

METROMONTANO

Verso la competitività sostenibile del tessuto produttivo
la riqualificazione del territorio e la conoscenza

Studio di fattibilità

Sistema Asta della Dora-Sangone

Recupero funzionale Sant'Antonio di Ranverso —
(fs-dor-1E)



PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO

Regione Piemonte — Bando Programmi Territoriali Integrati 2006-2008

2° Fase Programma Operativo

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

La presente scheda riguarda il restauro e la riqualificazione funzionale di parte del complesso architettonico denominato "Cascina Ospedaletto" e sito nell'ambito del concentrico monumentale di Sant'Antonio di Ranverso. L'immobile è per intero collocato sul territorio comunale di Buttigliera Alta ed è di proprietà dell'Ordine Mauriziano di Torino.

Sinteticamente l'insieme dei fabbricati comprendono alcuni edifici a destinazione rurale – stalle, rimesse, fienili, tettoie – un edificio a destinazione residenziale costituente l'unità di abitazione annessa alla cascina, alcuni elementi o parti di edifici monumentali tra cui l'ingresso medievale all'antico Ospedale, e alcuni modesti fabbricati attuati in epoca recente e privi di specifica destinazione d'uso.

La scheda quindi riguarda parte di un più importante intervento di recupero commissionato dall'Ordine Mauriziano di Torino all'architetto Gianfranco Gritella che ha gentilmente concesso l'uso degli elaborati di progetto.



Il progetto di recupero fissando un quadro normativo di attuazione divideva il complesso monumentale in aree a vocazione funzionale differente. L'intervento riguarda quindi parte delle opere complessive previste nell'ambito denominato "Cascina Ospedaletto" ed è il primo sviluppo di un presidio di accoglienza del pubblico in visita al complesso monumentale. Il progetto si inserisce in un quadro di sviluppo turistico dell'asta della Dora e rappresenta un tassello di grande importanza nel quadro regionale.

Breve descrizione del contesto

Il recupero del Complesso monumentale di Sant'Antonio di Ranverso si configura come uno dei complessi Abbaziali più importanti della Bassa Valle di Susa. Il sito si trova all'imbocco della valle di Susa sulla "Via Francigena" sulla quale si sono sviluppate nei secoli numerosi centri religiosi di devozione, accoglienza e assistenza dei pellegrini e della popolazione. Appartengono a questa ideale spina dorsale sviluppata sulla via di comunicazione con la Francia i seguenti complessi monumentali: Sacra di San Michele, la Certosa di Montebenedetto, la Certosa di Banda, la Certosa di Mortera, La certosa di San Francesco di Monte, l'Abbazia di Novalesa. Queste importanti testimonianze con le quali nei secoli il concentrico monumentale di Sant'Antonio intratteneva forti relazioni sono rilette oggi sul territorio come uno dei punti focali sui quali in rilancio turistico e lo sviluppo di un'identità culturale del territorio si possono articolare. La posizione dell'Abbazia di Novalesa e la Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso ne fanno gli estremi di questo importante sistema monumentale che attraversa dal versante meridionale la valle di Susa per spostarsi su quello settentrionale ed imboccare la valle Cenischia collegandosi al Passo del Moncenisio.

Il complesso fu fondato nel 1188 da Umberto III di Savoia e dato in uso ai Canonici Regolari di Sant'Antonio di Vienne, con l'intento di creare un punto di assistenza per i pellegrini e un centro di trattamento di coloro i quali erano afflitti dal "fuoco di sant'Antonio"

La precettoria fu rimodellata molte volte nel corso dei secoli, alterandone fortemente la forma originale. Comprende inizialmente un ospedale, di cui rimane solo una facciata, la precettoria e la chiesa. La chiesa stessa appare oggi nello stile gotico-lombardo, del rifacimento dei secoli XIV e XV. Adiacente alla chiesa vi è il campanile, eretto in stile gotico dal 1300.

All'interno i muri sono decorati con numerosi affreschi a partire dal XIII secolo, alcuni dei quali dipinti da Giacomo Jaquerio agli inizi del Quattrocento. Fra le opere di questo artista si conserva inoltre la scena "Salita al Calvario" nella sacrestia. Nel presbiterio vi è un Polittico Defendente Ferrari del 1531, il quale include porte dipinte per la protezione dell'opera principale.

Nel 1776 papa Pio VI assegnò la proprietà della precettoria all'ordine Mauriziano, a cui è affidata tuttora.

In questo quadro, per l'importanza storica che il complesso riveste, il recupero, per altro più volte tentato del complesso di Sant'Antonio di Ranverso, riveste un'importanza strategica nello sviluppo della bassa valle di Susa in un percorso museale articolato sul territorio.

Non sono trascurabili gli aspetti di valorizzazione agricola e delle risorse socio culturali che il progetto riveste in quanto le attività di accoglienza oggetto del presente documento sono inquadrate in un vasto piano di recupero delle attività agricole tradizionali che proprio l'autenticità e il fascino del luogo permettono di sviluppare.

Tipologia di intervento

progetto organico

lotto funzionale

componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale

Note esplicative:

Gli interventi proposti sono un ennesimo tassello di un'opera il cui quadro complessivo si colloca in uno sviluppo temporale molto ampio. Le opere complessive del progetto di recupero hanno definito per ogni ambito di intervento priorità e funzioni e le opere illustrate in questo documento sono elemento indispensabile allo sviluppo complessivo.

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

Il complesso monumentale e le tenute agricole che circondano la Precettoria insistono sui comuni di Buttigliera Alta (il complesso monumentale e parte dei terreni agricoli) e Rosta (parte della chiesa e parte dei terreni agricoli).

La proprietà delle strutture e dei terreni dell'Ordine Mauriziano di Torino.

- Proponente: Ente pubblico (amministrazione comunale di Buttigliera Alta).
- Promotore: Ente pubblico (amministrazione comunale di Buttigliera Alta).
- Finanziatore: Ente pubblico, e proprietà.
- Realizzatore: da individuare
- Gestore: da individuare

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

La realtà culturale che rappresenta il complesso architettonico di Sant'Antonino di Ranverso è ampiamente conosciuta dal territorio. Questo aspetto, che può essere ulteriormente sviluppato, è indubbiamente la principale risorsa sulla quale il progetto di riqualificazione può vedere il proprio compimento. La chiesa gotica è oggi visitata assiduamente da turisti che non trovano sul posto alcun tipo di assistenza e supporto.

Le opere illustrate in questo studio hanno come scopo quello di fornire questo tipo di servizio ai turisti e visitatori. Lo sviluppo di tale attività rimodula i rapporti con il territorio. Un primo presidio di attività di ristorazione e di accoglienza infatti può permettere una maggior e più corretta fruizione dei visitatori.

L'attività condotta da un gestore individuato tra operatori del settore potrà portare occupazione per abitanti dei comuni limitrofi.

Queste considerazioni sono naturalmente da riconsiderare se si tiene conto dello sviluppo e riqualificazione dell'intero complesso del Recetto, condizione questa che è indispensabile per il pieno sviluppo dell'attività di accoglienza la quale potrebbe essere affiancata da attività commerciali basate su produzioni agricole locali, da attività ippiche da insediarsi nelle strutture ristrutturare.....

Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale

L'obiettivo dell'intervento è perfettamente coerente con gli obiettivi espressi dal PTI che persegue la riqualificazione, valorizzazione del territorio; il Concentrico di Sant'Antonio di Ranverso nel quadro della valorizzazione turistica è definita come un "bene faro".

L'intervento si pone ugualmente in linea con gli obiettivi evidenziati dal Piano Territoriale Regionale (PRG) nella Valle di Susa attraverso strumenti di carattere urbanistico-territoriale, di valorizzazione e protezione paesistico-ambientale e atti alla pianificazione settoriale, in particolare relativamente ai programmi di sviluppo del settore turistico, volti ad assicurare la conservazione ed il recupero del patrimonio ambientale.

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate

Il PRG prevede per il concentrico monumentale di Sant'Antonio un intervento sviluppato in modo unitario

al fine di sviluppare una gestione omogenea ed integrata degli interventi di restauro e risanamento sull'intero nucleo storico – artistico con le finalità della riqualificazione degli spazi edificati e del sistema viario storico, sistemazioni delle parti pubbliche, dell'arredo urbano e del verde e la dotazione di parcheggi, oltre al restauro degli antichi edifici ed il loro adeguamento alle

nuove esigenze igienico funzionali con l'eliminazione di successive aggiunte deturpanti e il consolidamento o la sostituzione degli elementi strutturali, interni o esterni degradati. In questo quadro il progetto generale prevede destinazioni funzionali e gestionali che questa scheda riporta senza poter proporre alternative di sviluppo progettuale differenti.

Valutazione delle alternative per compatibilità'

Considerata il mancato sviluppo di alternative progettuali non sono valutabili compatibilità specifiche.

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato

Il modello gestionale è sviluppato diversamente per le due parti principali del progetto. Le attività di tipo ricettivo si prestano all'individuazione di un operatore privato che possa, sviluppando azioni di supporto alla visita del complesso monumentale. La figura dell'operatore potrà essere individuata tramite una gara ad evidenza pubblica. Potranno essere considerati, come elementi di valutazione dell'operatore, sia gli aspetti economici (canone mensile, anticipo di gestione....) che gli aspetti di valorizzazione del patrimonio culturale (culinario, artistico.....) Le aree esterne ed in particolare quelle individuate come aree di sosta temporanea per i visitatori potranno essere affidate per gli aspetti manutentivi alla gestione del pubblica comunali. Questi modelli gestionali, in un quadro di sviluppo dell'intero complesso edilizio, dovrebbero essere rimodulati per attualizzarsi all'insieme di attività che sull'area dovrebbero insediarsi. Sono infatti possibili aspetti sinergici tra le funzioni di accoglienza e le ulteriori attività da insediare che converrebbe tenere in debito conto nel modello gestionale complessivo.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell’opera

L’intervento in progetto concerne il restauro e la riqualificazione funzionale del complesso architettonico denominato “Cascina Ospedaletto” e sito nell’ambito del concentrico monumentale di Sant’Antonio di Ranverso..

Sinteticamente l’insieme dei fabbricati comprendono alcuni edifici a destinazione rurale – stalle, rimesse, fienili, tettoie – un edificio a destinazione residenziale costituente l’unità di abitazione annessa alla cascina, alcuni elementi o parti di edifici monumentali tra cui l’ingresso medievale all’antico Ospedale, e alcuni modesti fabbricati attuati in epoca recente e privi di specifica destinazione d’uso.

