



CITTÀ DI MONCALIERI
Settore Sviluppo e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica

VARIANTE URBANISTICA N. 81 EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.
05.12.1977 N. 56 E S.M.I. AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE
APPROVATO CON D.G.R. N. 33-204 DEL 12.06.00

" MODIFICA ALL'ART. 28-3-2 AREA NORMATIVA CR2 DELLE N.T.A."

D2

“NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – VOLUME II”
LIMITATAMENTE ALL'ARTICOLO 28-3-2 AREA NORMATIVA CR2;

Progetto preliminare adottato con D.C.C. n. 74/2019 del n. 74 del 27.06.2019

Progetto definitivo approvato con D.C.C. n. _____

Responsabile del procedimento:

Dirigente del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio
arch. Nicola PALLA

Progettisti :

arch. Nicola PALLA
arch. Claudio BOCCARDO

Collaboratori:

ing. Emanuele PENNAZIO

Art. 28 - 3 – 2		Cr2
Aree scarsamente edificate o libere a prevalente destinazione residenziale (Art. 13 punto g L.U.R.) (espansione Borgate)		
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none">• densità territoriale (It) 0,60 mc/mq• densità fondiaria (If) 1,5 mc/mq• altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t.)	
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1, R2, C1, C3, LP1, T1, P5, S1, S4, S6</u>	
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti	
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>	
NORMATIVA PARTICOLARE		
<p>1. I S.U.E, saranno estesi alle intere aree indicate nelle tavole di piano. In sede di predisposizione dei S.U.E., si dovrà assicurare un corretto inserimento degli interventi ammessi con il contesto rurale circostante, con particolare riferimento all'impianto planimetrico dei nuovi fabbricati che dovrà avere analogie con quello degli altri edifici esistenti nelle borgate. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi sarà ammessa l'attuazione anche mediante due distinti S.U.E. a condizione che il primo interessi immobili almeno pari al minimo previsto dal comma 1 dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e contenga le soluzioni tecniche di cui all'art. 11, punto 2 lett. b delle N.T.A.. Per l'area Cr2-4 di Borgata Bauducchi, sarà ammessa l'attuazione anche mediante due distinti S.U.E. a condizione che le soluzioni progettuali proposte, relativamente alla viabilità ed alle aree a servizi, siano compatibili con l'esistente tessuto urbanistico edilizio e le aree a servizi siano contigue tra di loro con riferimento ad ognuno dei due S.U.E..</p> <p>2. Le dismissioni di aree per servizi pubblici saranno pari a 30 mq per abitante per gli insediamenti residenziali, per le altre destinazioni d'uso saranno quantificate in conformità all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i..</p> <p>3. La collocazione dei servizi, così come riportata in cartografia è indicativa, la stessa potrà essere modificata in sede di SUE.</p> <p>4. Se le aree a servizi non sono individuate nelle tavole di Piano, le stesse dovranno essere accorpate e attestare lungo l'asse antico delle Borgate .</p> <p>5. Nell'area Cr 2* (Moriondo) la dismissione di aree per piazza e servizi pubblici sarà pari al 30% della superficie territoriale individuata nelle tavole di Piano.</p> <p>6. Valgono inoltre per tali aree quanto previsto per le aree di tipo Br5.</p> <p>7. In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota almeno pari al 40% degli abitanti previsti, dovrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P.</p> <p>8. Nelle Borgate di Bauducchi e Tetti Sapini, per gli edifici di nuova costruzione non potranno essere realizzati nuovi piani interrati o seminterrati. La tipologia degli edifici non dovrà prevedere al piano terreno destinazioni d'uso o attività che contemplino la permanenza continuativa di persone. La tipologia dovrà inoltre risultare tale da non impedire il deflusso della piena di riferimento come risultante da apposita relazione idraulica.</p> <p>9. Nelle Borgate Bauducchi e Tetti Sapini, la realizzazione di autorimesse fuori terra, da localizzarsi prioritariamente al piano terreno dei fabbricati, potrà avvenire oltre i limiti stabiliti dagli indici di edificabilità territoriale e fondiaria nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. edificati.</p> <p>10. I nuovi interventi nella Borgata Bauducchi potranno essere realizzati solo a seguito del completamento e</p>		

del collaudo dell'argine previsto lungo il Rio Valle Sauglio – Tepice e dell'adeguamento della sezione di deflusso del rio stesso al di sotto della S.S. 393. Inoltre gli elaborati dei SUE dovranno contenere una specifica relazione idrogeologica che attesti la compatibilità dal punto di vista idraulico, al fine di non aggravare le situazioni di pericolosità per il contesto edificato esistente. Ingenti nuovi interventi edilizi potrebbero infatti limitare l'area di espansione di eventuali piene, nel caso in cui le opere di sistemazione previste si rilevassero insufficienti, e determinare innalzamenti anomali del livello idrico tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti attualmente edificate.

