

## 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.
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).
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).

**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

**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)

**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)

**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 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 area 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 Km<sup>2</sup>, 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 è 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 km<sup>2</sup>, sono definiti:

- a nord-ovest dal Comune di Rhèmes 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 .

## **Insediamento 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. È 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.

## **Variante al P.R.G.C. vigente**

La presente variante urbanistica parziale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e smi e della LR 3 del 25 marzo 2013 (5° comma) riguarda:

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 area agricola in area a destinazione residenziale di completamento ( RC 32 ).
3. Cambio di destinazione di area a campeggio RNC10 in area residenziale di nuovo impianto RN37.
4. Consentire nell'area TE la realizzazione di un basso fabbricato interrato di mq 150 ad uso autorimessa privata pertinenziale all'edificio esistente.
5. Potenziamento della rete stradale comunale consentendo la realizzazione di marciapiede.
6. 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 .
7. Adeguamento funzionale di edificio esistente di valore ambientale.

Gli obiettivi del Progetto di Variante parziale del P.R.G possono essere considerati minimali in quanto non modificano sostanzialmente l'impianto del PRGC vigente.

Tali obiettivi sono attuati nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

## **Compatibilità con il Piano di zonizzazione acustica**

La presente variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 della LR 56/77 e smi e della LR 3 del 25 marzo 2013 ( comma 5 ) prevede interventi compatibili con la classificazione

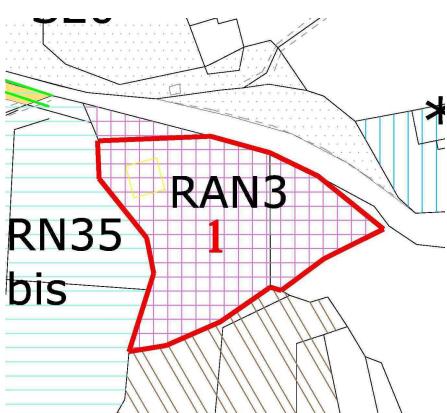
acustica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 5 della LR n. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".

## Elenco interventi

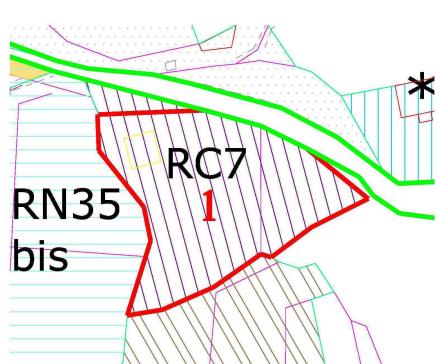
### Intervento n.1



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 0,5 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

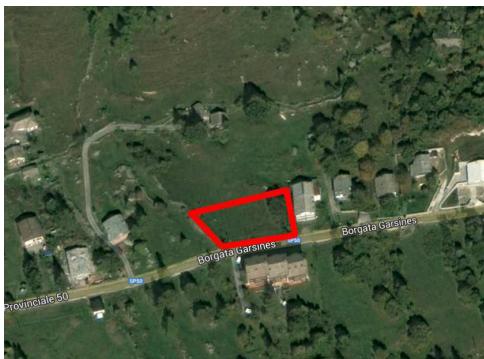
L'area oggetto di variante risulta essere compresa in ambito normato dell'art 142 del decreto legislativo 42/2004 in quanto di interesse paesaggistico, trattandosi di una zona ricadente nei 300 metri dal Lago di Ceresole.

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

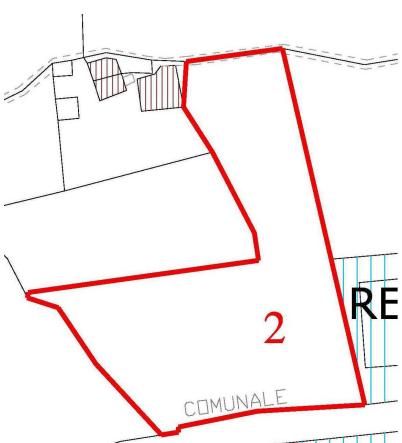
accorgimenti tecnici esplicati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili

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.