Tutto il podere è circoscritto da un muro di cinta in cui si aprono due ingressi carrai e alcuni ingressi pedonali. L’intero complesso architettonico è soggetto a vincolo ai sensi del D. Lgs. 490/99 (ex legge 1098/39 e legge 1497/39), i disposti in materia di regolamento urbanistico, sono regolamentati dal vigente P.R.G.C. di Buttigliera, per altro sottoposto a tutela della nuova variante strutturale di piano approvata. Gli interventi qui descritti rientrano nei disposti di cui al Piano di Recupero già approvato, del Comune di Buttigliera, della Regione Piemonte.

Più specificatamente l’intervento è così articolato:

- Edificio a civile abitazione di epoca medievale settecentesca costituente corpo di fabbrica a due piani fuori terra con fronti principali rivolti a nord e a sud.
- Fabbricati rurali costituenti la cascina rispettivamente allineati nord-sud e est-ovest appartenente ad epoche storiche diverse, a due piani fuori terra e sostanzialmente privi di valori architettonici ma di consistente volumetria e di importante valore ambientale e volumetrico.
- Fabbricati di piccola dimensione, disposti casualmente senza riscontro architettonico di interesse, di recente realizzazione e prevalentemente destinati ad essere demoliti.
- Recinzioni, muri di contenimento, muri contro terra e muri di cinta di epoca antica e recente compresi alcuni ruderi o modeste emergenze architettoniche inerenti volumi edilizi oggi scomparsi quali le serre e rimesse di mezzi agricoli.

Tutto il complesso presenta caratteri formali e architettonici omogenei ad esclusione del solo portale monumentale. I caratteri costitutivi e le tecnologie impiegate sono sostanzialmente le seguenti:

- manto di copertura in coppi ordito alla piemontese su strutture lignee costituite da capriate e puntoni;
- paramenti edilizi in laterizio faccia a vista, muratura mista pietrame con ciottoli e mattoni di recupero;
- pareti esteriori intonacate con lesene in laterizio e corsi listati con mattoni faccia a vista;
- orizzontamenti interni con volte laterizie di differente tipologia per i piani inferiori e solai lignei ai superiori,
- scale in muratura o a struttura mista ligneo laterizia;
- pareti intonacate e semplicemente tinteggiate a calce;
- pavimentazioni in cotto per gli ambienti residenziali, in ciottoli o lastre di pietra a spacco per gli ambienti rurali e agricoli.

L’intervento in progetto comprende la demolizione di un fabbricato rurale di recente realizzazione addossato alla porta monumentale dell’Ospedaletto di cui ne ingloba parte della strutture e la sua nuova edificazione con rotazione dell’asse prevalente in direzione est-ovest. Tale intervento era già stato previsto in anni passati dalla competente Soprintendenza al fine di consentire il restauro della parti monumentali medievali, compreso l’edificio destinato a civile abitazione. Mantenendo i caratteri costitutivi propri dell’edilizia storica del luogo si propone un progetto la cui destinazione d’uso principale prevista è quella agrituristica con inserimento nelle maniche edilizie esistenti e in quella di nuova edificazione di un numero massimo di n°10 camere doppie ciascuna dotata di servizi igienici e distribuite da percorsi esterni coperti tipo ballatoio alla piemontese.

Nel corpo di fabbrica più antico, situato al fondo dell’esistente cortile verrà ubicata l’area di

accoglienza, l'ingresso all'agriturismo con relativi spazi tecnici, una caffetteria, un book-shop con relativa biglietteria per la visita al complesso monumentale.

Nel fabbricato rurale adiacente alla predetta cascina verrà ubicato il ristorante su due livelli; il livello superiore soppalcato ripropone le attuali suddivisioni altimetriche che caratterizzano l'edificio con il relativo fienile. A lato del ristorante un corpo di manica trasversale, coperto da un tetto in coppi e direzionato da est- ovest accoglierà la nuova scala con l'ascensore di comunicazione al primo piano. Le camere sono distribuite su due livelli con orientamento nord-sud all'interno dell'edificio di nuova realizzazione,

che fronteggia l'antico granaio o fienile e si apre sul cortiletto interno adiacente all'aia principale.

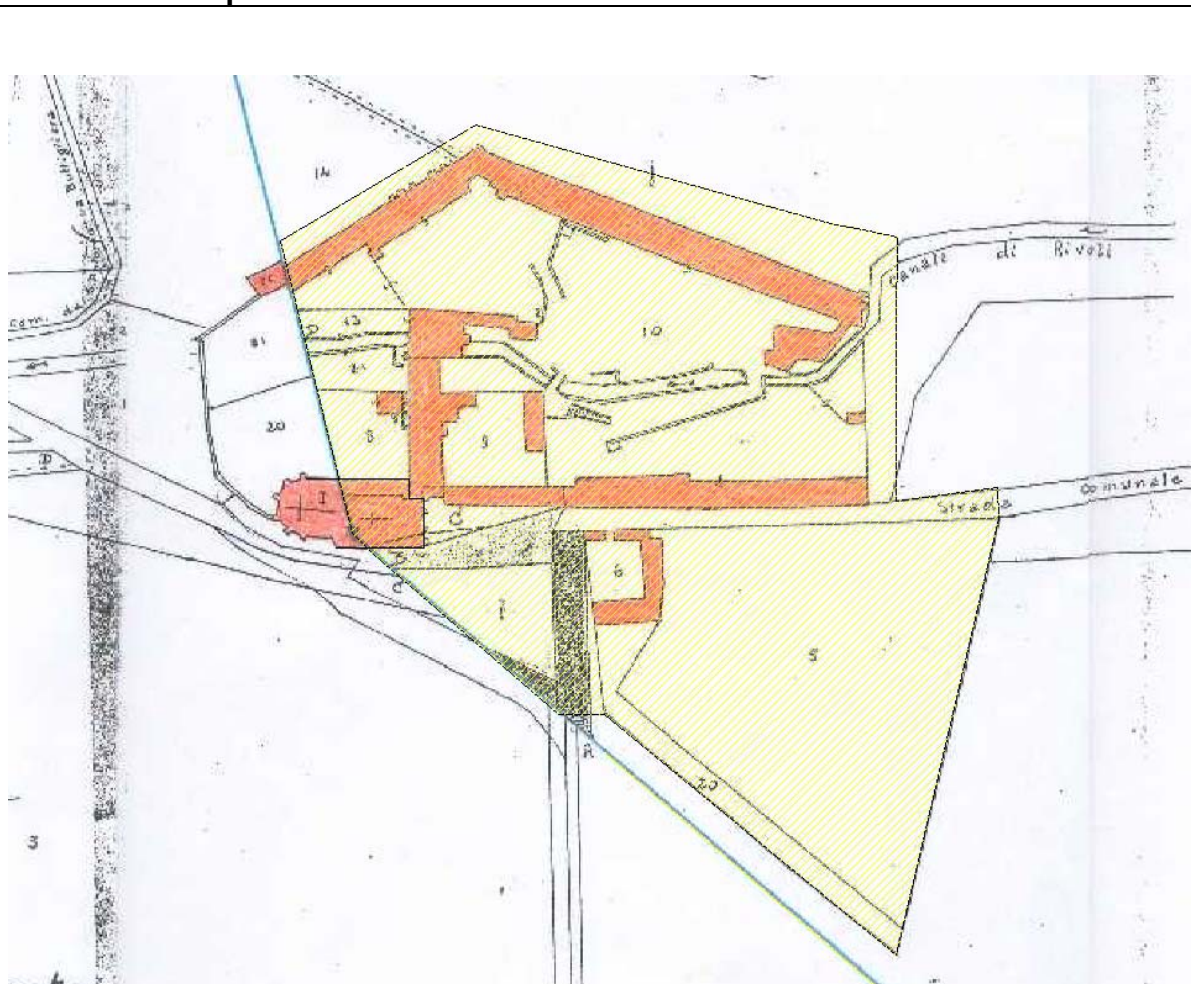
L'agriturismo gode di una possibilità di ristorazione esterna all'aperto ubicata in corrispondenza della testata ovest del ristorante e direttamente servita dai percorsi interni al lotto conducenti al parcheggio. Quest'ultimo servito da un ingresso indipendente adducente al viale centrale contiene un numero di 30 posto auto ribassati rispetto al piano di campagna, così da dissimularne la vista rispetto all'intorno.

In adiacenza al parcheggio è collocata la centrale tecnologica interrata a servizio del complesso.

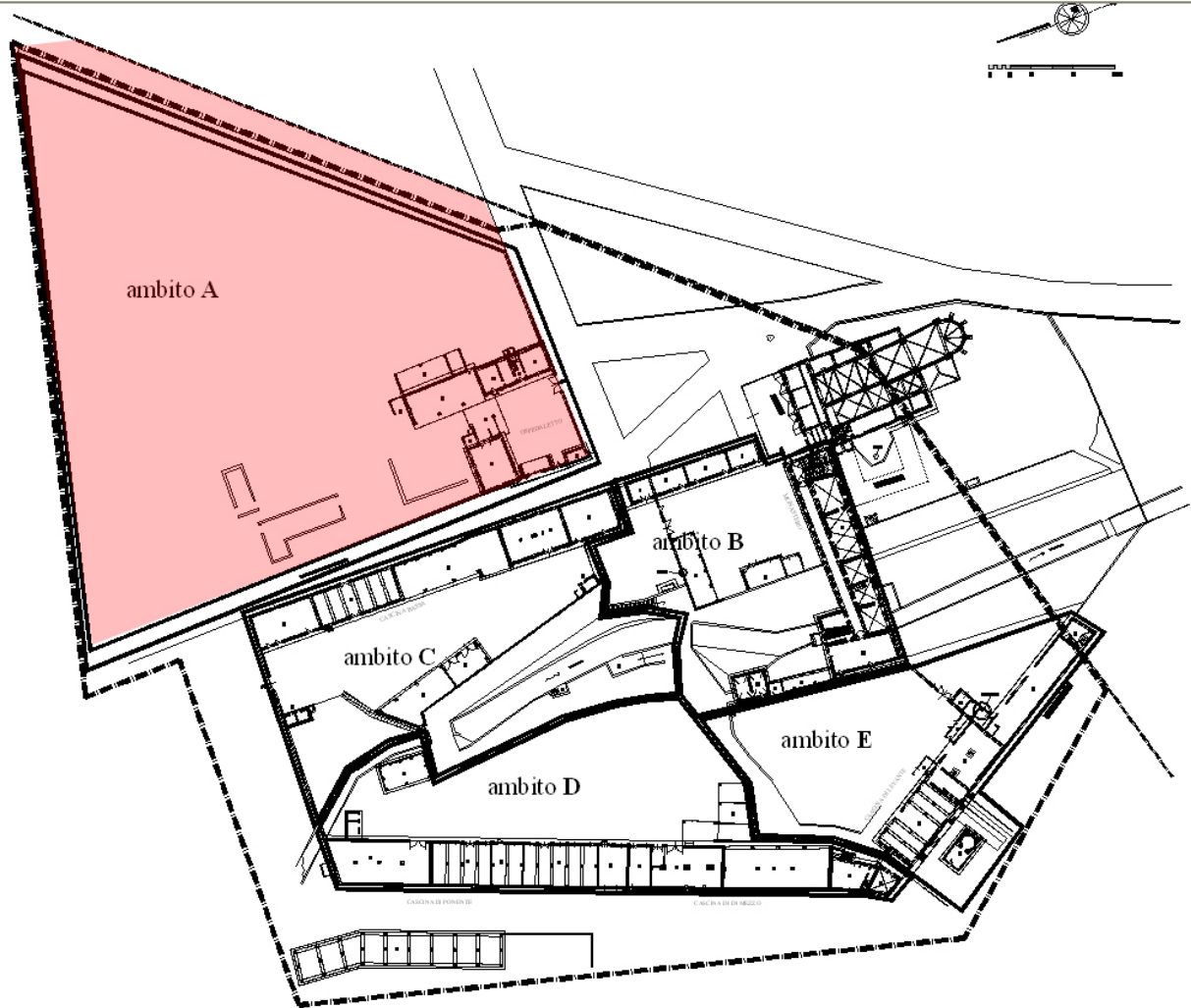
Nell'edificio residenziale antico il piano superiore è destinato ad accogliere un alloggio di quattro ambienti riservato al personale che curerà la gestione del complesso alberghiero, con ingressi indipendenti rispetto ai percorsi pubblici di accesso.

