Regione Piemonte
Provincia di Torino

COMUNE di CHIUSA DI SAN MICHELE

REVISIONE del P.R.G.C.

PROGETTO PRELIMINARE

Prop.Tecnica di Prog. Prel. : C.C. n.8 del 09/04/2014
1°Conf. di Coopian.: 19/05/2014
Progetto Preliminare: C.C.
Prop.Tecnica di Prog. Def.: G.C.
2°Conf. di Coopian.:
Progetto Definitivo: C.C.

RELAZIONE DI PROGETTO

Progetto : Arch. Barbara GERINO
: Arch. Renato VEZZARI
RUP : Geom. Cristina MARGAIRA

DATA : Febbraio 2018

I N D I C E

Cap. 1 LINEE PROGETTUALI

1.0 Motivi della Variante Pag. 2
1.1 Obiettivi Pag. 3
1.2 I problemi e le potenzialità del territorio di Chiusa Pag. 4
1.3 Lo schema strutturale degli insediamenti e degli usi del suolo Pag. 4
1.4 Articolazione aree e consumo del suolo Pag. 5
1.5 La Perimetrazione Pag. 7

Cap. 2 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

2.1 Capacità insediativa Pag. 10
2.2 Attività produttive Pag. 11
2.3 Residenza Pag. 13
2.4 Criteri di localizzazione Pag. 15

Cap. 3 PREVISIONI DI PIANO

3.1 Classificazione delle aree Pag. 17
3.2 Comunicazioni Pag. 19
3.3 Vincoli Pag. 20
3.4 Servizi Pag. 21

Cap. 4 STRUTTURA DELLA NORMATIVA

4.1 Generalità Pag. 27
4.2 Flessibilità del Piano Pag. 28
4.3 Il recupero Pag. 29

ALLEGATI:

Tab. 1 Dimensionamento nuovi insediamenti residenziali

Tab. 2 Dotazione complessiva di aree per servizi sociali d'interesse comunale e generale

Tab. 3 tabella della perequazione urbanistica

All. 1 Aree Dense, Libere e di Transizione

All.2 Previsioni di piano e PTR

Cap. 1 LINEE PROGETTUALI

1.0 Motivi della Variante
1.1 Obiettivi
1.2 I problemi e le potenzialità
1.3 Lo schema strutturale del P.R.G.C.
1.4 Articolazione delle aree e consumo del suolo
1.5 La Perimetrazione

1.0 MOTIVI DELLA VARIANTE

Il Comune di Chiusa S.Michele è dotato di P.R.G. adottato nel 1986 e approvato con Del. G.R. 27/5/91 n.°63-6415; Piano Regolatore approvato ai sensi del titolo III della L.R.56/77.

La Variante generale deriva innanzitutto dalla necessità di adeguare il P.R.G. alle norme di leggi nazionali e regionali soppravvenute dopo l'adozione del vigente Piano, ma soprattutto dalla necessità di adeguare la politica urbanistica del Comune alla mutata situazione socio-economica e territoriale.

E' noto come l'attuale strumento urbanistico vigente, per quanto recente, sia superato nell'impianto e nelle previsioni, ma specialmente, nelle norme.

Gli elementi caratteristici sono quelli del periodo: un piano di contenimento appesantito da difficoltà applicativa conseguente ad una normativa vincolistica ma confusa.

Per contro le variazioni avvenute nell'ultimo decennio sotto l'aspetto socio-economico e territoriale, non sono state irrilevanti. Infatti nonostante il Piano vigente sia stato prodotto in un periodo in cui l'espansione del sistema metropolitano pareva non fosse soggetto a limiti, gli sviluppi dagli anni novanta ad oggi registrarono per contro una rilevante recessione economica accompagnata dalla caduta delle dinamiche demografiche e dei processi di concentrazione metropolitana.

A fronte di un rilevante ridimensionamento dei centri medi e grandi, si sta verificando la tendenza generale di un incremento dei centri piccoli disposti a corona intorno alla Città Metropolitana.

Le linee di tendenza generali fanno pensare ad un prossimo decennio portato al consolidamento demografico e alla contenuta espansione di Comuni come Chiusa S.Michele, accompagnato da fenomeni di ristrutturazione del sistema produttivo, con possibili espansioni del settore terziario, il tutto arricchito da una forte domanda di qualità ambientale. A fronte dei cambiamenti avvenuti ed in fieri, anche le linee della politica urbanistica Comunale devono essere adeguate; da qui la necessità di provvedere tempestivamente a iniziative in materia urbanistica, a partire dalla progettazione di un nuovo Piano Regolatore Generale che consenta di affrontare e risolvere gradualmente i problemi locali, assicurando adeguate condizioni sia per lo

sviluppo quantitativo degli insediamenti abitativi che delle attività economiche, nel quadro dei verificabili riferimenti alle previsioni sovraccomunali e compatibilmente con gli obiettivi che la Legge Regionale Urbanistica pone alla pianificazione Comunale.

1.1 OBIETTIVI

Gli obiettivi del Progetto di Variante Generale del P.R.G. possono essere così riassunti:

1. tutela dell'ambiente naturale, delle sue risorse, dei suoi caratteri culturali;
2. recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con il riordino e riqualificazione degli insediamenti di recente formazione;
3. dimensionamento di crescita dell'edificato in rapporto ai fabbisogni locali pregressi e previsti, sia in qualità che in quantità con il minimo consumo di suolo libero.
4. qualificazione dei necessari servizi sociali.

Tali obiettivi saranno attuati nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente nell'ambito del periodo previsionale di Piano Regolatore previsto nel decennio 2015-2026.