11. Per le aree Cr2-16 di Tetti Rolle, - Dr2 bis -, sarà ammessa l'attuazione con due distinti SUE a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo.
12. A discrezione dell'Amministrazione, lo strumento urbanistico esecutivo per le aree Cr2*-9 di Moriondo, - DI6-, potrà essere esteso anche a parti significative dell'intera zona individuata nelle Tavole di Piano, a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo; in tal caso il precedente comma 5 si applica con riferimento alla superficie territoriale oggetto di SUE.
14. Relativamente al PEC approvato con delibera di C.C. n. 86 del 23/07/93, e' fatta salva la possibilità di rilasciare la concessione edilizia fino alla scadenza dei dieci anni dalla stipula della relativa convenzione solo se risultino rispettati gli indici e parametri edilizi del PEC e completate o previsto il completamento delle opere di urbanizzazione; per la più estesa area Cr2-14 potrà essere consentita la formazione di un nuovo PEC anche non unitario con le aree ricomprese nel PEC già approvato.
15. Le aree Cr2** sono attuabili anche in assenza di S.U.E. mediante rilascio di permesso di costruire.
16. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, esclusivamente per la destinazione d'uso S6, si applica anche quanto segue:
 - a) potrà essere ammessa l'altezza massima di m 12 e 3 p.f.t.;
 - b) per gli edifici aventi specifiche esigenze funzionali, o gestionali, o tipologiche potrà essere ammessa una maggior flessibilità planimetrica e tipologica rispetto a quanto previsto al primo periodo del precedente punto 1;
 - c) per i nuovi fabbricati realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) e/o b) la distanza dai confini di proprietà (di cui all'art. 22, comma 1, lett. d), punto 1) non potrà essere inferiore a mt 10,00 inoltre dovranno essere adottati accorgimenti e soluzioni architettoniche per garantirne il corretto inserimento ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e all'utilizzo di materiali, coperture e tinteggiature coerenti con il contesto esterno ;
 - d) per la verifica della densità territoriale e fondiaria potrà essere assunta (per ogni piano fuori terra) l'altezza convenzionale di m. 3,00 ove l'altezza effettiva di ogni piano (calcolata ai sensi dell'art. 21 delle N.t.a) superi tale limite e non ecceda i m. 4,00; inoltre non potranno essere realizzati soppalchi.
17. Gli interventi che si avvalgono delle facoltà ammesse dal precedente punto 16 sono assoggettati all'erogazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e sono sottoposti obbligatoriamente a valutazione ambientale strategica ex D.Lgs. 152/06 e s.m.i. . Il maggior valore generato dagli interventi sugli immobili e sui terreni dalla variante urbanistica n. 81 sarà computato nel procedimento di approvazione del S.U.E., raffrontando l'intervento proposto ai sensi ed in assenza delle facoltà ammesse dal precedente punto n. 16.
18. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, nell'ambito dei S.U.E. saranno disciplinati gli interventi di mitigazione, e di compensazione ambientale da realizzarsi a cura ed onere del soggetto attuatore su terreni non privati esterni alle aree Cr2-3; tali interventi dovranno concentrarsi preferibilmente sui corridoi ecologici della rete fluviale minore e avere finalità di ricucitura e implementazione della vegetazione riparia e di miglioramento dello stato ecologico delle acque, privilegiando la messa a dimora di essenze climatiche ed escludendo l'utilizzo di specie elencate nelle "black list" regionali. Inoltre saranno individuati i terreni su cui trasferire lo strato di terreno agricolo asportabile dalle aree investite dagli interventi edificatori ai fini di cui all'art. 91 quater della L.R. 56/1977 e s.m.i..
19. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, la fase di Valutazione ambientale strategica dovrà essere adeguatamente sviluppata nell'ambito dei S.U.E., prevedendo compensazioni ambientali possibilmente di natura omologa secondo quanto previsto dal PTCP, al fine di garantire la sostenibilità degli interventi."