Le strutture architettoniche monumentali riceveranno un restauro e un recupero funzionale di tipo scientifico esteso anche alle facciate dell'edificio monumentale antico e ai muri di cinta.

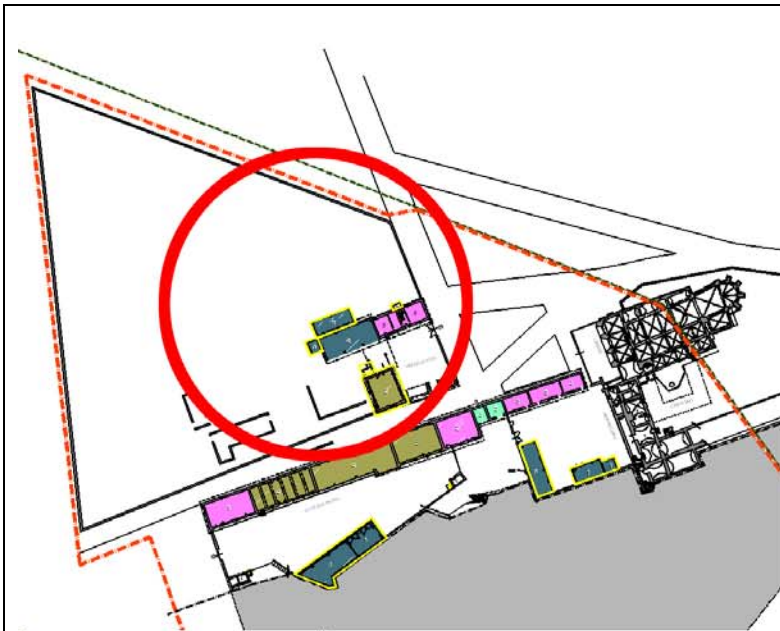
Planimetrie esplicative



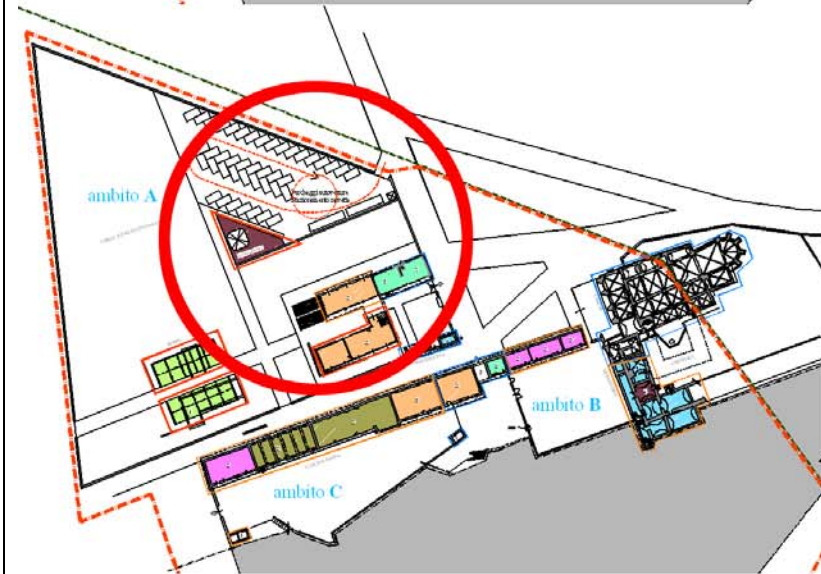
Planimetria dell'intervento



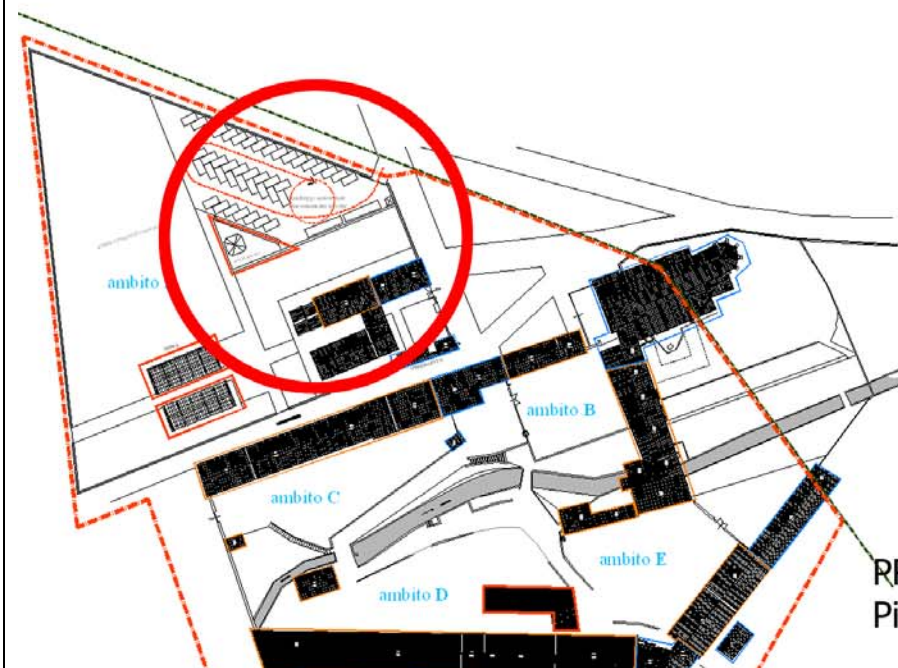
Planimetria dello stato di fatto – in rosso l'ambito A interessato dall'intervento (solo parziale dell'ambito)



STATO DI FATTO

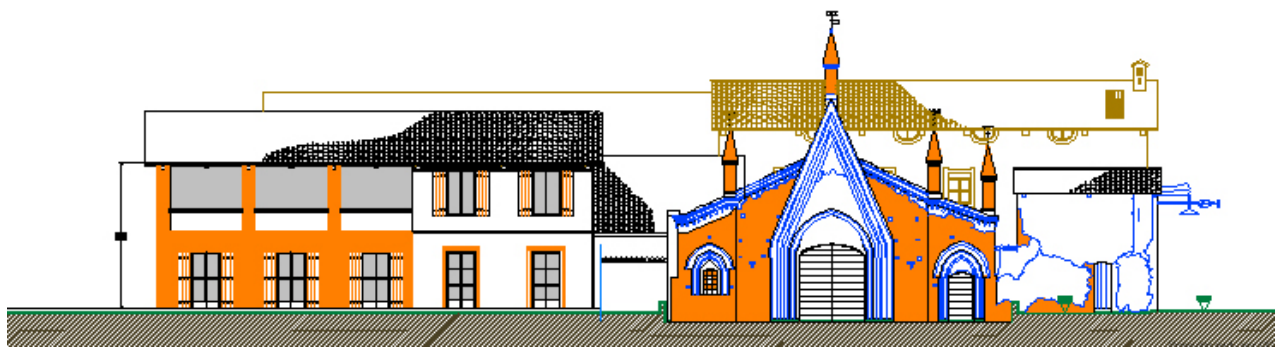
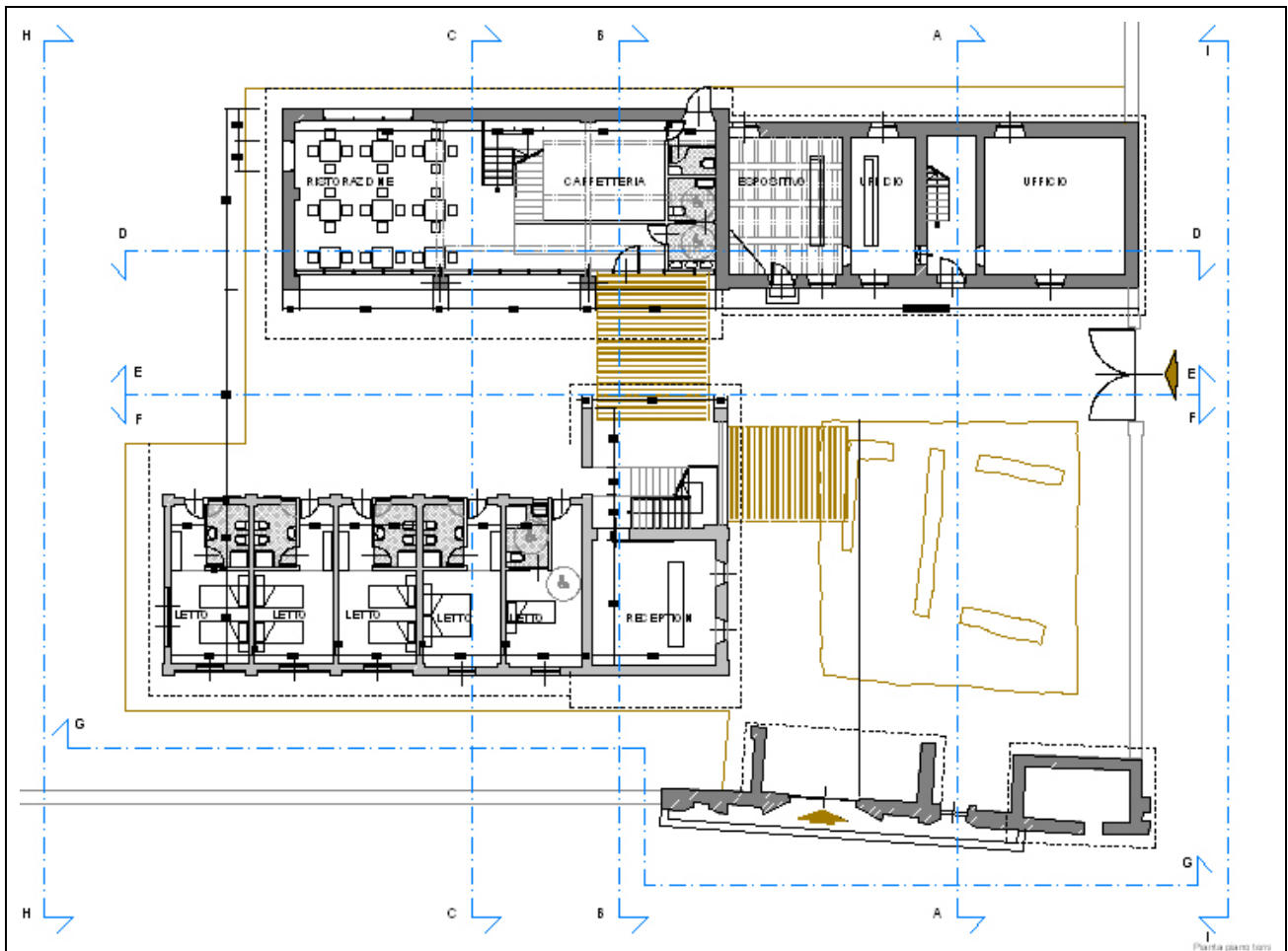


