

REGIONE PIEMONTE



Comune di
Ceresole Reale

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE

VARIANTE ART.17 COMMA 5 L.R. N.56/1977 E SMI E COSÌ COME
MODIFICATA DALLA L.R. N.3/2013

PROGETTO PRELIMINARE

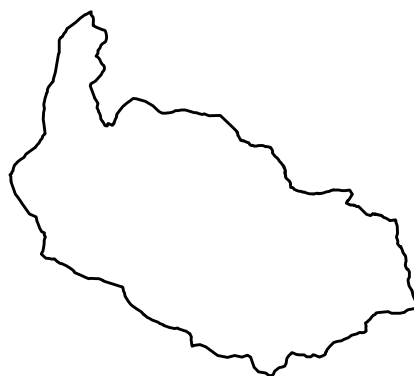
DELIBERA C.C. N° DEL



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gennaio 2016

Progettista
Architetto Gabriella Gedda
S.P. per Cuceglio 138 - 10011 Agliè (TO)
via Beaumont 3 - 10143 Torino
Tel. 011- 4730457
gabriellagedda@architettitorinopec.it
archgabriellagedda@yahoo.it



IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Premessa

Il Comune di Ceresole Reale è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 62-369 del 20.09.1995, che è stato finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale la quale si era posta i seguenti obiettivi:

- Equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati dal Piano Territoriale.
- Il recupero volto all'uso sociale del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente.
- La difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico artistico ed ambientale.
- La riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei di recente formazione.
- L'equilibrata espansione dei centri abitati.
- Dotazione dei servizi sociali in misura adeguata agli standard minimi previsti dalla L.R. 56/77.
- Il riordino dei tessuti edilizi marginali e informi.
- La dotazione di aree per impianti produttivi esistenti.

Negli anni si sono attuati n.7 articoli 17 (varianti parziali 7 e 8 comma) qui di seguito riassunti:

1. DICEMBRE 2005

- a. Area da SP1 (servizi ed attrezzature a livello comunale) a SRA 13 (attrezzature a servizio insediamenti ricettivo-alberghieri).
- b. Nuova area a parcheggio S53 in località Villa.
- c. Inserimento in articolo 36 delle NTA al punto 3 della seguente dicitura:
altezza minima delle stalle di 3,00 mt.

La variante parziale ha determinato un incremento delle aree per servizi pari a 0.18 mq/ab, mentre non determina un incremento della capacità insediativa residenziale.

- 6401 abitanti
- Superficie totale servizi 353.727 mq
- Standard Servizi 55,26 mq/ab

2. GIUGNO 2006

- a. Correzione di errore materiale di percorso viario esistente. Sono corrette le tavole: 3C bis (1/5000) e 3C1 bis (1/2000)
- b. Precisazione nelle NTA della regolamentazione viaria (art. 41 delle NTA).

La variante parziale non ha determinato variazioni della capacità insediativa residenziale teorica e dei servizi.

3. DICEMBRE 2006

- a. Trasformazione di parte dell'area RAN3 (aree di nuovo impianto ad esclusiva destinazione turistica) in area RN 35 BIS (aree di nuovo impianto residenziale)
- b. Trasformazione di parte della RNC10 (area destinata all'edificazione di un complesso ricettivo all'aperto) in area RN 35 BIS (aree di nuovo impianto residenziale).
- c. Ricalcolo delle aree modificate nelle relative tabelle di zona e aggiornamento delle tavole 3C BIS (1/5000) e 3C2 BIS (1/2000).

La variante parziale ha determinato un avanzo di volumetria pari a 312,5 mc utilizzabile nelle future varianti parziali e un conseguente decremento dei servizi pari a 0,007 mq/ab.

- 6401 abitanti
- Superficie totale servizi 353.680 mq
- Standard Servizi 55,25 mq/ab

4. DICEMBRE 2007

- a. Modifica ai parametri urbanistici dell'area RN21 (volumetria da 1600 mc a 1912,50 mc).
- b. Modifica relativa alla tabella di zona dell'area RN21

La variante parziale non ha determinato un aumento della capacità insediativa residenziale teorica poiché, ha impiegato la volumetria residua dell'art. 17 precedente. Di conseguenza ha determinato un incremento dei servizi pari a +0,007 mq/ab.

- 6401 abitanti
- Superficie totale servizi 353.727 mq
- Standard Servizi 55,26 mq/ab

5. GENNAIO 2008

- a. Modifiche all'area RE 36 (area del rifugio Mila) nella quale si va ad inserire un'integrazione che autorizza la realizzazione di una struttura a servizi al suo interno.
- b. Aumento della quantità di servizi di 0,12 mq/ab
- c. Integrazione all'art. 28 delle NTA (aree a capacità insediativa esaurita - RE)

La variante parziale ha determinato un aumento totale di servizi pari a 0,17mq/ab

- 6401 abitanti
- Superficie totale servizi 354.807 mq
- Standard Servizi 55,43 mq/ab

6. MAGGIO 2008

- a. Integrazione in cartografia con inserimento di un edificio (albergo) che non era presente. Foglio XXII particella 394
- b. Correzione errore materiale di
 - i. Viabilità comunale
 - ii. Perimetrazione dell'area RN 15
 - iii. Posizionamento edifici in area RN 16 e RE 14
- c. Modifiche alle NTA art. 36 comma 5 (unifamiliari in plurifamiliari)
- d. Modifiche alle NTA art. 36 punto 4bis comma 3, si consente la realizzazione di aree a pic nic in zone a destinazione agricola (solo nell'ambito di interventi pubblici)

La variante parziale non ha determinato variazioni della capacità insediativa residenziale teorica e dei servizi.

7. FEBBRAIO 2009 / 2010

- a. Adeguamento dell'indice di copertura dell'area RN22 da 1/10 a 1/5
- b. Estensione dell'area RNI1 (EX RNEC2) area residenziale di nuovo impianto da 4000 mq a 8.196 mq con indice di 0,4 mc/mq
- c. Modifiche all'area RE35 (piastra per albergo mai realizzato da trasformare per fabbricato ad uso residenziale)

La variante parziale ha determinato un aumento della capacità insediativa residenziale teorica di 9 abitanti e 167,40 mq di aree servizi che causano un aumento dello standard di servizi per abitante (da 55,43 mq/ab a 55,46 mq/ab) pari a 0.03 mq/ab.

- 6410 abitanti
- Superficie totale servizi 354.974,4 mq
- Standard Servizi 55,46 mq/ab

In conclusione le varianti parziali precedentemente approvate, hanno determinato un incremento complessivo di 0,37 mq/ab di aree servizi e 0,15% della capacità insediativa residenziale teorica.

La classificazione del territorio comunale sotto il profilo del rischio idrologico è ancora in fase finale di studio. Gli eventi valanghivi del dicembre 2008, che hanno interessato il Comune di Ceresole Reale in occasione di nevicate eccezionali, hanno richiesto ulteriori approfondimenti.