Lo strumento urbanistico generale fornisce il programma e gli indirizzi per una corretta gestione del territorio; i programmi attuativi e gli strumenti esecutivi renderanno operanti le scelte e dovranno verificare la compatibilità delle direttive di pianificazione locale con quelle degli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale ai diversi livelli.

1.2 I PROBLEMI E LE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO DI CHIUSA S.MICHELE

Volgendo lo sguardo ai problemi di assetto interno dell'area comunale, emergono i seguenti problemi strutturali:

1. Il riordino e la qualificazione di alcune zone residenziali di recente costituzione.
2. Le barriere costituite dalla SS.25, dalla Ferrovia To-Modane e dalla TAV di prossima realizzazione, che sono state in parte ridotte con la recente costruzione di due sovrappassi a Est e Ovest della stazione ferroviaria;

Il quadro dei problemi strutturali non sarebbe completo se, a lato dei problemi aperti ai quali si è fin qui accennato, non si tenesse anche conto delle grandi potenzialità che il territorio comunale offre e che vanno utilizzate al meglio; come l'importante patrimonio di aree agricole ambientali costituito dal versante Nord che si sviluppa fino alla Sacra di S.Michele.

1.3 LO SCHEMA STRUTTURALE DEGLI INSEDIAMENTI

Alla luce degli obiettivi e di problemi del territorio, si può procedere ad individuare, per grandi aggregati, le ipotesi di soluzioni, con riferimento agli insediamenti ed alle loro destinazioni d'uso. A tale scopo, il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti di intervento urbanistico, delimitati sulla base dei problemi, che essi presentano, e del tipo di intervento urbanistico che richiedono.

Seguendo l'articolazione strutturale del PTC2 (art.15) questi diversi ambiti verranno articolati in tre insiemi: il primo, AREE DI TRANSIZIONE, raggruppa quelle poche aree sulle quali si intende avviare processi di trasformazione aventi un rilievo strutturale; il secondo, AREE DENSE, raggruppa le aree consolidate esistenti, il cui miglioramento qualitativo si prevede debba avvenire attraverso un complesso di interventi di rilievo marginale per quanto determinanti; il terzo, AREE LIBERE, tende a conservare gli spazi liberi che determinano i caratteri ambientali: aree piane coltivabili a versanti montani a bosco e pascolo.

1.4 ARTICOLAZIONE DELLE AREE E CONSUMO DEL SUOLO

A) AREE DI TRANSIZIONE (Rn)

Si tratta di aree che, in misura diversa e con caratteri e strumenti diversi, richiedono consistenti iniziative urbanistiche ed economiche, le quali, per conseguire gli obiettivi che il Piano Regolatore si pone, devono essere condotte in modo unitario; aree che, pur sotto aspetti diversi, possono essere definite "aree di alta trasformabilità".

Nella fattispecie concorre a formare questo primo insieme l'area di nuovo impianto residenziale (Rn) consistente in 12.800 mq pari al 2,7% dell'edificato esistente (Aree dense).

Si tratta di aree per le quali, data la natura dei problemi di tipo finanziario e organizzativo, e dell'intervento che si rende necessario per risolverli, sarebbe un errore tentare di predefinire, tramite il Piano Regolatore, i più minuti aspetti urbanistici dell'assetto futuro che le deve caratterizzare. Sono aree sulle quali la Pubblica Amministrazione deve assumere un ruolo di promotore della trasformazione, pronta a recepire e valutare le proposte degli altri operatori pubblici e privati.

Il Piano Regolatore, dunque, fornisce indirizzi, parametri e norme di carattere generale e di grande orientamento e rinvia, a strumenti di urbanistica attuativa e di gestione finanziaria di tipo imprenditoriale, la più puntuale definizione dell'operazione e la sua gestione realizzativa.

In quest'ottica dunque, il Piano Regolatore è fondamentalmente uno strumento giuridico. Tuttavia, esso è anche, inevitabilmente, uno strumento di progettazione urbana, poiché definisce determinati caratteri dell'assetto urbanistico in particolare, del suo assetto strutturale che sta al centro della dimensione progettuale del P.R.G.C.

Per questo occorre ricorrere a strumenti di urbanistica operativa, che peraltro, la legge urbanistica piemontese prevede secondo una tipologia ampia e articolata.

B) AREE DENSE

Per quanto concerne il secondo insieme di ambiti, cioè per la restante gran parte del territorio urbanizzato al di fuori dell'ambito sopra individuato, si è proceduto secondo un metodo più conforme alla sua natura di area consolidata ed a bassa suscettibilità di trasformazione. Pur in questa ottica essa non è stata trattata come un tutt'uno, ma si è tenuto conto delle differenze che ne suggeriscono una suddivisione secondo unità urbanistiche funzionali, che possono essere individuate, con la differente densità d'insediamento (in qualità, e quantità) o agli ambiti territoriali di cui si prevede la trasformazione alle diverse destinazioni d'uso.

Va ancora precisato che la suddivisione del territorio comunale in ambiti destinati alle grandi trasformazioni e in ambiti destinati ad una più ordinaria gestione urbanistica, non va recepita come una suddivisione rigida e, soprattutto, statica. La dinamica economica urbana può, infatti, trasformare la situazione al punto che un ambito di ordinaria gestione urbanistica può diventare un ambito di grande trasformazione e, in questo senso, il Piano lascia appositi spazi normativi alla iniziativa dei vari operatori pubblici e privati.