PROGETTO
Pianta del piano terreno

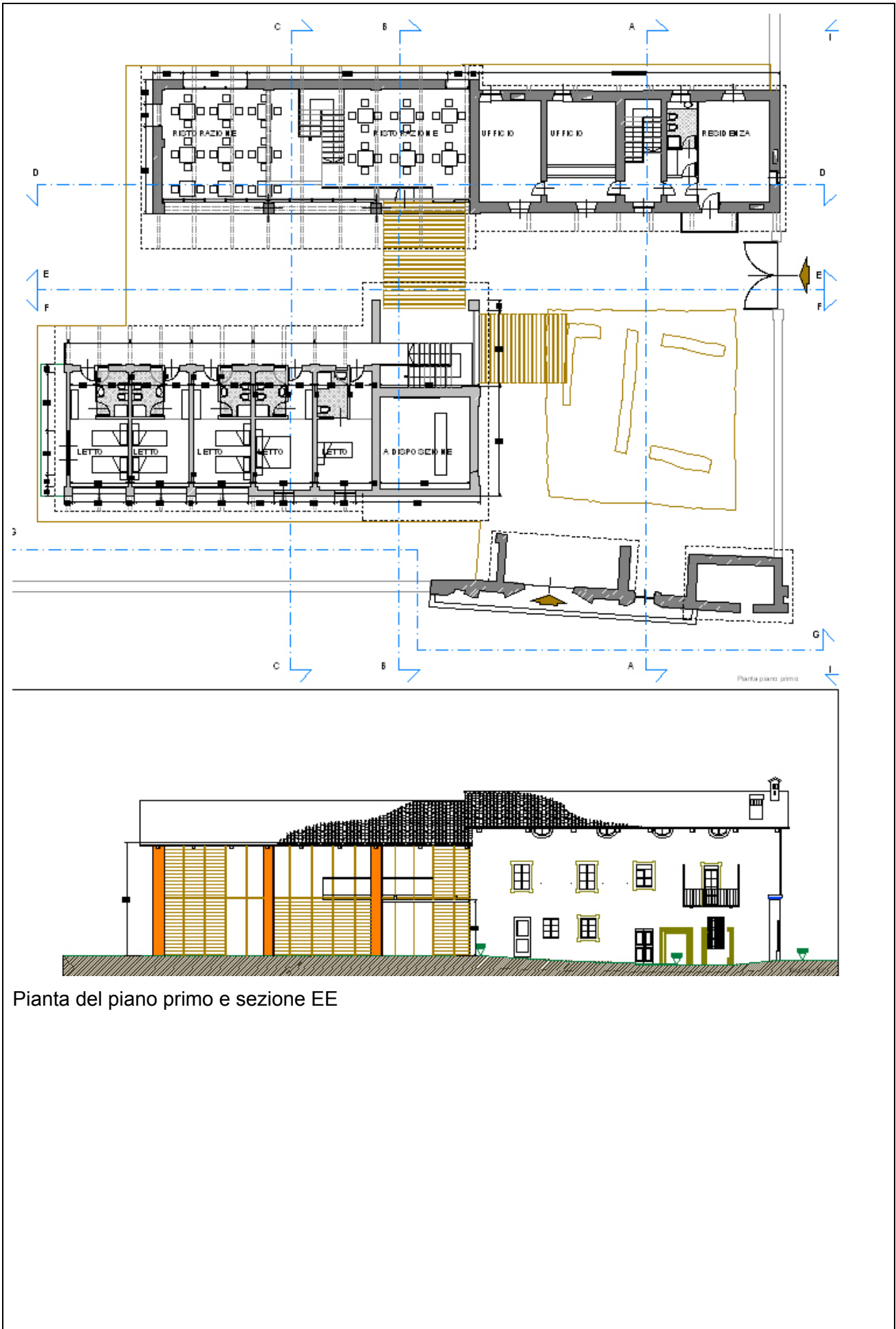


PROGETTO
Pianta delle coperture

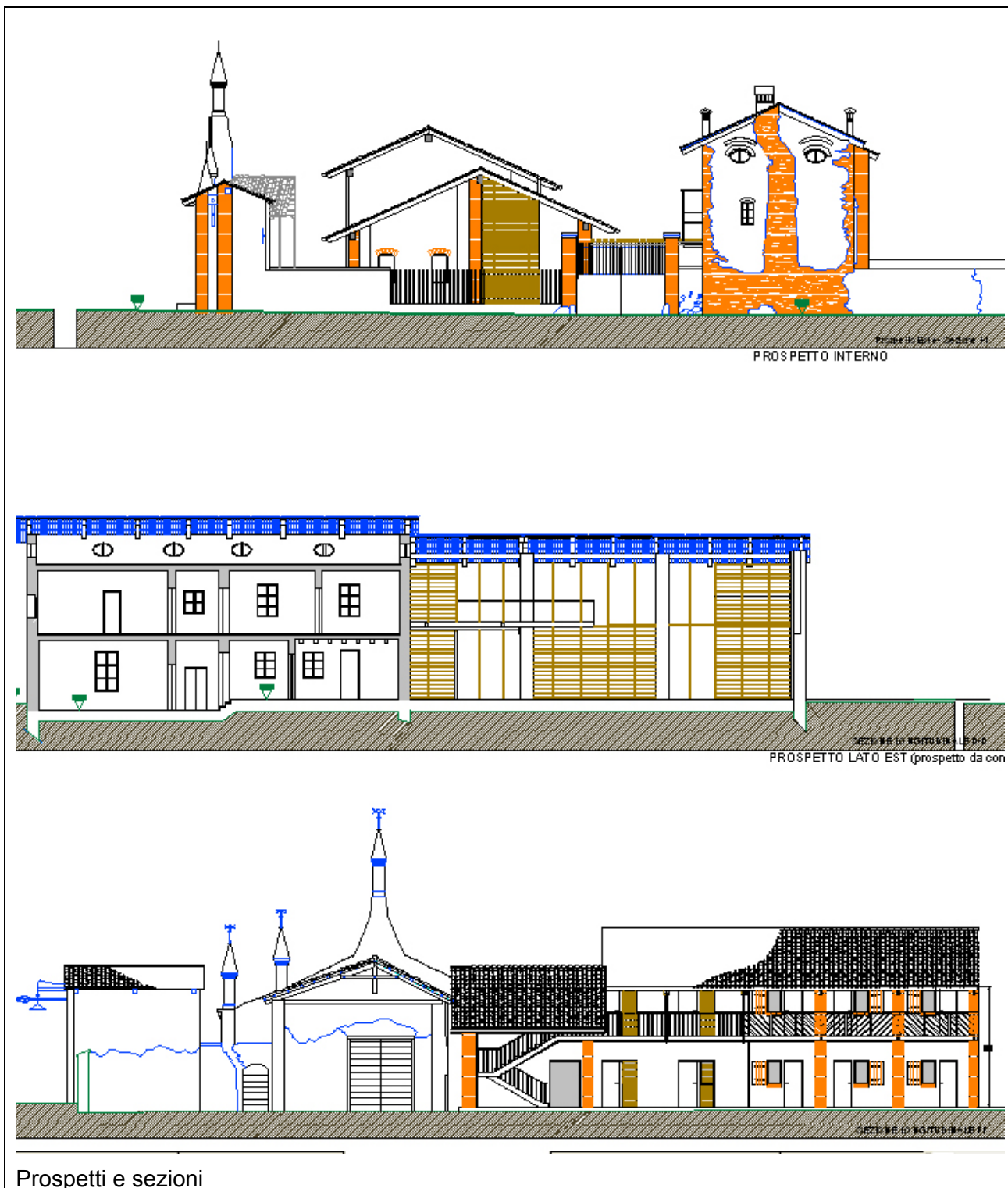
Piante del progetto nel cerchio rosso le aree dell'intervento



Pianta del piano terreno e prospetto principale dell' "ospedale"



Pianta del piano primo e sezione EE



Risultati attesi – output - in beni e servizi

Il principale risultato atteso dall'intervento è la rivitalizzazione e il rilancio delle attività di visita del complesso che gradatamente, in ragione di ulteriori interventi di recupero, agirebbe come acceleratore di un processo di riqualificazione territoriale più vasto.

Si prospetta l'ipotesi di prevedere l'aumento del reddito pro-capite. La realizzazione del progetto comporterà un aumento generale del reddito, nel caso in cui la destinazione d'uso finale del complesso si dimostri in grado di convogliare nella zona di riferimento nuovi flussi turistico-culturali. Tale fenomeno si rivela essere una vera e propria esternalità positiva, di cui potranno beneficiare anche quelle attività commerciali e turistiche non direttamente connesse con il progetto.