La maggior parte del territorio comunale è classificato nelle classi IIIa e IIIind mentre l'abitato si divide tra aree in classe II e aree in classe IIIb.

Inoltre, a seguito della nuova classificazione sismica del territorio regionale, sono in fase di studio anche gli aspetti sismici del territorio attraverso la realizzazione di sondaggi.

Il lavoro di classificazione acustica è stato svolto dalla MICROBEL s.r.l. - Torino su incarico della Giunta della Comunità Montana Valli Orco e Soana n. 23 in data 27 gennaio 2003.

Il metodo di lavoro adottato per elaborare la classificazione acustica del Comune di Ceresole Reale è quello indicato dal D.G.R. 85-3802 del 6 agosto 2001 della Regione Piemonte.

Tale metodo di zonizzazione è fondato sul principio di garantire, in ogni porzione del territorio, i livelli di inquinamento acustico ritenuti compatibili con le attività umane in essa svolte. Da questo postulato conseguono i cinque elementi guida per l'elaborazione della classificazione acustica:

Per motivi legati alla preservazione dell'ambiente naturale è stata fatta la scelta di porre in classe I tutte le aree agricole con altitudine superiore ai 1000 m comprendendo in tal modo la maggior parte del territorio comunale.

Nelle restanti aree dove è concentrato l'urbanizzato le misure da attuare sono riferite alle diverse classi acustiche in corrispondenza della destinazione d'uso da PRGC.

Nel documento di zonizzazione acustica sono riportate anche le fasce di pertinenza delle infrastrutture a seconda della tipologia in esame i cui limiti sono specificati nel DPR n. 142 del 30 marzo 2004.

Descrizione del territorio e dello scenario di riferimento

Il territorio comunale di Ceresole Reale, avente un'estensione di 99.57 Km², comprende l'intera testata della Valle Orco, in Provincia di Torino, ricadendo inoltre, per buona parte, nel Parco Nazionale del Gran Paradiso.

Dal punto di vista altimetrico la quota minima è di 1280 m s.l.m. (al confine con Noasca), che sale a 1619 m s.l.m. in corrispondenza del capoluogo (piazzale del Municipio), per raggiungere il valore massimo sulla cima della Levanna Centrale (3619 m s.l.m.); tuttavia tutto lo spartiacque che segna il confine di Stato è caratterizzato da quote superiori a 2700 m s.l.m., con lunghi tratti oltre i 3000 m s.l.m.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di numerosi laghi naturali e bacini artificiali dell'Azienda Elettrica Metropolitana di Torino (A.E.M.), fra i quali: il Lago di Ceresole, il Lago del Serrù, il Lago Agnel, i Laghi Rosset e Leità, ed altri minori.

I confini amministrativi del territorio, con un'estensione di circa 99,57 km², sono definiti:

- a nord-ovest dal Comune di Rhêmes Notre Dame (AO)
- a nord dal Comune di Valsavaranche (AO)
- Noasca (TO), a NE ed E;
- Groscavallo (TO); a S;
- con il territorio francese a W e SW;

Dal punto di vista geomorfologico il rilievo alpino nell'area di cresta più occidentale, nelle porzioni poste più a nord, ovest e sud dell'ambito, raggiunge e supera i 4000 m di quota, presso la vetta del Gran Paradiso, con uno spartiacque che è stabilmente situato oltre i 3000 m.

La superficie territoriale di Ceresole Reale, pari a ettari 9.957, è costituita interamente da territorio montano.

L'ambito è incluso nel Parco Nazionale del Gran Paradiso per circa il 50% della superficie, in sinistra idrografica dell'Orco a partire da circa 1000 m di quota; fa anche

parte della Rete Natura 2000 come SIC e ZPS ed è un ambiente unico ed eccezionale ad elevata naturalità, che ospita il nucleo originario dello stambecco e un buon numero di habitat, specie vegetali ed animali di interesse comunitario, talora endemiche.

I laghi alpini di Ceresole Reale, Agnel, Serrù e gli altri laghi glaciali minori costituiscono ambienti paesaggistici e naturalistici di elevato valore, così come il sistema delle cime delle Levanne.

Secondo i dati medi del trentennio 1961-1990, la temperatura media del mese più freddo, gennaio, si attesta a -5,0 °C, mentre quella del mese più caldo, luglio, è di +13,3 °C.

Insediamiento storico e assetto da urbanistico

Ceresole Reale è individuata, nell'ambito del Piano Territoriale Regionale, come centro turistico rilevante per la presenza del Parco Nazionale del Gran Paradiso. Inoltre sono presenti, nel concentrico urbano, edifici di particolare interesse storico-architettonico. Fra gli edifici civili sono annoverati molti manufatti con funzione ricettivo-turistica meritevoli di citazione.

Il Grand Hotel sito in borgata Prese venne realizzato alla fine del XIX secolo in relazione all'elezione del territorio corrispondente all'attuale Parco Nazionale del Gran Paradiso a Riserva Reale di Caccia da parte del re Vittorio Emanuele II. Fu meta di soggiorno del sovrano e, fra gli altri, di Giosuè Carducci.

Il Parco nazionale del Gran Paradiso discende storicamente dalla Riserva di caccia che alla metà del secolo scorso fu costituita dalla casa Savoia. Nel 1856 si concretizza la costituzione della riserva e vengono costruiti o riadattati, fra il 1860 e il 1900, ben 325 chilometri di mulattiere che collegavano fra loro cinque "reali casine di caccia", poste a 2000-2200 m di quota. Questi fabbricati erano concepiti a un piano, tetto in lastre di pietra, con una serie di locali comunicanti direttamente con l'esterno. Delle case reali rimangono in dotazione al parco quella di Orvieille, in Valsavarenche, e quella del Gran Piano di Noasca, in Valle Orco, utilizzate per la sorveglianza e per la ricerca. Un aspetto significativo della memoria della Riserva reale, nei segni lasciati sul territorio, è quello legato alle mulattiere e ai sentieri.

Le mulattiere erano organizzate con una dorsale principale di 150 chilometri, collegante le case reali, superando valichi e scoscesi pendii, e diverse derivazioni per 175 chilometri, in direzione dei casotti dei guardiani e delle postazioni venatorie.

Il patrimonio rurale costituisce testimonianza di rilevante interesse sia dal punto di vista economico-sociale sia dal punto di vista architettonico. E' caratterizzato dalla tipologia ricorrente della baita o alpeggio, a volte isolata, altre volte aggregata in nuclei polifunzionali presentanti corpi architettonici distinti per la funzione rurale e quella abitativa.