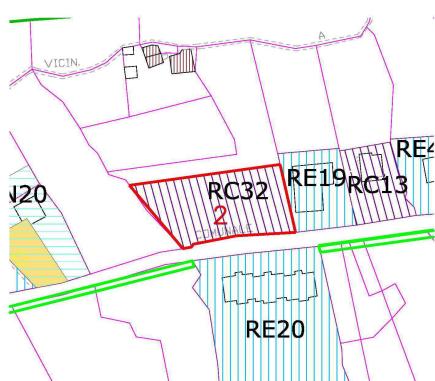
## Intervento n.2



*Estratto PRG vigente*



*Estratto PRG variante*



**Localizzazione:** Borgata Garsines, Strada Provinciale 50.

**Identificativi catastali:** foglio 24 particella n.31 (parte)

**Destinazione PRG vigente:** Area a destinazione agricola.

**Destinazione richiesta in variante:** Area a destinazione residenziale di completamento RC32; indice fondiario 0,4 mc/mq, rapporto copertura 1/5, altezza 6 mt, piani fuori terra n.2

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

**Classificazione acustica:** la suddetta area è compresa nella classe I

**Altitudine:** 1581 mt s.l.m

**Distanza dal lago:** 165 mt

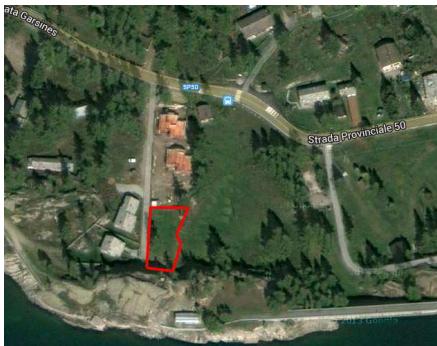
**Superficie lotto in variante:** 1520 mq

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. Per quanto attiene la variazione da area agricola ad area residenziale di completamento si è ipotizzato un intervento pari a circa 600 mc di edificazione pari ad un aumento di abitanti teorici di 7 persone. L'area in questione risulta essere in adiacenza ad aree già edificate e urbanizzate pertanto si identifica come una continuità delle urbanizzazioni esistenti.

La proposta riguarda la modifica di una parziale mappale 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 esplicati 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.

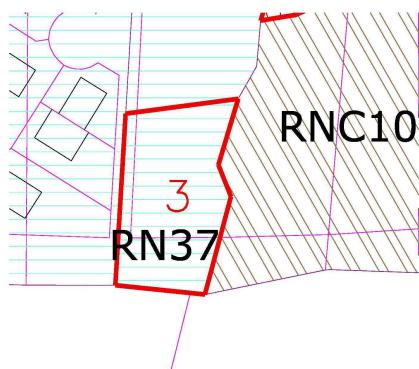
### Intervento n.3



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 0,5 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 RC10 campeggio di nuovo impianto e relativi servizi in area residenziale di nuovo impianto con conseguente della capacità abitativa pari a 6 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).

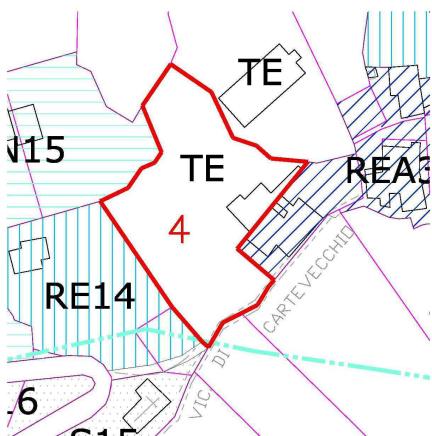
La proposta riguarda la modifica di alcuni mappali in una classe di pericolosità geologica moderata, porzioni di territorio nelle quale le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti

accorgimenti tecnici esplicati 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.