Come tali (aree dense) sono state individuate e perimetrate l'insieme di insediamenti sia produttivi che residenziali (storici e non) che costituiscono il nucleo urbano consolidato sulla base della copertura indicata dal D.M.1444/68 art.2 pari al 12,5 % dalla superficie fondiaria della zona. Nello specifico il totale di dette aree (Ra, Rba, Rbm, Rc, Tb, Pb) ammonta a 473.641 mq

C) AREE LIBERE

Sono considerate tali quelle aree esterne ai primi due insiemi (dense e di transizione) cioè al tessuto urbano vero e proprio, aree caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale nelle quali possono essere presenti insediamenti minori (es. Borgata Bennale e Basinatto) quali elementi identitari e distintivi del paesaggio agro-montano che si intende conservare.

All'interno di tali aree possono altresì insistere insediamenti singoli sparsi sorti nel secondo dopoguerra per i quali sono individuate apposite norme volte alla semplice conservazione.

1.5 PERIMETRAZIONE

In sede di revisione del PRGC è stata individuata la perimetrazione del Centro Abitato come prescritto dagli artt.14 e 14bis della L.R. 56/77, anche alla luce della comunicazione dell'Assessore all'Urbanistica "Chiarimenti in merito alla perimetrazione (…)" pubblicata sul BUR 31.10.2013, n.44.

Nel contempo si sono tenute nella dovuta considerazione le "Linee guida per la perimetrazione delle (…)" contenute nell'allegato 5 del PTC2.

Non sono compresi nel centro abitato i borghi sparsi (Bennale-Basinatto e altri) privi di servizi pubblici conformemente alla Circolare M.LL.PP n°3210/67 p.7 ed alla interpretazione giurisdizionale (Cass.P. sez.III, 2/7/62) che lo definisce "complesso di edifici abitati sufficientemente organizzato mediante servizi pubblici".

Pertanto in questa sede il comune di Chiusa San Michele individua in modo univoco gli ambiti "denso", di "transizione" e "libero"; in particolare:

a) – le aree "dense" comprendono il Centro Storico, integralmente riferito alla Mappa Rabbini (v.Circ.M.LL.PP n.3210/67, p.7) ed il contiguo edificato che lo contorna, indipendentemente dalle singole destinazioni d'uso, edificato già previsto del PRGC vigente e classificato quale zona "B" (Rb,Pb,Tb) nella presente revisione in quanto coerente con la densità prevista dal D.I. n.1444/68,art.2 lett.B (copertura dell'area superiore al 12% - 1/8).

All'interno di tale area ci sono ancora n.9 lotti liberi generalmente confinanti su tutti i lati con edificazioni esistenti oltre a piccole aree di completamento (Rc) intercluse. Il totale della superficie di tale area (residenziale, produttiva e terziaria) comprensiva dei pochi lotti liberi, ammonta a ha 47,4.

b) – le aree di "transizione" consiste in un'unica area di nuovo impianto (Rn) di limitate dimensioni (ha 1,3), con un ulteriore occupazione del suolo libero pari al 2,7% dell'area "densa" (meno della metà consentita dal PTC2 6%). Tale are è costituita da un'area libera di frangia già dotata parzialmente di infrastrutture primarie (fognatura, acquedotto) posta al margine occidentale dell'edificato e non può essere compresa nella perimetrazione ai sensi dell'art.12,c.2,n.5bis.

c) – l'area "libera" consiste nel complesso delle aree esterne al centro abitato caratterizzata dal prevalente uso agricolo e forestale anche se con presenza di insediamenti minori come i borghi di Bennale e Basinatto. L'area libera totale ammonta a ha 554,3.

Cap. 2 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

2.1 Capacità insediativa
2.2 Attività
2.3 Residenza
2.4 Criteri di localizzazione

2.1 CAPACITA' INSEDIATIVA

La Legge Regionale Urbanistica indica lo standard sintetico di capacità insediativa residenziale pari a 120 mc/ab. per i comuni inferiori a 2.000 abitanti, lasciando però ai Comuni la facoltà di determinare la C.I.R. con metodi analitici; il criterio di scelta (sintetico ed analitico) dovrà essere "prescelto nella proposta tecnica del progetto preliminare e nel progetto preliminare ed adeguatamente motivato".

Dalla precedente Relazione sullo Stato di Fatto (vedi cap. 4.3) emerge come la capacità insediativa media per l'abitato consolidato di Chiusa S.Michele arrivi a 193 mc/ab., ben al di sopra dei valori sintetici definiti dalla L.U.R.

Pertanto non potendo prescindere dalle realtà e dai modelli d'uso in atto, si ritiene necessario individuare un indice ben maggiore di quello definito dalla L.U.R. derivato dall'analisi del modello residenziale riscontrato.

Pertanto, partendo dall'indice rilevato nell'area urbanizzata (180mc/ab.), trascurando ovviamente indici superiori generati dalle zone frazionali e case sparse, e valutando una considerevole contrazione di superficie dovuta alla riduzione dei nuclei familiari ed alla non meno significativa contrazione della capacità di spesa delle famiglie, si ritiene equo indicare un indice analitico di 120 mc/ab. per le aree con densità superiore od uguale a 1 mc/mq. e 150 mc/ab. per aree con densità inferiore ad 1 mc/ab.

E' appena il caso di segnalare già fin d'ora come gran parte dei volumi previsti in aree classificate residenziali saranno inevitabilmente destinati ad un mix di funzioni terziarie quale supporto del nuovo ruolo della città, e quindi non costituiranno capacità insediativa residenziale.

Da ultimo occorre rimarcare come il dato relativo alla capacità insediativa sia e resti comunque un dato puramente teorico necessario esclusivamente ai fini della determinazione delle quantità di aree a servizi disposte dalla Legge perché comunque il Piano Regolatore si pone solo come strumento in grado di offrire delle opportunità di trasformazione e di insediamento, ma l'attuazione di queste trasformazioni e insediamenti è condizionata da una serie di variabili economiche e sociali che escono dalla possibilità di qualsiasi controllo o intenzione.