Fra gli alpeggi di quota, mantenenti la loro funzione d'uso, sono l'Alpeggio dell'Agnel e l'Alpe Renarda e Pilocca a valle del Serrù, mentre tra gli edifici di culto si ricorda la chiesa parrocchiale, edificio, ad una sola navata, risale al 1698; sulla cui facciata è incisa la data 1681 e le iniziali Antonio Rolando Coendo, parroco dal 1680 al 1709. Il campanile riporta le date 1590 e 1591. Negli anni 1965/70 è stata aperta la porta

laterale e riportata la facciata, prima intonacata, all'originale pietra: in tale occasione è stata ritrovata incisa la data 1681. Chiese minori sono:

- Chiesa del Carmine in borgata Cortevecchio
- Chiesa Angelo Custode in borgata Prese
- Cappella di San Rocco in borgata Borgiallo
- Chiesa di San Lorenzo in Borgata Chiapili
- Chiesetta in località Serrù
- Chiesa di Santa Maria Ausiliatrice a Pian del Nel
- Altare in borgata Chiapili Inferiore
- Chiesa parrocchiale di San Nicola Vescovo

Tra l'architettura di pregio si ricorda:

- Villa Peyron, progettata dall'architetto Carlo Ceppi
- Villino Chiesa (oggi Ciarforon), progettata dall'architetto Carlo Ceppi
- Villa Giordano

Il Piano Paesaggistico Regionale individua, per Ceresole Reale, due Unità di Paesaggio riconoscibili territorio:

- Una unità naturale: integra e rilevante con presenza prevalente di sistemi naturali relativamente integri, in ragione di fattori altimetrici e geomorfologici che tradizionalmente limitano le attività a quelle silvo-pastorali stagionali;
- Una unità naturale/rurale: alterata episodicamente da insediamenti con una compresenza consolidata di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti e attrezzature per lo più connesse al turismo.

Popolazione

La popolazione residente nel comune di Ceresole Reale è composta da 161 residenti al 31/12/2013. La maggior parte della popolazione è residente nel centro storico, il rimanente è distribuito nei numerosi nuclei che caratterizzano questo comune.

Dal 1881, periodo in cui risulta il maggior numero di residenti (341), al 2001 (160 ab.) il Comune di Ceresole Reale ha perso 181 abitanti (circa il 53%), presentando tuttavia una fase crescente tra il 1911 e il 1921 e tra il 1951 e il 1961

Nel lasso di tempo analizzando la popolazione del Comune di Ceresole Reale è gradualmente diminuita anno dopo anno, passando da 186 abitanti residenti nel 1971 alle 160 unità registrate nel 2001 per poi mantenersi pressoché costante con lievi aumenti negli ultimi anni (164 residenti al 31/12/2010).

Verifica di Assoggettabilità

La presente variante ai sensi del 5 comma della LR56/77 e smi e LR 3/2013 ha rispettato quanto richiesto dall'8 comma ed è stata preventivamente fatta la verifica di assoggettabilità alla VAS che con parere degli Uffici Provinciali - Servizio Valutazione Impatto Ambientale in data 05.03.2014 (allegato n°1) si sono così espressi:” ***La variante non debba essere assoggettata alla successiva fase di valutazione ambientale prevista dal D.Lgs 152/2006 e smi “...***

Inoltre i suggerimenti, sulla possibilità di introdurre nelle NdA indicazioni generali relative a criteri progettuali e mitigativi (impiego impianti solari termici o fotovoltaici integrati negli edifici, impiego delle migliori tecniche edilizie disponibili relativamente alle prestazioni energetiche dell'edificio, di pavimentazioni drenanti per i parcheggi, ecc.) sono stati presi in considerazione e sono state introdotte alcune modifiche delle norme che tengano conto di quanto consigliato.

Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C.

Con delibera di Consiglio Comunale n°43 del 21.11.2014 è stato adottato il progetto preliminare di Variante parziale al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7, dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il progetto preliminare è stato trasmesso alla Città Metropolitana di Torino per il pronunciamento di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento.

Gli interventi previsti nel progetto preliminare di Variante parziale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e smi e della LR 3 del 25 marzo 2013 (5° comma) sono i seguenti:

1. Cambio di destinazione d'uso dell'area RAN3 da area destinata ad attività ricettive alberghiere in area residenziale di completamento RC7.
2. Cambio di destinazione di parte dell'area a campeggio RNC10 in area residenziale di nuovo impianto RN37.
3. Potenziamento della rete stradale comunale consentendo la realizzazione di marciapiede.
4. Cambio di destinazione d'uso di area in parte agricola e in parte in area RE3 in area a servizi e infrastrutture di interesse comunale S54.
5. Adeguamento funzionale di edificio esistente di valore ambientale.
6. Cambio di destinazione d'uso da area a campeggio RNC16 ad area agricola.

Pronunciamento della Città Metropolitana di Torino

Con lettera prot. N.88721/2015 la Città Metropolitana di Torino ha trasmesso il pronunciamento di incompatibilità alla Variante parziale data la presenza di “proposte incompatibili con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento PTC”.

In particolare:

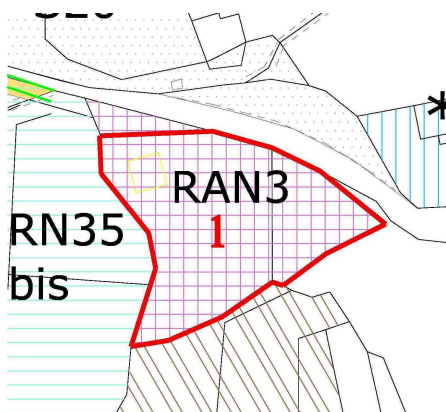
- Intervento n.2: la previsione di aumento del carico antropico di 7 abitanti in un contesto di rischio idrogeologico non validato che potrebbe essere oggetto di variazioni peggiorative, rispetto all'attuale individuazione in II classe, è incompatibile con il P.T.C.2;
- Intervento n.3: la proposta di variazione di destinazione urbanistica dell'area RNC10 con una nuova area residenziale RC37 generando un aumento del carico antropico pari a 3 abitanti in un contesto di rischio idrogeologico non validato che potrebbe essere oggetto di variazioni peggiorative, rispetto all'attuale individuazione in II classe, è incompatibile con il P.T.C.2;
- Intervento n.4: la realizzazione di un locale interrato per il rimessaggio di autovetture in un ambito con chiare problematiche geologiche, seppur non validate, e l'indeterminatezza del margine tra le due classi di rischio è incompatibile con il P.T.C.2 pur non generando un aumento del carico antropico;
- Intervento n.6: la realizzazione di un nuovo campo sportivo in prossimità della S.P. n.460 in un ambito in classe di rischio idrogeologico IIIa è incompatibile con il P.T.C.2.