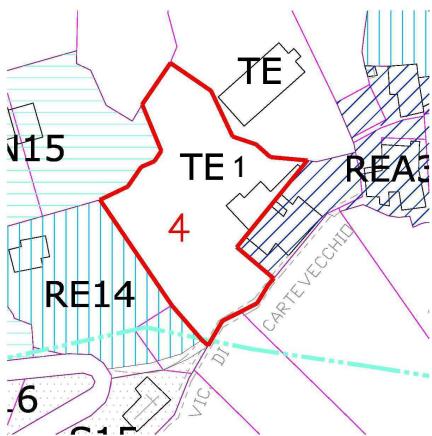
#### Intervento n.4



**Estratto PRG vigente**



**Estratto PRG variante**



L'area in oggetto di variante risulta essere compresa in ambito normato dell'art 142 del decreto legislativo 42/2004 in quanto interesse paesaggio. Il richiedente chiede di costruire un fabbricato destinato al rimessaggio di autovetture in modo da non gravare alla viabilità di uso pubblico esistente. L'intervento concesso su tale area sarà la realizzazione di un fabbricato pertinenziale all'edificio residenziale esistente, a destinazione garage autorimessa con esclusione di aumento di carico antropico. L'intervento viene rilasciato una tantum.

**Localizzazione:** Borgata Cortevecchio

**Identificativi catastali:** foglio 24  
particella 75

**Destinazione PRG vigente:** Area TE  
(tutela espansione)

**Destinazione richiesta in variante:**  
costruzione di un fabbricato interrato di mq 150, destinato a box auto privato pertinenziale all'edificio residenziale esistente.

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

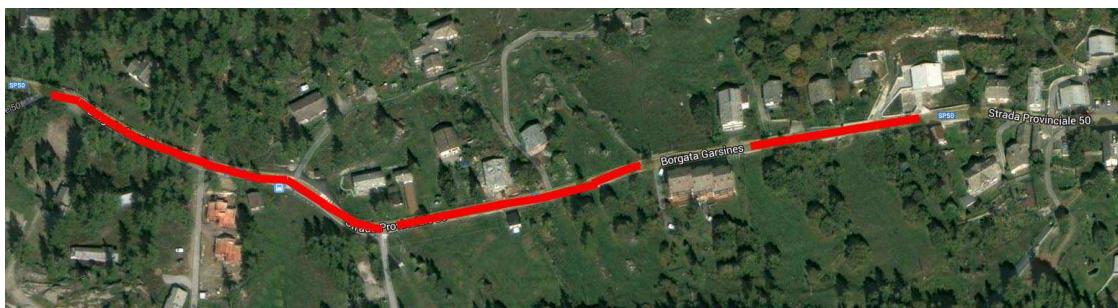
**Classificazione geologica:** IIIa - IIIb2

**Altitudine:** 1591 mt s.l.m

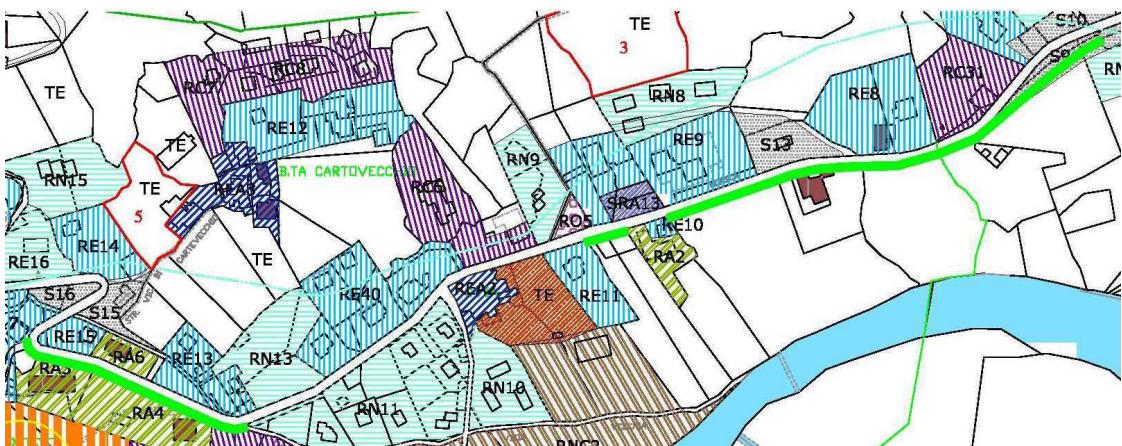
**Superficie lotto in variante:** 1974 mq