2.2 ATTIVITA'

a) Agricoltura

Il P.R.G.C. tende alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo, alla tutela delle unità produttive esistenti.

In particolare:

a) nelle aziende attive: sono consentiti gli interventi edilizi atti a garantire la piena funzionalità delle componenti sia abitative che tecnico-produttive;
b) è consentito il riuso ai fini produttivi di consistenze edilizie esistenti abbandonate o sottoutilizzate;
c) l'espansione delle aziende agricole esistenti è consentita in rapporto a programmi di riorganizzazione produttiva;
d) gli insediamenti sparsi abbandonati o sottoutilizzati che non si recuperano ad attività produttive agricole possono essere riutilizzati per fini abitativi locali e/o turistici ponendo sempre attenzione alla tutela dell'ambiente naturale circostante.

Il Piano individua la possibilità generalizzata di nuova edificazione e/o completamento ad uso agricolo (residenziale e aziendale) in funzione dell'effettiva produttività dell'azienda agricola nelle aree classificate e libere da vincoli di inedificabilità.

La possibilità edificatoria non è legata esclusivamente alla quantità di terreno agricolo in proprietà con i relativi indici, ma specialmente, all'effettivo uso, quindi al tipo di coltura in atto ed attivabile premiando così il "produrre" piuttosto che il "possedere".

Il Piano, oltre a porsi quale strumento di promozione dell'attività agricola, individua la possibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente nelle aree classificate agricole e indicate con la sigla NA (nuclei agricoli), pur con le necessarie prescrizioni di carattere tipologico-ambientale proprie per evitare il depauperamento del patrimonio esistente.

b) Industria e Artigianato

Il Piano conferma innanzitutto gli impianti produttivi esistenti artigianali ed industriali (Pb per 119.000 mq. di sup.terr.) con un rapporto di copertura leggermente superiore a quello in atto per consentire il necessario adeguamento alle attrezzature.

E' da segnalare, in particolare, come nel territorio comunale non vi siano aziende classificate a "Rischio Incidente Rilevante" (RIR) Ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. n.334/99 e succ. di D.Lgs n.105/15) per le quali non sono state previste specifiche norme.

Qualora fossero individuate aziende a rischio in una delle due categorie (Soglia inferiore o superiore come prescritto dal citato D.Lgs. n.334/99 artt.6 e 8) potranno essere opportunamente integrate le norme di attuazione con specifiche prescrizioni volte a limitare le condizioni di rischio per le persone e l'ambiente (Rapporto di sicurezza, Piano di sicurezza esterno, etc.).

c) Terziario

Dall'analisi fin qui condotta sullo stato di fatto si evince come il servizio commerciale sia squilibrato sia in rapporto al complesso degli abitanti, sia in rapporto alla distribuzione territoriale degli insediamenti, sia in rapporto al tipo di offerta mercantile. A questo proposito il Piano ammette l'insediamento di servizi commerciali nelle aree residenziali che dovranno essere opportunamente sostenute da idonee politiche amministrative coerenti con i criteri di urbanistica commerciale ex L.R. 28/1999 e successiva Deliberazione del C.R. 29/10/1999 n°563-13414, individuando gli ambiti di addensamento e localizzazione commerciale.

Dalla tav. delle Localizzazioni commerciali allegata alla Relazione dello Stato di fatto, si individua un solo polo commerciale di rango costituito dal Centro Storico, comprendente anche l'area per mercato ambulante.

Da questa condizione si è derivata la Del.CC. 27/03/2013 n°14 con cui è stata individuata la zonizzazione commerciale conforme alla D.C.R. 29/10/1999, con l'individuazione di un Addensamento storico rilevante (A1) nel Centro Storico e un Addensamento urbano minore (A4) posto a cavallo della ex S.S.n°25, comprendente attività già insediate con problemi di ampliamento con la possibilità

di ulteriori limitati insediamenti.

Da ultimo si è individuato un Addensamento extraurbano di tipo A5 a sud della ex S.S.n°25 che, oltre a comprendere le attività in atto, ne consente il completamento e l'integrazione anche con gli opportuni servizi.

Sono ovviamente confermati gli esercizi commerciali esistenti ancorché esterni alle zone classificate.

2.3 RESIDENZA

Ai sensi della L.R. 56/77 art. 12, 1° c., il dimensionamento complessivo del P.R.G.C. può essere riferito ad un periodo di 10 anni fino al 2027.

La capacità insediativa residenziale teorica, calcolata secondo il disposto dell'art. 20 della citata Legge Regionale sulla base di analisi dirette, risulta dalla sommatoria degli insediamenti in atto e della capacità insediativa prevista ed è commisurata al fabbisogno abitativo arretrato ed emergente, cioè dalla necessità di eliminare situazioni di insalubrità e di sovraffollamento nonché da quello addizionale derivante dall'incremento presumibile di popolazione, dovuto all'aumento demografico naturale e indotto dalle attività.

I fabbisogni abitativi (pregressi e addizionali) potranno essere soddisfatti sia mediante il recupero del patrimonio esistente che attraverso l'edificazione di nuove abitazioni.

In quest'analisi, pertanto, in rapporto al dimensionamento ottimale, si è formulato un metodo più attinente alla realtà e non meno rigoroso, in quanto si basa sui dati rilevati, attribuendo un valore standard di 1 abitazione = 1 famiglia con uno standard di 2,3 abitanti/famiglia.