Elenco interventi

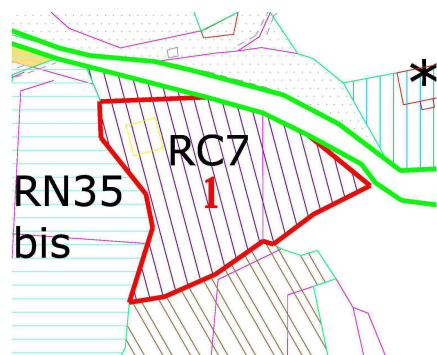
Intervento n.1



Estratto PRG vigente



Estratto PRG variante



Localizzazione: Borgata Garsines, Strada Provinciale 50.

Identificativi catastali: foglio 24 particelle nn.843 e 234.

Destinazione PRG vigente: Area RAN3 per attività ricettive alberghiere di nuovo impianto, di metri quadri 1683, indice 0,75mc/mq rapporto di copertura 1/5, altezza 9m, piani fuori terra 3, soggetto a SUE.

Destinazione richiesta in variante: Area residenziale di completamento RC7 al fine di consentire la costruzione di fabbricati di civile abitazione; di metri quadri 1683, indice fondiario 0,6 mc/mq rapporto di copertura 1/5, altezza 6 m, piani fuori terra n.2, soggetto a SUE.

Classificazione geologica: la suddetta area è compresa nella classe II.

Classificazione acustica: la suddetta area è compresa nella classe II

Altitudine: 1591 mt s.l.m

Distanza dal lago: 94 mt

Superficie lotto in variante: 1683 mq

L'area oggetto di variante risulta essere compresa in ambito normato dell'art 142 del decreto legislativo 42/2004 in quanto di interesse paesaggistico, trattandosi di una zona ricadente nei 300 metri dal Lago di Ceresole.

Questa variazione proposta riguarda la modifica di alcuni mappali in una classe di pericolosità geomorfologica moderata, porzioni di territorio nelle quale le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente

nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. L'area oggetto di variante risulta edificabile nel PRG vigente e mantiene l'edificabilità nell'attuale variante pertanto non vengono snaturate in alcun modo le previsioni edificatorie territoriali.

Calcoli:

P.R.G.C. vigente - volumetria ammissibile area RAN3
 $\text{mq } 1.683 \times 0,75 \text{ mc/mq} = \text{mc } 1.262,25$

P.R.G.C. variante - volumetria area RC7
 $\text{mq } 1.683 \times 0,60 \text{ mc/mq} = \text{mc } 1009,80$

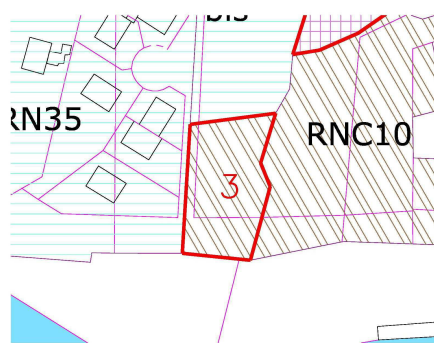
L'introduzione del nuovo indice fondiario determina una riduzione della volumetria ammissibile dal P.R.G.C. vigente per tale area urbanistica, conteggiata al fine del calcolo della C.I.R.T. Pertanto rispetto alla destinazione del piano vigente la nuova destinazione urbanistica determina un disavanzo di volumetria realizzabile illustrato come segue:

$\text{mc } 1.262,25 - 1009,80 \text{ mc} = \text{mc } 252,45 \text{ mc}$ (volume utilizzabile in altro intervento)
 $\text{mc } 252,45 : 90 \text{ mc/ab} = \text{ab } 2,81$
 $\text{ab. } 2,81 \times 18 \text{ mq/ab.} = \text{mq } 50,58$ (superficie servizi in riduzione)

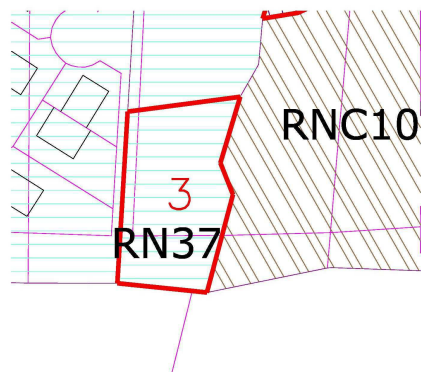
Intervento n. 2



Estratto PRG vigente



Estratto PRG variante



Localizzazione: Borgata Garsines

Identificativi catastali: foglio 24
particella 844

Destinazione PRG vigente: Area campeggi di nuovo impianto RNC10, edificazione 100 mq, altezza 3 mt, piani fuori terra n.1.

Destinazione variante: Area residenziale di nuovo impianto RN37 indice fondiario 0,6 mc/mq rapporto 1/5, 6 metri di altezza, n.2 piani fuori terra, soggetta a SUE

Classificazione geologica: la suddetta area è compresa nella classe II

Classificazione acustica: la suddetta area è compresa nella classe II.

Altitudine: 1587 mt s.l.m.

Distanza dal lago: 50 mt.

Superficie lotto in variante: 1020 mq.

L'area oggetto di variante risulta essere compresa in ambito normato dell'art 142 del decreto legislativo 42/2004 in quanto interesse paesaggistico, trattandosi di una zona ricadente nei 300 metri dal Lago di Ceresole.

L'intervento previsto comporta una riclassificazione di parte dell'area ricadente in RNC10, campeggio di nuovo impianto e relativi servizi, in area residenziale di nuovo impianto RN37. La volumetria ammissibile dell'area RNC10, che non è mai stata realizzata, viene traslata nella nuova area RN37. Pertanto l'incremento della capacità insediativa residenziale, determinato da questo cambio di destinazione d'uso, è di 3,47 abitanti. Tale intervento non crea particolare criticità territoriali e/o paesaggistiche in quanto risulta essere in adiacenza ad un'area totalmente edificata (RN 35 e RN 35bis).

La proposta riguarda la modifica di alcuni mappali in una classe di pericolosità geologica moderata, porzioni di territorio nelle quale le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti

accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Calcoli:

P.R.G.C. vigente - volumetria ammissibile area RNC 10

Superficie massima edificabile 100 mq (h 3 m)

$\text{mq } 100 \times 3 \text{ m} = \text{mc } 300$ mc realizzabili

P.R.G.C. variante - volumetria area RN37

$\text{mq } 1.020 \times 0,60 \text{ mc/mq} = \text{mc } 612$

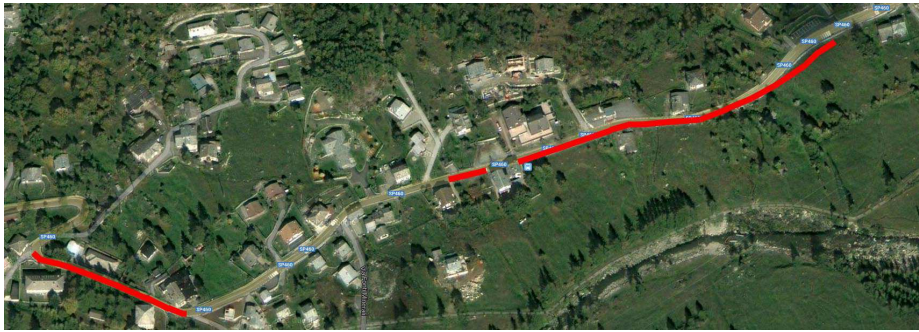
Il trasferimento della volumetria ammissibile dell'area RNC10 sull'area RN37 compensa in parte l'incremento della capacità insediativa della C.I.R.T. come illustrato nei calcoli seguenti:

$\text{mc } 612 - 300 \text{ mc} = \text{mc } 312$ (volume in più rispetto a quanto consentito dal P.R.G.C. vigente)

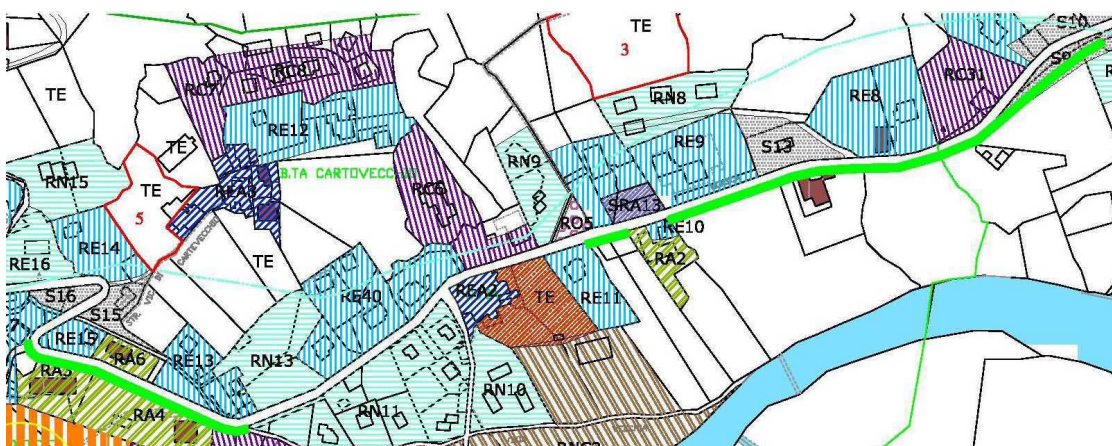
$\text{mc } 312 : 90 \text{ mc/ab} = \text{ab } 3,47$ (abitanti in più)

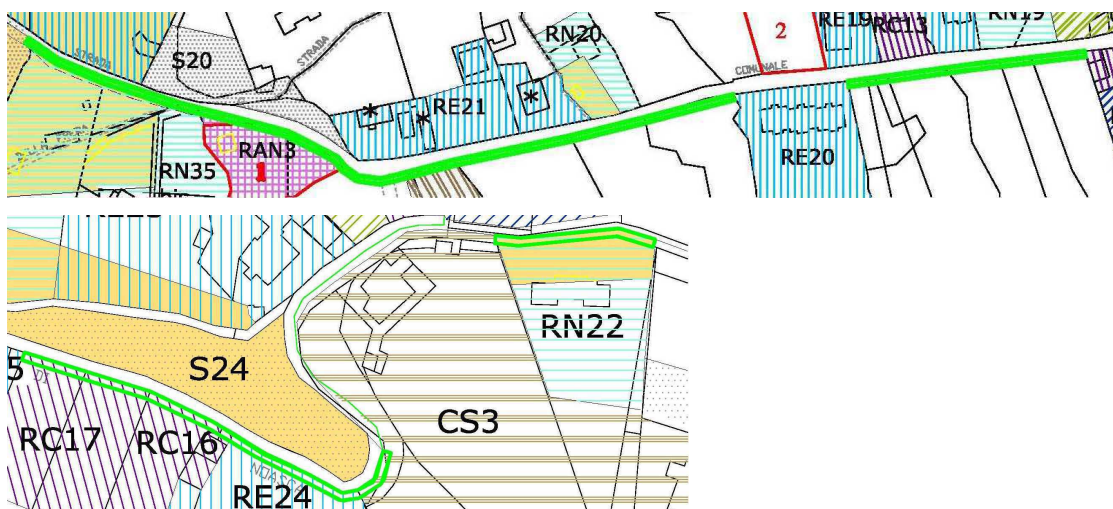
$\text{ab. } 3,47 \times 18 \text{ mq/ab.} = \text{mq } 62,46$ (superficie servizi in aumento)

Intervento n.3 (ex intervento 5)



Estratti PRG variante





Localizzazione: SP50 e SP460

Destinazione PRG vigente: rete stradale

Destinazione richiesta in variante: potenziamento della rete stradale attraverso la realizzazione di un marciapiede

L'intervento prevede la costruzione di un marciapiede non continuativo nei due tratti stradali.

L'ubicazione del marciapiede avverrà lungo tratti viari e graveranno su lotti di varia destinazione urbanistica. Le aree utilizzate per riguardano comunque parti di terreno residuale delle viabilità realizzate negli anni e/o residuali dei lotti edificati. Tale intervento non comporta particolari criticità a livello territoriale e paesaggistico.

Intervento n.4 (ex intervento 6)

Vista aerea



Localizzazione: Borgata Prese, SP460

Destinazione PRG vigente: RE3 - area Agricola

Identificativi catastali: foglio 28
particella 63, 64, 67, 196, 202

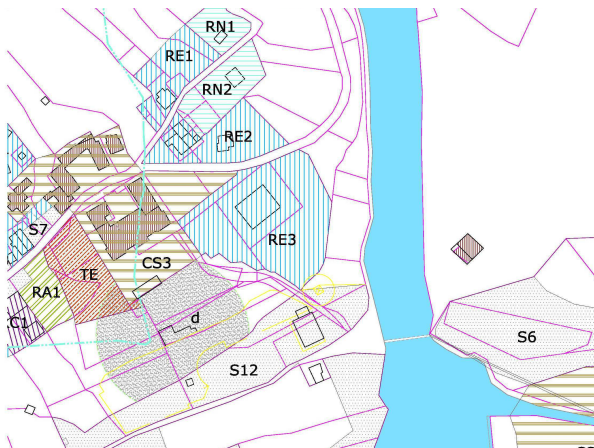
Destinazione richiesta in variante:
area a servizi e infrastrutture di interesse pubblico S54.