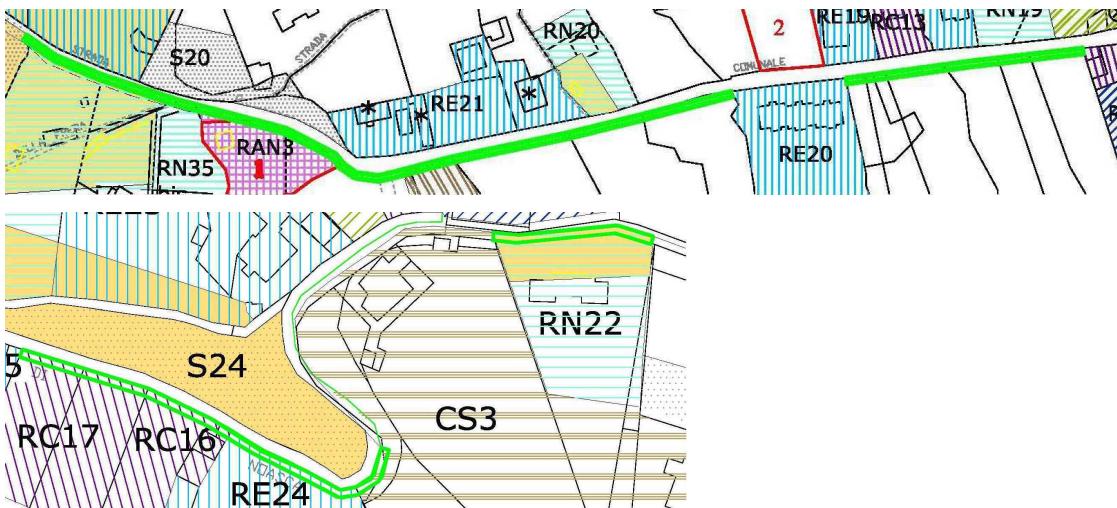
L'area ricade in parte in classe IIIa e in parte in classe IIIb2 in quanto trattasi di porzione di territorio edificato.

### Intervento n.5



### *Estratti PRG variante*





**Localizzazione:** SP50 e SP460

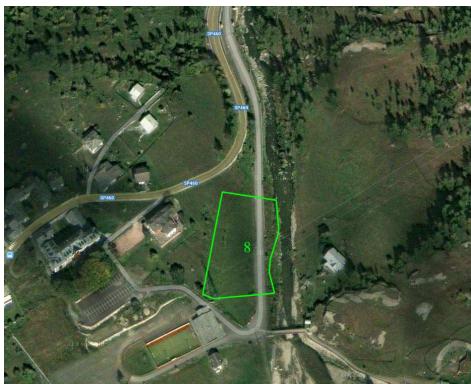
**Destinazione PRG vigente:** rete stradale