Ricordiamo inoltre i parametri più significativi in atto:

- rapporto vani/alloggio = 3,96
- indice di affollamento abitante/vano = 0,67
- abitazioni per residenza permanente = n.° 637 per 2.527 vani
- popolazione residente al 31/12/2013 = n.° 1700
- abitazioni per vacanze = n.° 73

In base a queste valutazioni, si desumono le seguenti necessità abitative:

a) Fabbisogno pregresso:

a.1	Coabitazione 113 x 2,3	vani	260
a.2	Alloggi antigienici	vani	/
a.3	Vuoto fisiologico (4% dell'occupato – 637 alloggi disponibili) (637 x 0,04 – 19) x 3,96 =	vani	4
	TOTALE 1	**vani**	**264**

Da ricordare (V. Rel. Stato di Fatto par.4.2) che sono attualmente in uso 73 abitazioni per vacanze, ai quali attribuiremo sinteticamente un rapporto vani/alloggio pari a 2,3 analogo a quello per residenze stabili.

b) Fabbisogno futuro (1 vano = 0,67 abit.)

b.1	Aumento della popolazione residente: (1700 x 0,06/0,67)	6% vani	152
b.2	Per commercio e servizi privati 10%	vani	15
b.3	Per vuoto fisiologico 4%	vani	6
b.4	Per vacanze e altri usi 6% (73 x 3 x 0,06)	vani	13
	TOTALE 2	**vani**	**186**

Totale complessivo del fabbisogno pregresso + futuro

vani 264 + 186 **vani 450**

E' ancora d'obbligo specificare come i vani previsti per commercio e servizi privati (studi professionali, agenzie, etc.) è determinato in funzione della quantità di servizi insediabile nelle aree a destinazione residenziale.

Dall'allegata tab. 1 – Capacità insediativa – si desume che il presente Piano consente l'insediamento di n.° 379 vani, analogo (a meno del 16%) al fabbisogno stimato – a cui detraendo n.° 264 vani per il fabbisogno pregresso, 15 per commercio, 6 per vuoto fisiologico e 10 per vacanze, restano n.°84 vani (5%) che, sommati ai 1.671 residenti (al 31/12/'16), portano la popolazione complessiva a n.° 1.755 abitanti, che si arrotonda per eccesso a 1.760, valore su cui si sono fatte le valutazioni relative alle aree per servizi urbani. In questa fase non sono stati distinti i vani da destinare a servizi commerciali, inseriti nelle aree residenziali, considerando che gli standards

possono essere considerati equipollenti.

Da rilevare come la capacità insediativa globale di 1.760 ab., comporti un incremento pari al 5% nel decennio, in linea con il trend demografico dell'area e dello stesso Comune.

Sono ancora da considerare i 73 vani turistici già valutati ed i 130 in progetto per un totale di circa 203 vani per turismo corrispondenti a 130 abitanti fluttuanti a cui verranno attribuiti 15 mq/ab. per servizi (verde e parcheggio) come da legge reg..

2.4 CRITERI DI LOCALIZZAZIONE

In generale i criteri fondamentali per l'individuazione dei siti d'insediamento delle attività sono stati i seguenti:

1) Sicurezza idrogeologica del sito.
2) Salvaguardia dei vincoli ambientali e di legge.
3) Completamento e razionalizzazione di attività in atto.
4) Aree agricole marginali, sia perché a bassa produttività agricola, sia perché oramai abbandonate.

Quest'ordine di criteri ha dominato principalmente la localizzazione delle aree d'insediamento residenziale col che:

a) E' stato previsto l'esaurimento funzionale delle aree residenziali già previste dal P.R.G.C. vigente;
b) Le aree di completamento si configurano come la naturale conclusione dell'insediamento in atto.
c) L'area di nuovo impianto tende a dare forma e struttura alla città saldando parti sviluppate a propaggine, collocandosi in continuità dell'abitato onde utilizzare al massimo le urbanizzazioni primarie esistenti (fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica), integrandone le secondarie.

Cap. 3 PREVISIONI DI PIANO

3.1 Classificazione delle aree
3.2 Comunicazioni
3.3 Vincoli
3.4 Servizi

3.1 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Secondo le indicazioni del PTC2 il P.R.G. distingue il territorio comunale in aree dense per il territorio urbanizzato o centro edificato; aree di transizione (le aree libere soggette a trasformazione) e aree libere per il territorio agricolo esterno all'edificato. All'interno di tali porzioni di territorio classifica le aree residenziali, produttive, terziarie e per servizi. Inoltre il P.R.G. definisce, per ciascuna area così classificata, le prescrizioni e condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi, le destinazioni d'uso ed i tipi d'intervento compatibili con il ruolo ad esse assegnato.

Detta quindi particolari vincoli per i beni culturali ambientali, le fasce di rispetto, per le case sparse sul territorio agricolo, per le aree su cui insistono o sono previsti impianti tecnologici oltre che per le aree a servizi pubblici o di interesse pubblico.

Le aree sono individuate con criteri di omogeneità esistenti o vocazionali, con articolazioni funzionali al tipo di disciplina d'uso del suolo che, per scelta progettuale, sono risultati più opportuni e conformi alle Norme del PTC2, art.16.

In quest'ambito si danno di seguito le indicazioni sintetiche delle aree individuate dal Piano rinviando alle Norme Tecniche di Attuazione le indicazioni normative specifiche.

a) <u>Aree libere</u>

Aree destinate essenzialmente all'attività agricola e forestale nel cui ambito agiscono diverse classificazioni:

A - aree agricole, con possibilità d'insediamento di nuclei aziendali e di attività per il tempo libero (agriturismo), attraverso il recupero di edifici non più usati dall'attività originaria.

Tali aree sono specificatamente articolate in più sottoclassi:

Aa - Colture ordinarie (seminativi, prati, etc.)