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento	
SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI	
INTERVENTO 5	
QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)	
a) Lavori a base d'asta	
a1) lavori ed opere	€ 522.578,13
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	€ 10.451,56
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€ 26.128,91
a4) totale lavori a base d'asta	€ 548.707,04
a5) totale importo appalto	€ 548.707,04
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) lavori in economia	-
b1bis) arredi	-
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€ 3.000,00
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€ 25.000,00
b4) imprevisti	€ 27.435,35
b5) acquisizione aree o immobili	-
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06	€ 8.230,61
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 37.805,89
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€ 15.000,00
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 16.461,21
b11) collaudo	€ 2.743,54
b12) IVA totale	€ 69.616,37
	<i>parziale</i> € 205.292,96
Totale costo realizzazione	€ 754.000,00

2.3 EVENTUALI PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

Il progetto esecutivo come fase di sviluppo dell'attuale progetto definitivo approvato non comporta particolari elementi di difficoltà e precauzione.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

PTI "Metromontano: verso la competitività sostenibile del tessuto produttivo, la riqualificazione del territorio e la conoscenza"

Intervento codice: FS-DOR-1E

Comune: Buttigliera Alta

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Livello di compatibilità urbanistica

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

PIANO DI RICUPERO:

il Piano di Ricupero con Convenzione del 24/10/2002 è l'iniziativa privata che interessa il Complesso di Sant'Antonio di Ranverso. Le aree in oggetto sono classificate dal P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n. del 24/05/2004 _ Variante Parziale N°2 al PRGC vigente approvata con D.C.C. N° 38 del 26/06/2007 – Variante Strutturale n°1 al PRGC vigente approvata con D.G.R. n. del 14/04/ come zona F2 (Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale): Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso documentario.

Il PRGC di Buttigliera individua edifici e manufatti, monumenti e loro aree pertinenziali, come beni aventi valore storico-artistico. Tra questi assume un ruolo di preminenza il complesso della Precettoria mauriziana di Sant'Antonio di Ranverso e il suo Concentrico.

Il PRGC sottolinea il concetto di unitarietà d'ambito che conduce ad una gestione omogenea ed integrata degli interventi di restauro e risanamento sull'intero nucleo storico – artistico con le finalità della riqualificazione degli spazi edificati e del sistema viario storico, sistemazioni delle parti pubbliche, dell'arredo urbano e del verde e la dotazione di parcheggi, oltre al restauro degli antichi edifici ed il loro adeguamento alle nuove esigenze igienico-funzionali con l'eliminazione di successive aggiunte deturpanti e il consolidamento o la sostituzione degli elementi strutturali, interni o esterni degradati.

Negli intenti della norma è anche espresso un preciso riferimento alla salvaguardia e promozione del tessuto sociale esistente e delle specificità d'uso degli insediamenti. Ecco quindi il riconoscimento di un unico ambito di intervento denominato sul PRGC Piano F2.

La suddetta area F2 ribadisce il valore ambientale e documentario del nucleo storico, e riconosce al comprensorio di Sant'Antonino di Ranverso una molteplicità di destinazioni d'uso in quanto sull'area sono presenti funzioni che oltre a contenuti di valore culturale e divulgativo, esprimono anche la vitalità di funzioni produttive, nel settore agricolo, o più tipicamente residenziali come le dimore dei conduttori dei fondi e del clero ivi residente.

PROGETTO DEFINITIVO:

con l'adozione della delibera del Consiglio Comunale del 28/2/2002 del Progetto Definitivo della Variante Generale e il contestuale subordino dell'area di San Antonio di Ranverso alla predisposizione di un Piano di Ricupero di iniziativa pubblica attuato dall'Ordine Mauriziano, l'Amministrazione comunale di Buttigliera Alta ha inteso dotarsi di uno strumento attraverso il quale realizzare gli interventi necessari alla rivitalizzazione di un sito così ricco di valenze storico-artistico-culturali riconosciute a livello nazionale e internazionale, capace di fungere da volano per lo sviluppo dell'intero territorio. Per il Comune di Buttigliera e per i comuni limitrofi la creazione di un centro di così grande rilevanza in tema di conservazione, valorizzazione e divulgazione del patrimonio culturale locale, avrà certamente ricadute positive sia in termini di immagine che in termini di attività turistiche e quindi economiche.

Con il Piano di Ricupero diventa possibile raggiungere gli obiettivi ad esso assegnati dalla Variante Generale e già anticipati in termini di principio dal Piano vigente.

Il progetto urbanistico del presente Piano di Ricupero riguarda una porzione di territorio completamente ubicato all'interno del Comune di Buttigliera Alta, i confini del perimetro del SUE.

Sono così definiti:

- ad est il confine comunale con il Comune di Rosta comprendente un tratto stradale della via che dal Concentrico di Sant'Antonino di Ranverso conduce alla Stazione Ferroviaria di Rosta
- a nord ed a ovest in corrispondenza dei muri di cinta che racchiudono la Cascina Ospedaletto

e la sua pertinenza

- a sud-ovest e a sud seguendo i muri perimetrali che delimitano gli edifici denominati rispettivamente Cascina di Ponente, Cascina di Mezzo, Cascina di Levante e Castelletto.

La superficie territoriale del Piano in oggetto si estende per 37.200 mq per intero di proprietà dell'Ordine Mauriziano. Il perimetro del Piano di Recupero è interamente circondato da aree di proprietà dello stesso Ordine che, come meglio rappresentato nella cartografia allegata, definiscono un'unità territorialmente omogenea per caratteristiche ambientali, tali da individuare un ambito di intervento più vasto che comprende i terreni che gravitano funzionalmente sul Concentrico di San Antonio di Ranverso oggetto del Piano di Recupero.

Questa porzione di spazi, che insiste sui comuni di Buttigliera Alta e di Rosta, include aree già sottoposte a vincolo dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte ai sensi del D.Lgs. N° 42/04 con Vincolo Paesaggistico DD.MM. 01/08/1985 Parte in classe 2b del P.A.I.- Vincolo D.M. 07/02/1978 – D.M.R.R.R. 203 del 12/01/1978. . Per consentire il pieno raggiungimento degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del complesso di San Antonio di Ranverso, gli interventi non possono limitarsi esclusivamente al puntuale recupero fisico funzionale degli edifici del Concentrico come previsto dal Piano di Recupero; pertanto, il Comune di Buttigliera, il Comune di Rosta e l'Ordine Mauriziano hanno siglato un Accordo di Programma, in data 16 luglio 2002, fondato sulla disponibilità da parte dei succitati comuni di partecipare alle opere necessarie, principalmente viabilità e sistemazioni urbane, affinché l'attuazione del Piano di recupero possa essere correttamente inserito nel suo ideale contesto ambientale e sia collegato con il territorio circostante attraverso una opportuna rete di accessi, travalicando i limiti dei confini amministrativi.

All'interno dell'Accordo di Programma è stata chiaramente espressa la volontà da parte delle Amministrazioni coinvolte per quanto riguarda le aree che gravitano funzionalmente sul Concentrico, a partecipare alla realizzazione delle opere infrastrutturali e a conformarsi alle direttive progettuali e ai criteri di attuazione di cui al presente Piano.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

Le aree in oggetto sono classificate dal P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n. del 24/05/2004 -Variante Parziale N°2 al PRGC vigente approvata con D.C.C. N° 38 del 26/06/2007 – Variante Strutturale n°1 al PRGC vigente approvata con D.G.R. n. del 14/04/ come zona F2 (Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale): Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso documentario.

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento

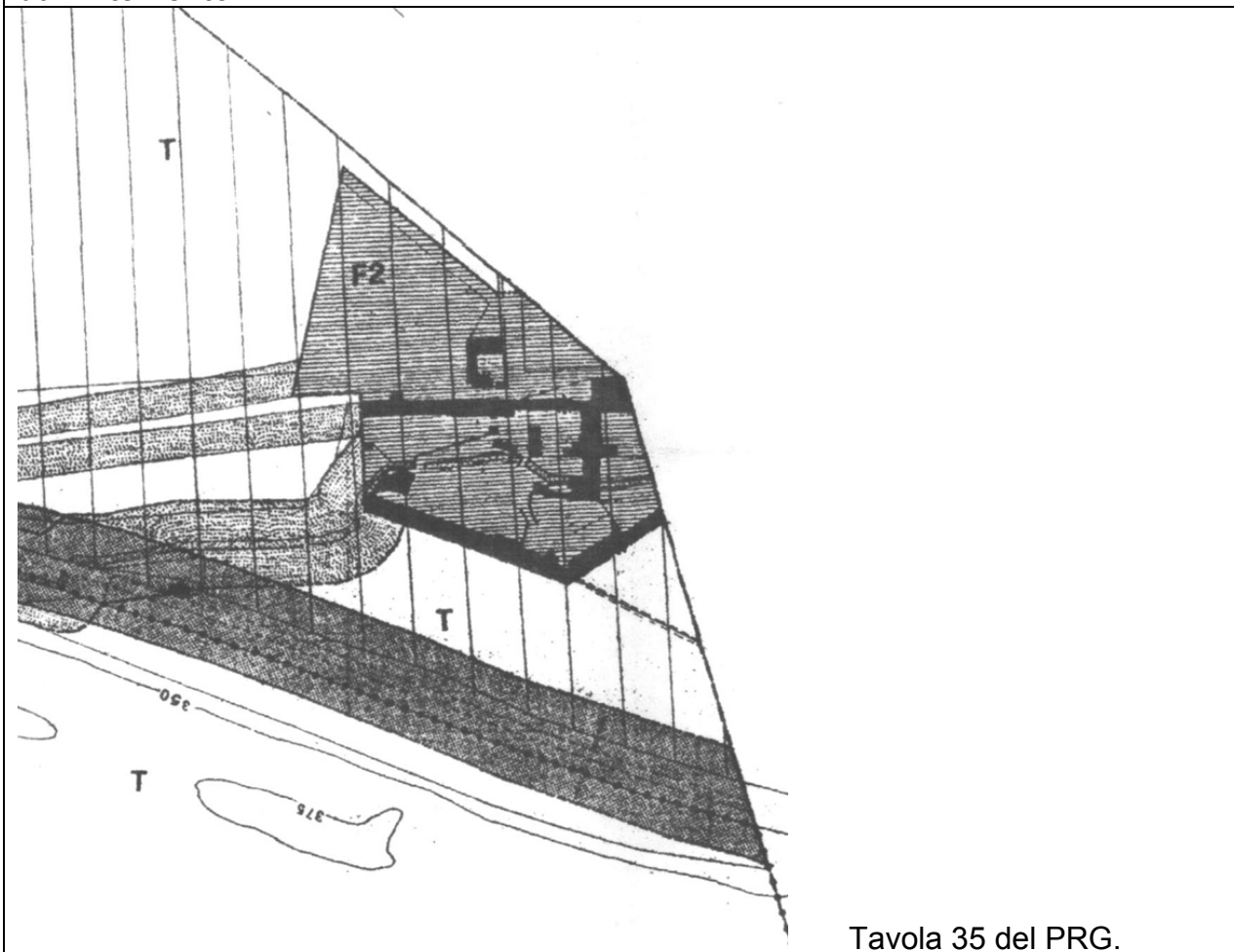


Tavola 35 del PRG.

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

articolo 24- Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F)

Non è ammessa l'apertura di nuove strade se non in attuazione di piano esecutivo di sistemazione dell'area per servizi sociali.

Per le normative particolari delle aree F si confrontino le allegate tabelle di area.