**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.

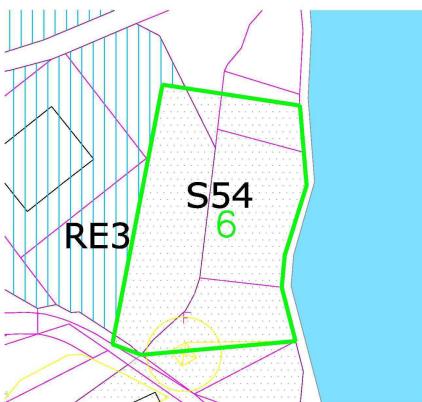
## Intervento n.6



Estratto PRG vigente



Estratto PRG variante



**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:** 3082 mq

**Classificazione geologica:** la suddetta area è compresa nella classe IIIa

**Altitudine:** 1482 mt s.l.m

L'intervento prevede la costruzione di un campo sportivo in prossimità alla Strada Provinciale 460.

La suddetta area avente superficie di 3082 mq, viene parzialmente sottratta all'area urbanistica RE3 (area residenziale esaurita) per una superficie di 1210 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, tapisroulant invernale). Pertanto l'intervento

proposto non risulta essere invasivo in quanto 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 possono essere realizzate infrastrutture di interesse pubblico secondo quanto già indicato all'art 31 LR 56/77 s.m.i.

## Intervento n.7

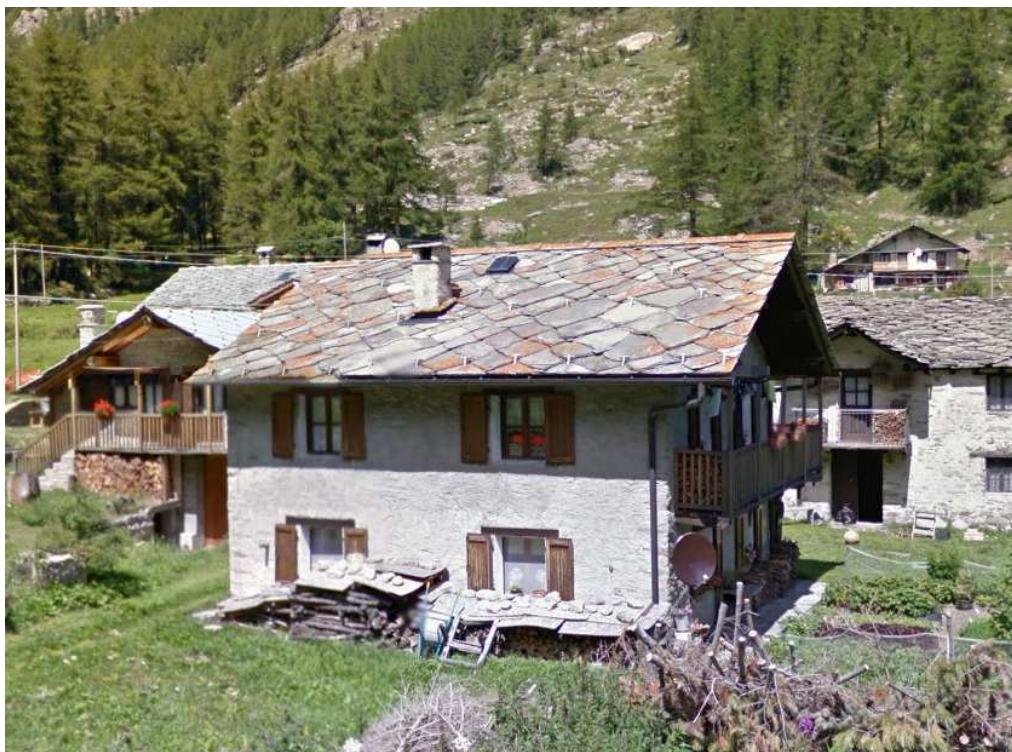
**Localizzazione:** Borgata Villa

**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 una tantum di ampliamento pari al 20% del volume esistente.

## **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 modifichino 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 ultimo comma all’art. 39 :

### **Art.39 - Aree di espansione - TE -**

“ Viene riconosciuta un’area TE1 alla quale è consentita “ una tantum “ la realizzazione di un fabbricato interrato di 150 mq destinato a garage privato di pertinenza all’edificio residenziale esistente. “

- 4) 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.”