Ab - Boschi (rovere, castagno, etc.)

Pi e Ri - attività produttive e residenziali– localizzate in zona impropria (agricola).

NA - nuclei agricoli - insediamenti esistenti di origine agricola suscettibili di trasformazione con conservazione dei caratteri originali (mq. 12.400).

- aree a fasce di rispetto per strade, impianti tecnologici (acquedotto, elettrodotto, cimitero).

S-F-FF - servizi comunali, intercomunali e ferroviari.

b) Aree dense

Consiste nella porzione di territorio già urbanizzato o destinato all'urbanizzazione che viene confermato nelle destinazioni d'uso proprie nelle quali si ammettono operazioni di recupero, ristrutturazione urbanistica e completamento, nei cui ambiti si individuano le seguenti classificazioni:

Pb - aree produttive esistenti (industriali e artigianali) che si confermano anche nel tipo di produzione con modesti interventi di completamento ed integrazione di servizi (ha 10,6).

Tb - aree a destinazione commerciale e artigianale esistenti confermate con modesti interventi di ampliamento (ha 1,3).

Ra - aree residenziali di recupero del patrimonio esistente coincidenti con i Nucleo Storico originale in cui sono previsti interventi di recupero edilizio e funzionale degli edifici (ha 4,55).

Rba - aree residenziali esistenti ad alta densità, totalmente compromesse, con capacità insediativa marginale (2 lotti) in cui si prevede il riordino dell'esistente (ha 8,4)

Rbm -aree residenziali esistenti a media densità, totalmente compromesse, con capacità insediativa marginale (7 lotti) in cui si prevede il riordino dell'esistente attraverso piani di recupero (ha 19,7)

Rc - aree residenziali, incluse alle precedenti, con costi di soglia marginali per l'insediamento in cui sono previsti interventi di completamento tesi a razionalizzare l'esistente ed alla valorizzazione dei servizi esistenti (ha 2,8).

S - servizi comunali esistenti ed in progetto.

c) Aree di transizione

Rn - area di nuovo impianto in cui si consente un mix di funzioni (residenza, terziario privato, servizi pubblici) tale da generare significativa conclusione dell'insediamento urbano (mq. 23.840).

S - servizi comunali in progetto inerenti alle attività insediabili.

N.B.: L'incidenza delle aree di transizione (ha 1,34) sul totale dell'edificato (ha 47,35) è pari al 2,8% (< 6% previsto dal PTC2)

3.2 COMUNICAZIONI

Il punto nodale di uno schema strutturale urbano consiste nel reticolo delle comunicazioni; la città è destrutturata quando al sistema di relazioni che vi convivono non si accompagna un adeguato sistema di comunicazioni.
Il requisito fondamentale è la differenziazione della rete in maglie gerarchicamente ordinate, che per Chiusa S.Michele possono essere riassunte nei seguenti livelli essenziali:

1) rete interurbana di 1° livello con carattere di grande viabilità (nel nostro caso la SS. n. 25 e S.P.200 e 188);
2) rete di secondo livello che, connesso alla precedente, alimenta intere zone urbane con incroci a raso con la viabilità di rango inferiore;
3) rete urbana minore con funzione di assicurare l'accesso agli edifici con parcheggi nettamente distinti dalle aree di circolazione.

Analogo criterio gerarchico vale per l'organizzazione del trasporto pubblico che scorre evidentemente sui primi due livelli di viabilità con adeguati punti di fermata per l'interscambio con il trasporto privato.
Il progetto corretto su questo modello genera efficienza al traffico pubblico e privato e di conseguenza riduce drasticamente inquinamento e costo del trasporto aumentando di conseguenza il livello di sicurezza e la qualità della vita.
E' appena evidente come questo modello possa essere perseguito nei nuovi interventi, mentre può risultare di difficile applicazione nelle aree già urbanizzate.
Se si analizza lo schema della viabilità di Chiusa S.Michele si rileva che, se è sufficientemente salvaguardato il primo livello (SS. n.25 e S.P.200), il reticolo delle vie che da quest'asse si diparte, è sostanzialmente equipollente per lo più privo di gerarchia.

A fronte di tale situazione il P.R.G.C. prevede la seguente classificazione:

a) Strade urbane di quartiere (classe "e" secondo il D.L. 285/92) con funzione di alimentazione e di interazione urbana: Via Gen.Cantore, Via Pragallo, Via Monte Pirchiriano, Via Roma, Via Maritano, Via XX Aprile e nuova via dalla SS.25 alla

Comunale per Vaie.

b) Rete urbana minore (classe F): le strade locali che si dipartono dalle precedenti con le necessarie modeste integrazioni per servire i singoli edifici.

Sono inoltre stati individuati i principali sentieri escursionistici che consentono l'attraversamento dell'area boscata, consentendo l'accesso alla Sacra di S.Michele e alla Borgata Bennale ed un tracciato per una futura pista agro-forestale fino alla Borgata Bennale.

Da ultimo si segnala come il Piano individui una fascia di rispetto ferroviaria di 30 mt. per la ferrovia esistente in mancanza di indicazioni specifiche relative alla TAV. Ancora sul piano ferroviario si sottolinea l'importanza della realizzazione dei passaggi a due livelli della Ferrovia To-Modane con l'individuazione dell'area del Movicentro.

In ordine alla Linea ferroviaria ad alta velocità (TAV) ad oggi non vi è ancora un progetto definito del percorso della nuova linea .

La tav. n. P5_TAV si limita a riportare il tracciato individuato con la tavola del "Progetto Preliminare in Variante" del 09/07/2010.

Tale indicazione potrà essere revocata in caso di variante volta a confermare la così detta linea storica o sostituita se approvato un nuovo tracciato definitivo.