Il Piano di Recupero funzionale del complesso architettonico della Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso e degli edifici e delle aree annesse alla Precettoria stessa dovrà prevedere:

- 1) la possibilità della ripresa delle attività religiose - culturali in sintonia il più possibile con la tradizione storica del Borgo stesso;
- 2) l'inserimento nel Borgo di adeguate e comunque minime attività commerciali (punti di vendita di oggettistica sacra e culturale connesse con le attività di cui al precedente punto 1);
- 3) l'inserimento di piccole botteghe artigianali e antiquarie in sintonia con le attività di al punto 1);
- 4) possibilità di insediamento di strutture ricettive (ostello) di modeste dimensioni;
- 5) mantenimento delle attività agricole e loro incentivazione con possibilità di vendita di prodotti di produzione propria;
- 6) possibilità di insediamento di attività di ricerca scientifica purché non siano maleodoranti, nocive e rumorose;
- 7) possibilità di insediamento di attività legate all'istruzione superiore (sede universitaria).

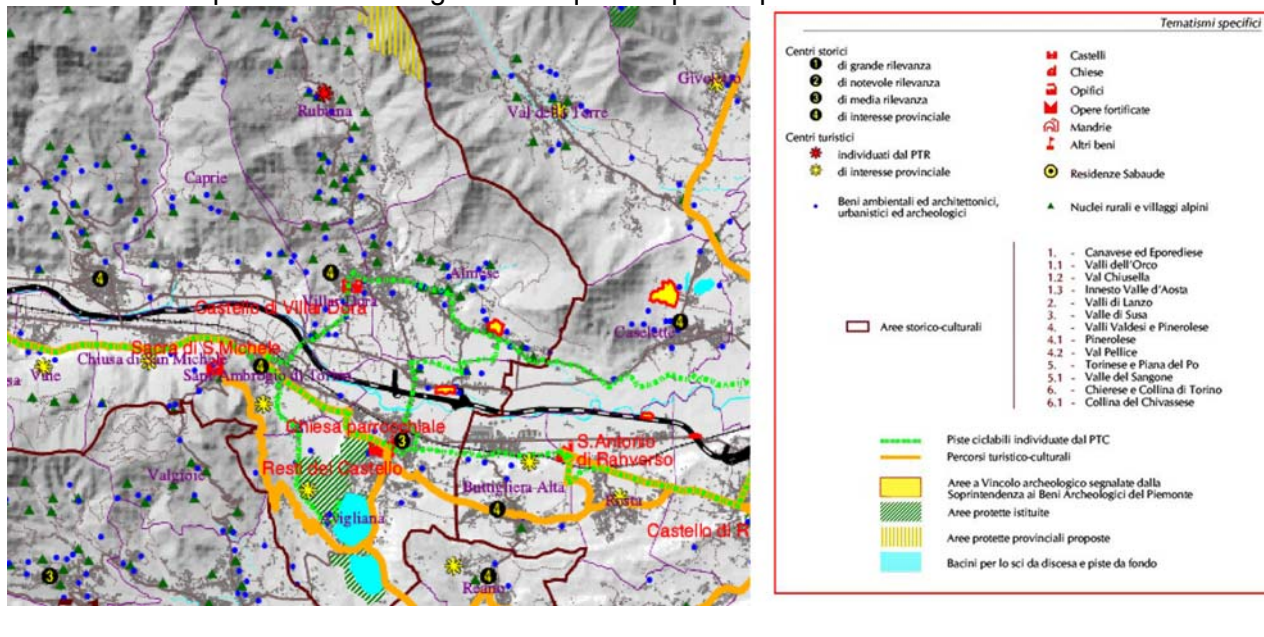
Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

Non sussistono ulteriori prescrizioni se non orientamenti strategici sviluppati nei diversi piani di studio territoriale:

Piano Territoriale Regionale (PTR) PER LA VALLE DI SUSÀ, approvato con Deliberazione del Consiglio regionale 19 giugno 1997 n. 388-9126).

Nell'Assetto Paesistico-Territoriale Sant'Antonino di Ranverso è indicato come elemento caratterizzante e qualificante del territorio regionale meritevole di Tutela e Salvaguardia nel quadro della valorizzazione del percorso della via Francigena.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) evidenzia per il concentrico le azioni di tutela quale bene strategico in un quadro più ampio.



Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

Non esistono ulteriori prescrizioni comunali.

Vincoli e altre prescrizioni normative:

Sull'area insistono i vincoli descritti dall'art. 24 delle Norme di Attuazione descritti nel paragrafo "Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione".

L'intervento è:

X	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
	NON CONFORME	

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:

	Art. 17, c. 7, L.R. 56/77
	Art. 17, c. 8, L.R. 56/77
	Altro
Tempi previsti:	

3.2 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

Macro-localizzazione dell'opera

Gli edifici interessati dall'intervento si trovano nella piana alluvionale della bassa valle di Susa; l'impianto architettonico originale non subisce mutamenti volumetrici significativi.

Tipologia progettuale dell'opera pubblica e tecnologie adottate

Le opere previste sono prevalentemente di ristrutturazione edilizia, di restauro e di sistemazioni degli spazi esterni.

L'organizzazione, il sistema relazionale e di gestione dell'intervento

L'intervento si inquadra nel piano di recupero del Concentrico di Sant'Antonio di Ranverso già illustrato

A. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia ambientale e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

L'intervento è conforme ai dispositivi normativi in vigore.

B. Analisi dello stato attuale dell'ambiente

Il progetto definitivo ha già ottenuto le autorizzazioni essendo stato giudicato l'impatto paesistico che comporta. Il progetto facente parte della presente scheda è porzione del progetto complessivo già autorizzato.

C. Descrizione degli impatti dovuti all'opera e delle misure compensative da prevedersi

Il progetto definitivo ha già ottenuto le autorizzazioni essendo stato giudicato l'impatto paesistico che comporta. Il progetto facente parte della presente scheda è porzione del progetto complessivo già autorizzato.

3.3 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia paesaggistica e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

Il progetto definitivo ha già ottenuto le autorizzazioni essendo stato giudicato l'impatto paesistico che comporta. Il progetto facente parte della presente scheda è porzione del progetto complessivo già autorizzato.

Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

Il progetto definitivo ha già ottenuto le autorizzazioni essendo stato giudicato l'impatto paesistico che comporta. Il progetto facente parte della presente scheda è porzione del progetto complessivo già autorizzato.

Documentazione fotografica del sito





immobili oggetto dell'intervento

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA E DESCRIZIONE DELLA DOMANDA POTENZIALE

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale, descrizione dell'offerta potenziale

Il potenziamento delle capacità di accoglienza mira ad interessare un pubblico eterogeneo.

La molteplicità di elementi attrattivi che contiene il programma funzionale del primo intervento su Sant'Antonio di Ranverso determinano un ampio spettro di utenze. Le attività di ristorazione, di visita del Recetto si indirizzano ad un pubblico proveniente principalmente dal quadrante nord ovest del Piemonte; mentre le attività di accoglienza alberghiera aprono il ventaglio di utenza ad un raggio sovra regionale ed internazionale.

Le difficoltà di accesso all'area che avvengono principalmente tramite veicolo opp. Bus privati andranno potenziate da un sistema di servizi pubblici che sia calibrato con le potenzialità che lo sviluppo dell'area offre.

L'accesso pedonale, nel quadro di una valorizzazione dei percorsi pedonali della Via Francigena (in un quadro territoriale più ampio) potrebbe inoltre sviluppare un utenza incline alla riscoperta dei percorsi di pellegrinaggio dell'Europa medioevale.

Si segnala che il quadro espresso in questa fattibilità è naturalmente circoscritto rispetto alle potenzialità che tutta la ristrutturazione del complesso architettonico potrà rappresentare.

CLASSI DI ETÀ	DONNE	%	UOMINI	%	TOTALE
0-14	130.597	11,5	138.666	12,9	269.263
15 - 24	105.509	9,3	111.385	10,4	216.894
25 - 44	336.679	29,6	349.249	32,5	685.928
45 - 64	313.616	27,5	302.240	28,1	615.856
65 - 79	188.573	16,6	146.416	13,6	334.989
80 - 89	51.516	4,5	24.459	2,3	75.975
>=90	12.412	1,1	3.617	0,3	16.029
TOTALE	1.138.902	100,0	1.076.032	100,0	2.214.934

Popolazione della provincia di Torino (dati Istat 2000)

Tutte le fasce d'età che fanno parte del bacino d'utenza considerato pertanto i potenziali utenti sono calcolati su una percentuale della popolazione nei diversi raggi d'azione considerati.

4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

Un bilancio complessivo delle potenzialità introdotte dallo sviluppo di questo primo tassello nei confronti del recupero complessivo del Concentrico è difficilmente valutabile. In prima analisi potrebbe sembrare sovrastimata l'offerta rispetto alla domanda potenziale. In un quadro di rivalutazione complessiva, in ragione dell'inserimento della struttura in circuiti turistici più ampie articolati, al contrario si potrebbe addirittura prevedere il contrario.

Stima di massima dei potenziali utenti

Stima di massima dei potenziali utenti

L'utenza potenziale si colloca in percentuale del bacino d'utenza in ragione delle diverse forme di servizi previsti dal programma:

Attività previste	Bacino di utenza		percentuali	Totale utenti
Attività di ristorazione (unicamente)	1.550.000,00	popolazione a distanza di 1 H con trasporti privati	0,50%	7.750,00
Attività ricettiva di ristorazione leggera	3.300.000,00	popolazione a distanza di 2 H con trasporti privati	0,50%	16.500,00
Attività alberghiera	4.500.000,00	popolazione a distanza di 3 h con trasporti privati	0,10%	4.500,00

Fonte: elaborazione dell'autore su dati ISTAT

4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

Costi di investimento

Il costo complessivo di 754.000,00 euro scaturisce dal quadro economico. Si prevede il co-finanziamento dell'opera da parte del il comune di Buttigliera Alta (75.000,00 euro) e l'Ordine Mauriziano (301.600,00 euro).

Costi di esercizio ed entrate

Le entrate calibrate sull'utenza potenziale analizza tengono conto di un tasso di occupazione dell'esercizio del 70%.

Ricavi	Tariffa	percentuale occupazione		
Attività di ristorazione (unicamente)	7.750,00	€ 35,00	70,00%	€ 189.875,00
Attività ricettiva di ristorazione leggera	16.500,00	€ 15,00	70,00%	€ 173.250,00
Attività alberghiera	4.500,00	€ 95,00	70,00%	€ 299.250,00
Totale ricavi				€ 662.375,00

I costi di esercizio si situano intorno al 70% pari a 460.000,00 euro

Eventuali rientri tariffari

I rientri tariffari sono principalmente rappresentati dal canone annuale che il gestore (se questa fosse la modalità di rientro prescelta) potrebbe versare.