Superficie lotto in variante: 875 mq

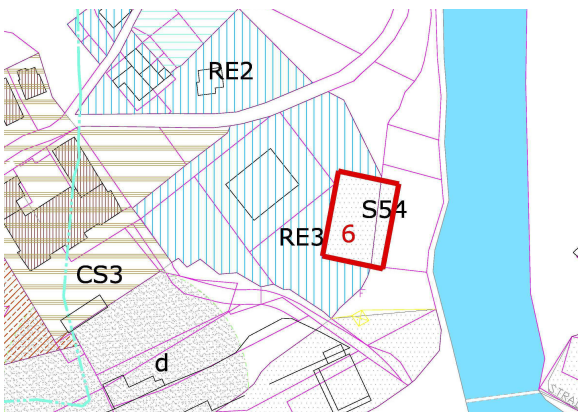
Classificazione geologica: la suddetta area è compresa nella classe IIIa

Altitudine: 1482 mt s.l.m

Estratto PRG vigente



Estratto PRG variante



L'intervento prevede unicamente la delimitazione di un'area da destinare al gioco del calcio in prossimità alla Strada Provinciale 460 senza la realizzazione di nessun edificio. La suddetta area avente superficie di 875 mq, viene parzialmente sottratta all'area urbanistica RE3 (area residenziale esaurita) per una superficie di 670 mq, mentre la restante parte sottratta risulta essere a destinazione agricola. Tale intervento risulta essere in adiacenza all'area S12 destinata a servizi e infrastrutture di interesse pubblico

attualmente già utilizzata a tale scopo (parcheggio, campo sportivo estivo, pista di pattinaggio invernale, giochi bimbi, tapiroulant invernale). Pertanto l'intervento proposto non risulta essere invasivo in quanto localizzato in continuità di un'area già compromessa da servizi e infrastrutture di interesse comunale.

La proposta riguarda la modifica di alcune particelle in classe geologica di pericolosità elevata IIIa, dove non sono ammissibili nuove costruzioni. Tuttavia la natura dell'intervento, che non prevede la costruzione di edifici, non comporta situazioni di criticità dal punto di vista geomorfologico.

I servizi in aumento sono equivalenti alla superficie di nuova destinazione: 875 mq e corrispondono unicamente alla perimetrazione della superficie destinata al gioco del calcio.

Intervento n.5 (ex intervento 7)

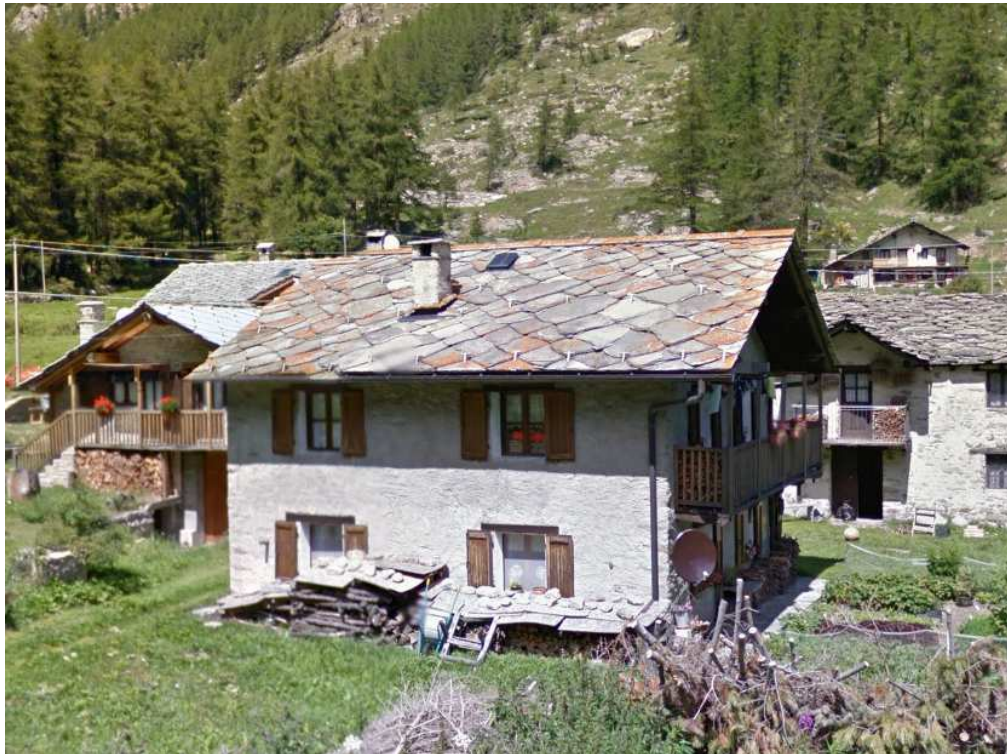
Localizzazione: Borgata Villa

Destinazione PRG vigente: Edifici di valore ambientale

Destinazione PRG variante: Edifici di valore ambientale con concessione adeguamento funzionale pari al 20%.

Classificazione geologica: IIIb2

Altitudine: 1580 mt s.l.m.



L'identificazione dell'immobile, fatta dal PRG vigente, come edificio di valore ambientale risulta essere errata, in quanto nel tempo tale immobile ha subito il crollo strutturale totale in quanto privo di manutenzione. Lo stesso è stato totalmente ricostruito con una regolare concessione edilizia, mantenendo tipologia e materiali conformi al territorio. Il valore storico dello stesso, a seguito della ricostruzione, è pertanto venuto a mancare nel tempo. Viste le esigenze dell'attuale proprietà di poter ampliare funzionalmente parte dello stesso edificio ricostruito si potrà concedere un tantum di ampliamento pari al 20% del volume esistente.

Intervento n.6 (ex intervento 8)

Localizzazione: Chiapili superiore

Destinazione PRG vigente: RNC16 - Aree campeggi di nuovo impianto

Destinazione PRG variante: Area agricola

Classificazione geologica: IIIa

Altitudine: 1772 mt s.l.m.

Vista aerea



Estratto PRG vigente



Estratto PRG variante



L'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso urbanistica da area RNC16 (aree campeggi di nuovo impianto) ad area agricola. L'area presenta una capacità edificatoria massima di 100 mq (h 3 m), come definito dalle schede di zona delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente. Lo stralcio dell'area comporta la necessità di ricollocare la volumetria edificabile.

Calcoli:

P.R.G.C. vigente - volumetria ammissibile area RNC 16

Superficie massima edificabile 100 mq (h 3 m)

$mq\ 100 \times 3\ m = mc\ 300\ mc\ realizzabili$

Il cambio di destinazione d'uso ad area agricola determina un disavanzo della volumetria ammissibile dal P.R.G.C. vigente per tale area urbanistica;

$mc\ 300 : 90\ mc/ab = ab\ 3,33$ (capacità insediativa da ricollocare)

$ab.\ 3,33 \times 18\ mq/ab. = mq\ 59,94$ (superficie servizi in diminuzione)

Modifiche Norme di Attuazione

Le modifiche delle NdA a seguito della presente variante sono le seguenti:

- 1) aggiunta di un nuovo articolo 14 bis

Art 14 bis Prestazioni degli edifici

“I nuovi volumi dovranno essere realizzati in materiali compatibili con l’ambiente circostante adottando accorgimenti di mitigazione delle nuove strutture (intonaci a parete, pietra faccia vista a parete, coperture in lose). Tali accorgimenti dovranno essere applicati anche in caso di ristrutturazione e/o ampliamento delle strutture esistenti.