3.3 VINCOLI

Al di là delle aree vincolate a servizi pubblici (art. 21 della L.R. 56/77), si elencano di seguito i vincoli riportati nel Piano Regolatore (vedi tav. P2).

a1) Il piano riporta le fasce di rispetto dei nastri stradali ai sensi del D.L. 285/92 (nuovo Codice della Strada) nella misura di 20 mt. per le strade comunali, 30 mt. per le provinciali, 40 per le statali, 60 per l'Autofrejus.

Nelle aree di completamento degli abitati è indicata la distanza tra gli edifici ed il ciglio stradale con un minimo di mt. 6,00 salvo per le aree soggette a S.U.E. dov'è edificabile a filo marciapiede, e nei siti posti a fronte delle S.S. e S.P. dove vale la distanza di mt.10,00.

Parimenti è indicata la fascia di rispetto ferroviario (50 mt TAV).

a2) La zona di rispetto cimiteriale è definita ai sensi della L.R.56/77 art.29 in mt 200.

a3) Sono definite inoltre le fasce di rispetto delle prese idriche (200 mt.).

a4) Sono ancora individuate le fasce di rispetto di sponde di fiumi e torrenti con vincolo di inedificabilità assoluta per una profondità di mt. 15 salvo che per la Dora Riparia dove sono indicate le fasce A, B e C del P.S.F.F. vigente.

a5) Sono individuati inoltre i vincoli ex D.P.R.42/2004 per il torrente (mt. 150), boschi, per le aree soggette ad uso civico e per l'area classificata della Sacra di S.Michele ed il Monte Pirchiriano.

3.4 SERVIZI

3.4.1 - Urbanizzazioni Primarie

Nell'impostare il progetto di Piano si è innanzitutto effettuata una verifica delle capacità e potenzialità delle urbanizzazioni primarie: quelle opere cioè necessarie ed indispensabili alla vita individuale del cittadino ed elencate nell'art. 51 della L.R.56/77.

In merito a tali opere si sono date le seguenti indicazioni:

a) Rete viaria

In ordine alla rete stradale oltre ai criteri d'impianto già effettuati nel cap. 3.2, si sono date indicazioni in ordine alle sezioni stradali oltre che ai percorsi principali.

In riferimento alle sezioni si sono assunti come parametri unificati le dimensioni prescritte dal D.M. 05/12/2001, articolando le strade in rapporto alle funzioni (vedi N.A. art. 14) con sezioni comprese tra 4,00 e 10,50 mt.

Nelle aree già edificate ovviamente saranno mantenute le sezioni esistenti, ma i nuovi interventi dovranno rispettare le nuove disposizioni salvo che per il Centro Storico dove dovrà essere rispettato il D.I. 1444/68.

In termini di razionalizzazione si è agito operando connessioni e collegamenti sui tracciati parziali esistenti nelle aree residenziali e produttive, individuando un reticolo organico di comunicazioni nelle aree urbane classificate come da Nuovo Codice della Strada.

b) Rete elettrica e telefonica

Tali reti possono considerarsi sufficienti complessivamente, né le aree di completamento o di nuovo impianto sono tali da porre particolari problemi. Le eventuali insufficienze qualitative o gestionali potranno essere agevolmente affrontate in sede di accordi degli operatori con le Aziende erogatrici.

c) Rete idrica e fognante

Il Piano Regolatore non dà specifiche indicazioni in ordine al sistema di erogazione dell'acqua, essendo stato questo ritenuto sufficiente dal punto di vista dell'approvvigionamento anche per le quote d'incremento previste di residenza ed industria.

I problemi relativi alla rete di distribuzione potranno essere affrontati in termini di sostituzione o completamento in fase gestionale.

Analoga valutazione è stata fatta per il sistema di raccolta e smaltimento delle acque fognanti, per cui dovranno essere recepiti i progetti predisposti e da predisporre per i nuovi tronchi della rete di fognatura anche a carico degli operatori nelle aree di nuovo impianto.

3.4.2 Urbanizzazioni Secondarie

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per attrezzature sociali, corrispondenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti e previste, corredate all'entità degli insediamenti, nel rispetto degli standards minimi previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 (vedi tab. 2).

Attualmente le aree per servizi sociali esistenti di livello comunale destinate all'istruzione, spazi a verde, alle attrezzature di interesse comune, ai parcheggi pubblici raggiungono una superficie globale di 39.442 mq. pari a 23,60 mq/abitante residente con una eccedenza attuale rispetto al dettato di legge (18 mq.) di circa 3.500 mq.

Complessivamente considerando la capacità insediativa teorica di 1.760 abitanti residenti e 130 residenti- fluttuanti, il rispetto della legge è ampiamente superato localizzando in piano aree a servizi per oltre 76.890 mq. (vedi tab.2c) di cui, oltre ai 39.442 già esistenti, sono stati localizzati altri

32.008 mq., oltre a 5.440 mq. da localizzare in sede di S.U.E., portando lo standard generale a 40,68 mq. sul complesso dei residenti e fluttuanti.

a) Scuole

In termini quantitativi le strutture scolastiche sono sottodimensionate rispetto allo standard di legge (1,64 mq. contro 5) per cui occorrerebbe intervenire anche in termini qualitativi. E' peraltro vero che, dati i valori stazionari della scolarità, le attrezzature scolastiche sono attualmente sovrabbondanti ancorchè lo standard si riduca a 1,57 mq/ab data l'aumento demografico previsto.

b) Servizi d'interesse comune

La dotazione esistente è comunque sovrabbondante rispetto alle esigenze di Legge (8,77 mq/ab.); ciò nonostante, il Piano indica la necessità di reperire aree per ampliamento, per complessivi 19.514 mq. pari a 11,09 mq./ab residente.