Per un rientro tariffario collocato intorno ai 10 anni di esercizio il gestore potrebbe quindi versare al netto degli interessi una cifra mensile di 75.400,00 pienamente coerente con il bilancio del proprio esercizio.

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Piano di finanziamento

Come illustrato precedentemente le attività, ad eccezione degli spazi esterni per cui è prevista la gestione pubblica, sono tutte in gestione ad operatori selezionati tramite gara ad evidenza pubblica.

Tale fattore non permette di determinare con certezza tutti gli aspetti economici e finanziati se non in linea teorica. Dal quadro illustrato si evidenzia una potenzialità economica nell'attuazione dell'operazione che renderebbe i piani finanziari ampiamente soddisfacenti.

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

5.1 DESCRIZIONE DEI BENEFICI E DEI COSTI PER LA COLLETTIVITA' LEGATI ALL'OPERA

Benefici “con” intervento

L'argomento è già stato ampiamente trattato nei precedenti punti ma in particolare si sottolinea di seguito i

fattori che possono essere considerati quali “benefici” per la collettività:

- Miglioramento dell'economia dei Comuni interessati tramite l'incremento dei flussi turistico-escursionistici;
- Valorizzazione generale dell'intero territorio oggi in degrado fisico dal punto di vista paesistico in relazione all'ambito di intervento in cui si inserisce;

Benefici “senza” intervento

Mantenendo l'area allo stato attuale non si prospettano benefici sociali, al contrario andrebbe a causare un ulteriore indebolimento dell'area dal punto di vista sociale e paesistico con ulteriore perdita di elementi del patrimonio architettonico esistente.

Costi “con” intervento

E' un intervento che, al di là del costo di realizzazione e degli altri costi relativi alla gestione, **non comporta costi esterni od indiretti** da parte di soggetti diversi dall'attuatore, che addirittura potrebbe prevedere un utile dall'investimento nella realizzazione dell'opera

Costi “senza” intervento

La non realizzazione dell'intervento vedrà un avanzamento dello stato di degrado paesistico dell'area, il che comporterebbe un investimento da parte del Comune decisamente maggiore. In termini sociali e politici la non realizzazione dell'intervento comporterebbe un incremento ulteriore dei costi per un intervento dilazionato nel tempo.

6. VERIFICA PROCEDURALE

6.1 DESCRIZIONE PUNTUALE DI TUTTI I VINCOLI CHE GRAVANO SULL'OPERA

Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali

Il progetto definitivo su cui si è basato lo studio di fattibilità prevede atti amministrativi ed adempimenti tecnici mirati all'avvio delle procedure di affidamento della progettazione esecutiva.

Interferenze con altri enti

Il progetto che è stato illustrato prevede il solo sviluppo della fase esecutiva; non sono pertanto previsti confronti con altri enti: sarà a cura dei progettisti l'aggiornamento del progetto in fase esecutiva e la notifica per eventuali incontri presso la soprintendenza competente.

Partners istituzionali, gestionali e finanziari

Vedi punto 1.1

Competenze tecniche e gestionali

Nell'individuazione di un soggetto gestore dell'attività saranno determinate le caratteristiche specifiche richieste; in particolare modo, al fine di garantire una qualità del servizio coerente con le caratteristiche storiche del sito, le caratteristiche richieste al gestore faranno oggetto di confronto e vaglio con i soggetti coinvolti (soprintendenza, comune, proprietà...).

6.2 DESCRIZIONE PUNTUALE DEI PASSAGGI NORMATIVI E PROCEDURALI CHE SI INTENDONO ATTUARE PER SUPERARE I VINCOLI INDICANDO I RELATIVI TEMPI

Passaggio normativo	Inizio	Fine
Il progetto non richiede ulteriori passaggi normativi avendo già ottenuto le autorizzazioni in fase di progetto definitivo		

6.3 CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

Attività / Mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
Progettazione esecutiva	■	■	■																														
Pubblicazione / Gara di appalto				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Realizzazione delle opere																																	
Collaudo																																	
Gara di gestione																																	

Schema URB

PTI METROMONTANO:
Intervento codice 5-FS-DOR1:
Comune di Buttigliera Alta:

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):

P.R.G.C. Vigente approvato con D.G.R. n. 17-12543 del 24/05/2004 - Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 38 del 26/06/2007 – Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 18-8580 del 14/04/2008

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):

Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale - Zona F2 – Precettoria di Sant' Antonio di Ranverso (vedi allegato).

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):

Piano di Recupero Convenzione del 24/10/2002 Notaio Orsi num. 2330 fasc. 1206

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):

/

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. n.42/04 - Vincolo Paesaggistico DD.MM. 01/08/1985 Parte in classe 2b del P.A.I. – Vincolo D.M. 07/02/1978 – D.M.R.R.R. 203 del 12/01/1978.

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :

X	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
	parzialmente conforme	
	non conforme	

In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria(6):

Tempi previsti:

Data 25/06/2008

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico

NOTE

- (1) indicare tipologia di strumento, gli estremi di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
- (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;

- (3) piani territoriali, piani di aree protette, piani di settore (Piano energetico ambientale regionale, strumenti di pianificazione di difesa del suolo, piani del traffico, etc.), che interagiscono (perché richiedono attuazione o perché immediatamente prevalenti) con il PRG;
altri programmi integrati, "programmi complessi", strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;
- (4) eventuali prescrizioni specifiche del regolamento edilizio, d'igiene, etc.;
- (5) vincoli che interagiscono con le prescrizioni del PRG (reti infrastrutturali esistenti o previste, fasce di rispetto, etc.), che comportano specifiche autorizzazioni (ad es. in materia di paesaggio, ambiente, difesa del suolo), vincoli di inedificabilità, espropriativi, usi civici, eventuali convenzioni in atto, etc.;
- (6) ad esempio: necessità di strumento urbanistico esecutivo in attuazione del PRG, altri tipi di variante (indicare gli estremi normativi), etc.



dell'area CS2 e restando stabilita la conservazione della destinazione d'uso per un periodo non inferiore a dieci anni.

3.7 - Normativa specifica per il fabbricato ubicato in via Reano F.17 mapp.le 164.

L'edificio esistente nell'area CS2, puntualmente individuato nelle tavole del P.R.G.C. "R2a", è soggetto alla seguente normativa specifica:

- Fermo restando gli interventi ammessi, in caso di alienazione alla Civica Amministrazione dell'immobile e dell'area anti-stante, è ammessa la demolizione per la realizzazione di viabilità pubblica su tutta l'area, comprese le aree, come puntualmente delimitate in cartografia poste a nord e a sud dell'edificio sopracitato.

3.8 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia (R1 e R2), demolizione con ricostruzione (D), sopraelevazione (S), sono condizionati alla dimostrazione dell'esistenza di una autorimessa o posti auto effettivamente usufruibili, all'interno del lotto oggetto d'intervento, nella misura minima prevista dalla Legge n°122/89 e s. m. e i., dimensionando le autorimesse o i posti auto, quando non fosse possibile con idonee motivazioni rispettare il limite di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, sullo standard minimo di un posto macchina di 10 mq per ogni unità sprovvista.

articolo 27- Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico - artistico e/o ambientale o documentario

Gli edifici di interesse storico - artistico, compresi negli elenchi di cui alla Legge n° 1497/39 e Legge n° 1089/39, entrambe recepite nel T.U. di cui al D.Lgs.42/2004, e di cui all'articolo 9 della L.R. n°



56/77 e s.m.i. ed inoltre quelli individuati nelle tavole di piano, con particolare riferimento al complesso architettonico della Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso, sono soggetti ad operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che hanno per obbiettivo:

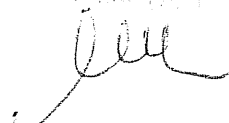
- a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione di parcheggi marginali;
- b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento alle nuove esigenze igienico - funzionali, anche con la possibilità di cambi di destinazione d'uso quando individuati nel P.R.G.C., e sempreché vengano rispettate le strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali, interni ed esterni, degradati od ostacolanti le nuove destinazioni previste, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica volumetrica e del tipo di copertura;
- c) la preservazione del tessuto sociale preesistente;
- d) gli edifici comunali potranno variare la destinazione d'uso in atto mantenendo quella a servizi pubblici o privati (questi ultimi previo convenzionamento) salvo l'edificio "ex municipio" la cui destinazione d'uso potrà essere variata a residenza o ad attività ad essa compatibile. Tale edificio potrà essere alienato anche prima di tale mutamento di destinazione d'uso.

Le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria per rimuovere e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le norme del presente articolo si applicano agli edifici e manufatti in oggetto compresi o non compresi in un centro storico o in aree di tutela ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici e dei manufatti in oggetto sono inedificabili.





In caso di interventi di ampliamento di strade e/o costruzione di nuove sedi viarie è imposto lo spostamento conservativo dei piloni votivi (edicole) e dei pozzi in pietra esistenti, ai margini delle nuove sedi stradali.

In particolare per quanto riguarda il complesso della Precetoria di Sant'Antonio di Ranverso esso è salvaguardato dai disposti del D.M.R.R.R. n° 203 del 12.01.1978 e D.M. 07.02.1978.

Il P.R.G.C. prevede, mediante la redazione di un Piano di Recupero funzionale obbligatorio, la trasformazione dell'intero complesso architettonico attualmente in precarie condizioni di conservazione seguendo le prescrizioni di cui alla tabella di area allegata.

articolo 28- Aree a capacità insediativa esaurita (RE)

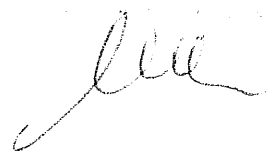
Gli interventi nelle aree a capacità insediativa esaurita (RE) sono ammessi, in coerenza con il vigente S.U.E.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi interrati e non e di aree verdi, di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni e le nuove previsioni in essi contenute, non costituiscono Variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

1 . In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree libere sono inedificabili salvo i disposti dei successivi commi. In essa è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde privato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a **esclusiva** destinazione residenziale, **alla data di Adozione della Variante Parziale n. 2 al Vigente P.R.G.C.**, e



Sull'area S23 è prevista la possibilità di accedere all'area RC15 (foglio n°11 mappali n°159,160,161 sub.4, e 719) mediante la creazione di un passaggio carraio (con conseguente stipula di atto di servitù di passaggio) la cui costruzione è a totale carico dei proprietari della suddetta area RC15.

Sull'area a servizi ai sensi dell'art. 21 comma 1 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. posta all'interno della zona ICE1 ad est dei fabbricati artigianali – commerciali, sono ammesse destinazioni per attrezzature varie, su valutazione dell'Amministrazione Comunale.


articolo 23 - Opere di urbanizzazione primaria ed indotta

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'articolo 51 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade.

articolo 24- Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F)

Nelle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale fino alla attuazione della destinazione pubblica, è ammessa la normale attività agricola esercitata nelle forme e nei terreni entro cui tali attività sono attualmente praticate.