Sulle coperture di entrambi gli interventi è consentita la messa in opera di pannelli solari e/o fotovoltaici e termici, integrati al tetto con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, ai sensi del D.Lgs 115 del 30.05.2008 art.11. Gli stessi sono rilasciabili con la semplice Comunicazione di Iniziativa Libera (C.I.L.).”

- 2) aggiunta ultimo comma all’art 27 :

Art.27 - Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico - artistico e/o ambientale o documentario. Porzioni di aree tutelate

“Le tavole di Piano riportano “asteriscati” quegli edifici a cui è consentito “ una tantum “ l’intervento di ampliamento con adeguamento funzionale pari al 20% massimo del volume esistente. “

- 3) aggiunta di un comma all’art. 41

Art.41 - Aree destinate alla viabilità

“E’ ammessa la realizzazione di marciapiedi pubblici per la sicurezza pedonale del cittadino lungo le viabilità esistenti senza che questi comportino variante di PRGC e gli stessi possono essere concordati con i privati in esecuzione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi lungo le nuove viabilità in previsione.”

- 4) aggiunta ultimo comma art. 54

Art.54 - Parcheggi privati

“L’eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie dovrà obbligatoriamente prevedere l’uso di materiali a basso impatto ambientale per il mantenimento e la garanzia della permeabilità del suolo con sistemi drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc). E’ inoltre necessario piantumare il contesto con essenze arboree autoctone studiandone la modalità di messa a dimora (macchia, filare, ecc) al fine di garantire una mitigazione appropriata e un’elevata qualità ambientale dell’intervento. Tali prescrizioni dovranno essere prese in considerazione sia dalla C.E che dalla Commissione locale del paesaggio nelle fasi di istruttoria delle pratiche edilizie, propedeutiche al rilascio dei permessi edificatori.

Dovranno essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno."

Modifiche Schede (allegate alle NdA)

A seguito della presente variante sono variate le seguenti schede di zona:

- area RAN 3 - Area per attività ricettive-alberghiere di nuovo impianto;
- area RC 7 - Aree residenziali di completamento;
- area RN 37 - Aree residenziali di nuovo impianto;
- area RNC 10 - Aree campeggio di nuovo impianto;
- area RNC16 - Aree campeggio di nuovo impianto
- area S 54 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale;

Dati quantitativi urbani del P.R.G.C. vigente

I dati quantitativi del P.R.G.C. vigente, a seguito delle modifiche apportate dalle varianti parziali di cui alla Premessa, sono i seguenti:

- capacità insediativa residenziale teorica P.R.G.C. vigente: 6401 ab.
- Capacità insediativa teorica a seguito delle varianti: 6410 ab.
- Superfici servizi per abitante P.R.G.C. vigente: 55,46 mq/ab.

Dati quantitativi urbani della variante in progetto

Le variazioni della C.I.R.T. previste dalla presente variante parziale sono le seguenti:

- Gli interventi proposti determinano un avanzo di volumetria pari a 243 mc equivalente a 2,7 abitanti

Le variazioni delle superfici a servizi per abitante previste dalla presente variante parziale sono le seguenti:

- Incremento dei servizi pari a 826,94 mq.

Stato di attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente

Come richiesto dalla legge regionale 56/77 art. 17 comma 5 lettera e) si riporta di seguito la dimostrazione dell'avvenuta attuazione di almeno il 70% delle previsioni del P.R.G.C. vigente relativo ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale. Per tale verifica sono state prese in considerazione le Aree RN (Residenziale di nuovo impianto) ed RC (Residenziale di completamento).

Aree RN:

AREA	SUPERFICIE	INDICE EDIFICATORIO	VOLUMETRIA EDIFICABILE	STATO
RN1	800	0,4	320	REALIZZATA
RN2	1680	0,5	840	REALIZZATA
RN5	3520	0,7	2464	NON REALIZZATA
RN6	1280	0,4	512	REALIZZATA
RN7	1460	0,5	730	NON REALIZZATA
RN8	2400	0,4	960	REALIZZATA
RN9	1212	0,5	606	REALIZZATA
RN10	2000	0,3	600	REALIZZATA
RN11	5840	0,5	2920	REALIZZATA
RN13	2560	0,5	1280	NON REALIZZATA
RN15	5920	0,4	2368	REALIZZATA
RN16	1280	0,5	640	REALIZZATA
RN19	1920	0,3	576	REALIZZATA
RN20	2920	0,3	876	REALIZZATA
RN21	//	//	1912,5	REALIZZATA
RN22	2000	0,5	1000	REALIZZATA
RN24	4280	0,2	856	REALIZZATA
RN25	2042	0,4	816,8	NON REALIZZATA
RN35	9936	0,4	3974,4	REALIZZATA
RN35 bis	1850	0,5	925	REALIZZATA

Totale volumetria realizzabile da P.R.G.C. vigente: **25.176,70 mc**

Totale volumetria non realizzata: **5.290,80 mc**

Totale volumetria realizzata: **19.885,90 mc**

Aree RC:

AREA	SUPERFICIE	INDICE EDIFICATORIO	VOLUMETRIA EDIFICABILE	STATO
RC1	864	3	2592	REALIZZATA
RC2	600	0,75	450	REALIZZATA
RC3	1040	1	1040	REALIZZATA
RC4	1000	1	1000	REALIZZATA
RC5	340	1	340	NON REALIZZATA
RC6	2400	0,4	960	REALIZZATA
RC8	3000	0,4	1200	REALIZZATA
RC9	1320	0,5	660	NON REALIZZATA
RC9	700	0,5	350	REALIZZATA
RC10	1265	0,5	632,5	REALIZZATA
RC11	407	1	407	NON REALIZZATA
RC12	1155	0,6	693	NON REALIZZATA
RC12	695	0,6	417	REALIZZATA
RC13	740	0,5	370	REALIZZATA
RC14	600	0,5	300	REALIZZATA
RC15	575	0,5	287,5	NON REALIZZATA
RC16	1030	0,4	412	REALIZZATA
RC17	1772	0,5	886	NON REALIZZATA
RC17	388	0,5	194	REALIZZATA
RC18	1100	0,6	660	REALIZZATA
RC19	1720	0,6	1032	REALIZZATA
RC20	324	1	324	REALIZZATA
RC21	1280	0,5	640	REALIZZATA
RC22	520	0,5	260	REALIZZATA
RC23	500	0,5	250	REALIZZATA
RC24	850	1,8	1530	REALIZZATA
RC25	324	1,5	486	REALIZZATA
RC26	640	1	640	NON REALIZZATA
RC27	1080	1,5	1620	REALIZZATA
RC28	2330	0,5	1165	NON REALIZZATA
RC29	2000	0,5	1000	NON REALIZZATA
RC30	324	1	324	NON REALIZZATA
RC31	2200	0,5	1100	NON REALIZZATA

Totale volumetria realizzabile da P.R.G.C. vigente: **24.222 mc**

Totale volumetria non realizzata: **7.502,50 mc**

Totale volumetria realizzata: **16.719,50 mc**

DIMOSTRAZIONE

La volumetria totale realizzabile da P.R.G.C. vigente: $25.176,70 + 24.222 = 49.398,70$ mc

La volumetria totale realizzata: $19.885,90 + 16719,50 = 36.605,40$ mc

La percentuale attuata del P.R.G.C. vigente è pari al **74,1%** .

