportune verifiche e per l'espressione delle valutazioni sulla compatibilità delle trasformazioni previste.

Ai sensi della Legge n. 36/2001 nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, infatti, "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore" (art.4, comma 1, le era h).

Compensazioni per la perdita di suolo.

L'intervento di recupero del complesso dovrà minimizzare il consumo di suolo delle aree permeabili e in piena terra attualmente esistenti.

Se l'intervento comporterà una maggiore artificializzazione del suolo rispetto allo stato attuale della componente, si dovranno prevedere adeguate misure di compensazione, che abbiano la caratteristica di essere omologhe, ossia in grado di recuperare gli stessi valori e le funzioni ecologiche perse.

Per compensazione ambientale sono da intendersi opere di miglioramento ambientale che vanno a neutralizzare o bilanciare l'impatto determinato dalla trasformazione del territorio sull'ambiente, anche in porzioni non direttamente coinvolte con l'intervento edilizio.

Tali interventi di compensazione potranno essere, alternativamente o contemporaneamente:

- interventi di costruzione, consolidamento e rafforzamento della rete ecologica locale attraverso piantumazioni o opere di rinaturazione con il ripristino della diffusione di specie vegetali autoctone, privilegiando le "Aree di riconnessione ecologica" atte a rafforzare la rete ecologica stessa;
- interventi di rinaturazione di aree comunali compromesse;
- deimpermeabilizzazione di suoli compromessi con il ripristino della superficie vegetale.
- il miglioramento delle caratteristiche ambientali del comparto agroubano mediante messa a dimora di alberi ad alto fusto nelle aree destinate a verde pubblico.

La superficie di compensazione che dovrà interessare tali interventi sarà pari almeno alla somma delle superfici coperte, (compresi eventuali accessi, viabilità e parcheggi) relative al nuovo intervento edilizio, rispetto a quelle esistenti allo stato attuale e comunque prima degli interventi di recupero.

Le opere di compensazione dovranno essere eseguite direttamente dal proponente a seguito di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto redatto da professionista abilitato da presentare nell'ambito del Progetto unitario di recupero o in

occasione dell'istanza di richiesta del titolo abilitativo edilizio dei singoli manufatti o comunque prima della dichiarazione di agibilità delle opere edilizie, a cui attestazione di efficacia è subordinata, almeno, all'avvio degli interventi di compensazione.

In alternativa, le compensazioni ambientali potranno essere monetizzate secondo specifiche tariffe che dovranno essere determinate con provvedimento di Giunta Comunale inserite nelle tabelle degli oneri di urbanizzazione.

Le somme derivanti dalla monetizzazione saranno vincolate ad uno specifico capitolo di Bilancio finalizzate all'esecuzione di opere di compensazione definite in riferimento ad ogni specifico intervento di trasformazione del territorio.