Nei boschi esistenti sono ammessi i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, e per la ceduzione e i diradamenti, nonché i tagli di pioppi e delle altre colture industriali del legno; i tagli dei boschi con essenze diverse da quelle anzidette, devono ricevere la preventiva autorizzazione del Presidente della Regione a

11/11/88
11/11/88 (11/11/88)


norma del 5° comma dell'articolo 56 della L.R. n° 56/77e s.m.i., su motivata autorizzazione del Comune a norma del 6° comma del predetto articolo.

Non è ammessa l'apertura di nuove strade se non in attuazione di piano esecutivo di sistemazione dell'area per servizi sociali.

Per le normative particolari delle aree F si confrontino le allegare tabelle di area.

Il Piano di Recupero funzionale del complesso architettonico della Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso e degli edifici e delle aree annesse alla Precettoria stessa dovrà prevedere:

1) la possibilità della ripresa delle attività religiose - culturali in sintonia il più possibile con la tradizione storica del Borgo stesso;

2) l'inserimento nel Borgo di adeguate e comunque minime attività commerciali (punti di vendita di oggettistica sacra e culturale connesse con le attività di cui al precedente punto 1);

3) l'inserimento di piccole botteghe artigianali e antiquarie in sintonia con le attività di al punto 1);

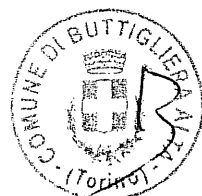
4) possibilità di insediamento di strutture ricettive (ostello) di modeste dimensioni;

5) mantenimento delle attività agricole e loro incentivazione con possibilità di vendita di prodotti di produzione propria;

6) possibilità di insediamento di attività di ricerca scientifica purché non siano maleodoranti, nocive e rumorose;

7) possibilità di insediamento di attività legate all'istruzione superiore (sede universitaria).

I limiti, le modalità e le prescrizioni alle quali dovrà obbligatoriamente adeguarsi il Piano di recupero sono elencate nella tabella di area allegata.



Località: **BUTTIGLIERA ALTA** Denominazione: **F2** Area destinata a servizi di interesse generale

Parametri urbanistici art.4 S.T. mq 30.500 S.F. mq - I.T. mc/mq (1) I.F. mc/mq - U.T. mq/mq (1) U.F. mq/mq -	Destinazione Area Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso
---	---

Capacità Insediativa Teorica abitanti n° - Reale abitanti n° -	Modalità di attuazione art. 15 e 16 art Dichiarazione di inizio Attività (2) <input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire (2) <input checked="" type="checkbox"/> Strumento esecutivo obbligatorio (1) <input checked="" type="checkbox"/> (4)
---	--

Fabbisogno di aree servizi Art.21 L. R. 56 /77	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>>2000</th> <th><2000</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Mq/ab</th> <th>mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a)</td> <td>7.00</td> <td>4.50</td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td>3.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td>12.50</td> <td>9.00</td> </tr> <tr> <td>d)</td> <td>2.50</td> <td>2.50</td> </tr> <tr> <td>totale</td> <td>25.00</td> <td>18.00</td> </tr> </tbody> </table>		>2000	<2000		Mq/ab	mq	a)	7.00	4.50	b)	3.00	2.00	c)	12.50	9.00	d)	2.50	2.50	totale	25.00	18.00
	>2000	<2000																				
	Mq/ab	mq																				
a)	7.00	4.50																				
b)	3.00	2.00																				
c)	12.50	9.00																				
d)	2.50	2.50																				
totale	25.00	18.00																				

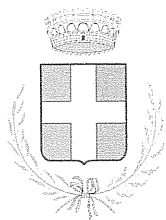
Parametri edilizi <table border="1"> <tr><td>R.C.</td><td>Art.6</td><td>(1)</td></tr> <tr><td>S.U.</td><td>Art.7</td><td></td></tr> <tr><td>H.</td><td>Art.8</td><td>(1)</td></tr> <tr><td>V.</td><td>Art. 9</td><td></td></tr> <tr><td>P.F.T.</td><td>Art.10</td><td>(1)</td></tr> </table>	R.C.	Art.6	(1)	S.U.	Art.7		H.	Art.8	(1)	V.	Art. 9		P.F.T.	Art.10	(1)	Distanze art. 11 <table border="1"> <tr><td>Ds art.</td><td>44</td></tr> <tr><td>Dc art.</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>Df. art.</td><td>10,0</td></tr> </table>	Ds art.	44	Dc art.	5,0	Df. art.	10,0
R.C.	Art.6	(1)																				
S.U.	Art.7																					
H.	Art.8	(1)																				
V.	Art. 9																					
P.F.T.	Art.10	(1)																				
Ds art.	44																					
Dc art.	5,0																					
Df. art.	10,0																					

Tipo di intervento urbanistico art. 13 Restauro paesaggistico <input checked="" type="checkbox"/> Risanamento conservativo <input checked="" type="checkbox"/> Riqualficazione urbanistica <input type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica <input type="checkbox"/> Nuova urbanizzazione <input type="checkbox"/>

<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinazione d'uso art. 3:</th> <th>prescritta</th> <th>Ammessa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>ra</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>ru</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>re</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>cm</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>ci</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>te</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>ta</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>tc</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>par</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>pa</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>pi</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>sp</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>ar</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>ap</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>art. 24 N.T.A.</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>	Destinazione d'uso art. 3:	prescritta	Ammessa	ra	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ru	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	re	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	te	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	tc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	par	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	pa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	pi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	art. 24 N.T.A.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tipo di intervento edilizio art 14 Manutenzione <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione straordinaria <input checked="" type="checkbox"/> Restauro conservativo (3) <input checked="" type="checkbox"/> Risanamento conservativo (3) <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia <input type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Demolizione con ricostruzione <input type="checkbox"/> Mutamento destinazione d'uso <input type="checkbox"/>
Destinazione d'uso art. 3:	prescritta	Ammessa																																															
ra	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
ru	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
re	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
cm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																															
ci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
te	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
ta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
tc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
par	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																															
pa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
pi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
sp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
ar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
ap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
art. 24 N.T.A.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

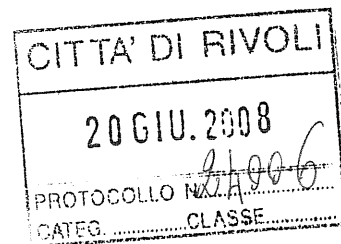
N.B. :Vedi pagina seguente allegata



COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

PROVINCIA DI TORINO
Via Reano, 3 – CAP 10090 – P. IVA/C.F. 03901620017 - TEL. 0119329306
FAX 0119329309 – E-mail: utc.buttalta@fiscali.it

UFFICIO TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA ED URBANISTICA

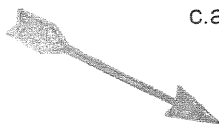


Prot. n. 8295

Buttigliera Alta, 17/06/2008

Raccomandata A.R.

Spett. COMUNE DI RIVOLI
Corso Francia, 98
10098 – Rivoli (TO)



c.a. Assessore Sviluppo Economico
Filippo Provenzano

Dirigente Responsabile
del Programma Territoriale Integrato
Metromontano
Gabriella Quaglia

Oggetto: P.T.I. “Metromontano” – Interventi Sistema Asta della Dora Riparia/Sangone

In riferimento al Programma in oggetto, e in particolare all'azione “Sistema Dora e connessione attraverso l'asse di Grugliasco con Sistema Sangone (Collegno, Grugliasco, Pianezza, Alpignano, Rivoli, Rosta, Buttigliera Alta)”, considerati gli incontri con i portatori di interesse avvenuti in questi mesi e le indagini condotte nell'ambito degli Studi di Fattibilità, queste Amministrazioni chiedono di approfondire e studiare la fattibilità della riqualificazione della Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso.

Riteniamo, infatti, che tale progetto, coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione territoriale e fruizione anche in chiave turistica dei beni paesaggistici, ambientali, architettonici del Programma, possa rappresentare un notevole valore aggiunto per le finalità dello stesso Programma e per lo sviluppo sovra-locale dell'area Metro-montana, nonché un leva di sviluppo fondamentale per la rivitalizzazione del Sistema fluviale nel suo complesso e della costituenda Zona di Salvaguardia della Dora Riparia.

Nel Ringraziare per la proficua collaborazione che ci ha sempre visti portare a compimento progettualità d'ampio respiro, l'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

Ass. Edilizia privata e Urbanistica
Renato Borra

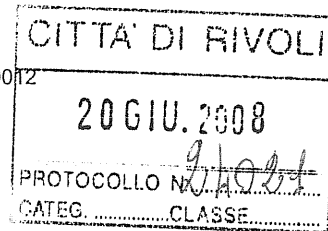


Il Sindaco
Paolo Ruzzola



COMUNE DI ROSTA

UFFICIO DEL SINDACO
Piazza Vittorio Veneto n. 1 - Cap. 10090
Tel. 011 956.88.03 - Fax 011 954.00.38 - Codice fiscale - Partita IVA 01679120012



Prot. 4295

Spett. COMUNE DI RIVOLI
c.a. Sindaco Guido Tallone
Corso Francia, 98
10098 – Rivoli (TO)

c.a. Assessore Sviluppo Economico
Filippo Provenzano

Dirigente Responsabile
del Programma Territoriale Integrato
Metromontano
Gabriella Quaglia

Oggetto: P.T.I. "Metromontano" – Interventi Sistema Asta della Dora Riparia/Sangone

In riferimento al Programma in oggetto, e in particolare all'azione "Sistema Dora e connessione attraverso l'asse di Grugliasco con Sistema Sangone (Collegno, Grugliasco, Pianezza, Alpignano, Rivoli, Rosta, Buttigliera Alta)", considerati gli incontri con i portatori di interesse avvenuti in questi mesi e le indagini condotte nell'ambito degli Studi di Fattibilità, queste Amministrazioni chiedono di approfondire e studiare la fattibilità della riqualificazione della Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso.

Riteniamo, infatti, che tale progetto, coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione territoriale e fruizione anche in chiave turistica dei beni paesaggistici, ambientali, architettonici del Programma, possa rappresentare un notevole valore aggiunto per le finalità dello stesso Programma e per lo sviluppo sovra-locale dell'area Metro-montana, nonché un leva di sviluppo fondamentale per la rivitalizzazione del Sistema fluviale nel suo complesso e della costituenda Zona di Salvaguardia della Dora Riparia.

Nel Ringraziare per la proficua collaborazione che ci ha sempre visti portare a compimento progettualità d'ampio respiro, l'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

ROSTA, 16.06.2008

IL SINDACO
Andrea TRAGIOLI