Verifica dei parametri di incremento della capacità insediativa

La legge n. 56/77 e smi della Regione Piemonte ed il Piano Territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Torino stabiliscono delle percentuali massime di incremento della capacità insediativa. La dimostrazione del rispetto di tali prescrizioni è riportata nelle tabelle sottostanti.

Nello specifico la Regione Piemonte nella LR 56/77 e smi all'art.17 comma 5 lettera e) prescrive un incremento massimo della capacità insediativa del 4% rispetto alla capacità insediativa residenziale del PRGC vigente (abitanti: 6401).

L'insieme delle varianti parziali adottate negli anni ha determinato un aumento della capacità insediativa residenziale pari allo 0,15% che determina quindi un totale di abitanti pari a 6410.

La variante parziale in oggetto prevede un decremento di 2,7 abitanti. Pertanto il limite fissato dalla legge viene ampiamente rispettato.

incremento capacità insediativa ai sensi della LR 56/77 e smi art. 17 comma 5 lettera e)		
	percentuale %	abitanti
incremento massimo concesso dalla LR 56/77 e smi art. 17 comma 5 lettera e)	4	256,04
incremento variante parziale	-0,04	-2,7

La capacità insediativa residenziale teorica a seguito della presente variante è la seguente:

ab 6410-2,7 ab = 6407,3 ab

quindi il saldo percentuale dell'incremento totale degli abitanti nel corso di tutte le varianti parziali è di 0,09 %.

Analogamente la Provincia di Torino all'art.21 comma 7 delle NdA del PTC2, fissa al 5% il limite di incremento della capacità insediativa, come precedentemente detto la Variante in esame prevede un decremento di n. 2,7 abitanti per quanto riguarda la capacità insediativa quindi anche in questo caso il limite fissato dal PTC2 viene ampiamente rispettato.

incremento capacità insediativa ai sensi dell'art.21 comma 7 delle NdA del PTC2 della Provincia di Torino		
	percentuale %	abitanti
incremento massimo concesso ai sensi dell'art.21 comma 7 delle NdA del PTC2 della Provincia di Torino	5	320,05
incremento variante parziale	-0,04	-2,7

Verifica dei parametri prescritti dalla L.R. 56/77 e smi art.17, comma 5

La tabella sottostante dimostra come la Variante in oggetto rientri nei parametri prescritti dalla LR 56/77 e smi all'art. 17 comma 5 lettere c) e d) dove si fissa un massimo incremento e decremento di aree adibite a servizi pari a 0,5 mq per abitante.

ABITANTI		
AB. PRGC VIGENTE	AB. VARIANTI PRECEDENTI	AB. VARIANTE IN ITINERE
6.401,00	6.410,00	6.407,00

INCREMENTO SERVIZI			
SERV. PRGC VIGENTE	SERV. VARIANTI PRECEDENTI	SERV. VARIANTE IN ITINERE	TOTALE INCREMENTI
352.567,00	2.360,40	826,94	3.187,34
incremento massimo possibile legge LR 56/77 e smi art.17 comma 5			
			0,5
CALCOLO INCREMENTO MASSIMO POSSIBILE DA PRGC VIGENTE			
			3200,5
VERIFICA INCREMENTO SERVIZI			
mq servizi in aumento: 3187,35 < 3200,5 mq massimi di servizi in aumento LR 56/77 e smi art. 17 comma 5 lettere c) e d)			
INCREMENTO SERVIZI/ABITANTI			
VARIANTI PRECEDENTI (mq/ab)	VARIANTE IN ITINERE (mq/ab)	TOTALE (mq/ab)	
0,37	0,12	0,49	
VERIFICA INCREMENTO SERVIZI/abitanti			
mq/ab. Servizi in aumento : 0,49 < 0,5 mq massimi concessi dalla LR 56/77 e smi art. 17 comma 5 lettere c) e d)			

La tabella sottostante mostra il calcolo dell'incremento del numero di abitanti a seguito delle modifiche apportate dalla Variante in oggetto.

INCREMENTO ABITANTI ai sensi dell'art. 17 comma 5 lettera e)								
intervento	destinazione vigente	destinazione variante	superficie mq	indice PRG variante mc/mq	mc PRG variante	mc/ab (LR 56/77 e smi art. 20)	abitanti in aumento	
1 da RAN3 a RC7	Attività ricettiva alberghiera nuovo	Residenziale di completamento	1683,00	0,60	1009,80	90,00	11,22	
3 da RNC10 a RN37	Area campeggio di nuovo impianto	Residenziale di nuovo impianto	1020,00	0,60	612,00	90,00	6,80	
8 da RNC16 ad A	Area campeggio di nuovo impianto	Agricolo					0,00	
							TOTALE	
							18,02	

La tabella seguente contiene il calcolo riferito al numero di abitanti in diminuzione e alle superfici adibite a destinazione turistico - ricettiva in diminuzione.

SUPERFICI TURISTICO-RICETTIVE ai sensi dell'art. 17 comma 5 lettera f) IN DIMINUZIONE							
intervento	destinazione urbanistica PRGC vigente	destinazione variante	superfici mq	indice PRG vigente mc/mq	mc PRG vigente	mc/ab (LR 56/77 art. 20)	abitanti in diminuzione
1 da RAN3 a RC7	Attività ricettiva alberghiera nuovo impianto	Residenziale di completamento	1683,00	0,75	1262,25	90,00	14,03
3 da RNC10 a RN37	Area campeggio di nuovo impianto	Residenziale di nuovo impianto	1020,00		300,00	90,00	3,33
8 da RNC16 ad A	Area campeggio di nuovo impianto	Agricolo			300,00	90,00	3,33
			TOTALE				TOTALE
			2703,00				20,69

superfici a destinazione turistica PRGC vigente mq:275700	diminuzione superfici a destinazione turistica %:	0,01
---	---	------

Sopra, inoltre, è possibile analizzare il calcolo della percentuale riferita alla diminuzione delle aree turistico ricettive rispetto al totale, e di seguito il calcolo finale (abitanti in aumento - abitanti in diminuzione) che determina un decremento di 2,7 degli abitanti.

incremento totale abitanti (abitanti in aumento - abitanti in diminuzione)	-2,7
---	-------------