- 5) 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 Re 3 area a capacità insediativa esaurita;
- area Rc 7 aree residenziali di completamento ;
- area Rc 32 aree residenziali di completamento ;
- area Rn 37 aree residenziali di nuovo impianto ;
- area RAN aree per attività ricettive - alberghiere di nuovo impianto;
- area RNC 10 aree a capacità insediativa esaurita;
- area TE 1 area di tutela espansione ;
- area S 54 aree per servizi ed attrezzature a livello comunale;

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

La popolazione residente nel comune di Ceresole Reale è composta da 161 residenti al 31/12/2013.

## **Dati quantitativi urbani della variante in progetto**

### Capacità insediativa

Le modifiche apportate al PRGC vigente dalla presente variante non comportano un considerevole aumento della capacità insediativa in quanto determinano un incremento di sole 10 unità.

Tabella di rispetto dei requisiti dell'art 17 comma 5 della legge regionale 56	
Abitanti residenti al 31.12.2013	161 abitanti
Abitanti fluttuanti	6242 abitanti
Abitanti totali	6403 abitanti
Aumento max delle aree servizio	0.5 mq/ab
Riduzione max delle aree servizio	0.5 mq/ab

## **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 agli abitanti totali (abitanti: 6403 ).

La variante parziale in oggetto prevede un aumento di n.9 abitanti pertanto il limite fissato dalla legge viene ampiamente rispettato. 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 aumento di n.9 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 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	256,12
incremento variante parziale	0,14	9

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	320,15
incremento variante parziale	0,14	9

### 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 totali (residenti + fluttuanti):	n
	6403
servizi in incremento:	mq
Campo sportivo	3082
incremento massimo possibile (LR 56/77 e smi art. 17 comma 5 lettere c) e d)	mq/ab
	0,5
calcolo incremento massimo possibile secondo quanto prescritto dalla LR 56/77 e smi art. 17 comma 5 lettere c) e d):	mq
6043 abitanti x 0,5 mq / ab	3201,5
verifica incremento servizi	
incremento servizi variante parziale in oggetto	3082
incremento massimo concesso secondo quanto prescritto dalla LR 56/77 e smi art. 17 comma 5 lettere c) e d)	3201,5
mq servizi in aumento: 3082 < 3201,5 mq massimi di servizi in aumento LR 56/77 e smi art. 17 comma 5 lettere c) e d)	
mq per abitante di incremento servizi della variante parziale (3082mq/6403ab)	0,481336873
mq/ab. Servizi in aumento : 0,48 < 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	turistico ricettivo	residenziale di completamento	1683	0,50	842	90	9
2 da AGRICOLA a RC32	AGRICOLA	residenziale di completamento	1520	0,40	608	90	7
3 da RNC10 a RN37	area campeggio	residenziale di nuovo impianto	1020	0,50	510	90	6
4 da TE a TE	tutela espansione	tutela espansione					0
							<b>TOTALE</b>
							22

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	superficie mq	indice PRG vigente mc/mq	mc PRG vigente	mc/ab (LR 56/77 art. 20)	abitanti in diminuzione
1 da RAN3 a RC7	turistico ricettivo	residenziale di completamento	1683	0,50	842	90	9
4 da RNC10 a RN37	area a campeggio	residenziale nuovo impianto	1020		300	90	3
			<b>TOTALE</b>				<b>TOTALE</b>
			2703				13

Di seguito si riporta inoltre il calcolo della percentuale riferita alla diminuzione delle aree turistico ricettive rispetto al totale, ed il calcolo finale dell'incremento degli abitanti (abitanti in aumento - abitanti in diminuzione) pari ad un aumento di n.9 abitanti.

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

incremento totale abitanti (abitanti in aumento - abitanti in diminuzione)	9
---	---