c) Aree a parco, gioco, sport

In questo caso lo standard è carente (6,21 mq/ab. sui 9 di legge). Pertanto, a fianco delle aree da dismettere ad uso pubblico nei P.E.C. sono state vincolate espressamente altre aree per costituire un patrimonio di riserva, la cui destinazione potrà meglio essere definita nel tempo, per complessivi 37.020 mq. pari a 21,03 mq/ab per residenti e fluttuanti compresa l'area già di proprietà comunale lungo l'Autostrada To-Frejus.

d) Aree a parcheggio pubblico

Queste aree sommano a 11.631 mq (6.96 mq/ab. rispetto ai 2,5 di legge), ciò nonostante è previsto siano opportunamente incrementate lungo le strade e nei P.E.C. prescritti nelle aree di completamento e di nuovo impianto raggiungendo una dotazione complessiva di mq. 17.591 pari a mq. 9,99 per residenti e fluttuanti anche in considerazione dell'aumentato numero di autovetture. Si evidenzia ancora la localizzazione di un parcheggio di ampia area nei pressi della stazione ferroviaria quale luogo di interscambio (aree F.).

e) Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

Attualmente i servizi per le aree produttive ammontano a mq.4.940. Il P.R.G. destina a quest'uso la quota del 10% da reperire all'interno delle aree industriali consolidate al momento del rilascio delle concessioni di ampliamento che in questa fase sono state stimate in 3.400 mq. che, aggiunti agli esistenti, porterà la dotazione a 8.340 mq. corrispondenti al 7,6% della superficie territoriale.

3.4.3 Note conclusive

L'impianto del Piano e le norme di attuazione opportunamente calibrate consentono di quasi triplicare le aree a servizi.

Tale condizione è dovuta sia dall'uso fortemente differenziato tra la densità fondiaria e la densità territoriale che consente di liberare notevoli quote di superficie territoriale da destinare a servizio pubblico senza penalizzare i singoli proprietari, sia dal considerevole apporto di aree già di proprietà comunale.

E' da sottolineare comunque come questo P.R.G.C. estenda la densità territoriale a tutte le aree vincolate (mq. 7.500) per cui, ancorché non comprese in strumenti urbanistici attuativi, tali aree posseggono una loro rendita fondiaria analoga alle aree di nuovo insediamento, dando attuazione alle indicazioni della nuova L.R.3/2013 art.12bis. Pertanto la volumetria derivata dalla D.t. sulle aree vincolate potrà essere realizzata nei lotti edificabili fino al raggiungimento della densità fondiaria ammessa.

Queste possibilità accompagnate dall'uso accorto delle Convenzioni prescritte dalla Legge, consentono di acquisire immediatamente al patrimonio pubblico le aree dismesse riducendo al minimo indispensabile l'uso dell'esproprio con le procedure defatiganti e l'impopolarità connessa, evitando il ricorso al regime vincolistico se non per recuperare il fabbisogno pregresso.

In questa fase sono state valutate oltre alle aree espressamente vincolate dal piano, le quantità di aree soggette a dismissione nelle aree assoggettate a S.U.E. (parcheggi, verde, interesse comune). In sede di attuazione del Piano

saranno via via definite le destinazioni specifiche, ben sapendo come le indicazioni di destinazione in questa fase siano puramente indicative essendo soggette a continue variazioni in rapporto alla domanda, mutevole nel tempo, ed alla stessa legislazione (L.R. 56/77, art. 17, c.12, lett.g così come modificata alla L.R.3/2014).

Cap. 4 STRUTTURA DELLA NORMATIVA

4.1 Generalità
4.2 Flessibilità del Piano
4.3 Il recupero

4.1 GENERALITA'

Per la realizzazione degli obiettivi di riorganizzazione urbanistica e territoriale, sviluppati nel disegno del P.R.G., fondamentale è il ruolo della struttura e dell'apparato normativo.

Infatti, soltanto una parte relativamente modesta dei processi di trasformazione che il P.R.G. intende attivare e governare potrà essere attuata con interventi ed azioni dirette dalle Amministrazioni locali, mentre la parte maggiore dipende dalla gestione quotidiana delle diverse politiche delineate, e dunque dalle "Norme Attuazione" mediante le quali tale gestione si esplica. D'altra parte la portata, il significato e l'efficacia delle Norme d'Attuazione sono state indubbiamente potenziate dall'evoluzione del quadro legislativo e istituzionale ed in particolare:

- l'istituzione (L. 10/77) della Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire) in relazione da un lato alle scelte discrezionali dell'Amministrazione in sede di programmazione attuativa, dall'altro alle articolate e complesse opportunità di "convenzionamento" tra privati operatori e Pubblica Amministrazione;
- il regime dei suoli: reso vago dalle recenti sentenze della Corte Costituzionale (n. 5/80; 92/82; 131/84) che di fatto rende vana la possibilità di esproprio da parte dell'Amministrazione Pubblica e che, nonostante il D.P.R. 327/2001, non ha ancora trovato stabilità legislativa e che stimola quindi la ricerca autonoma di altre strade per il reperimento dei servizi pubblici;
- il superamento della "zonizzazione" tradizionale, con l'obbligo di una disciplina specificatamente e puntualmente riferita alle singole aree ed edifici del territorio di competenza (L.R.56/77), anziché genericamente e uniformemente a più o meno ampie zone territoriali; ciò che richiede una normativa assai più complessa ed articolata;
- l'introduzione di norme – quadro, strumenti attuativi e disposizioni finanziarie e specificatamente rivolte al recupero del patrimonio edilizio esistente (L.457/78 e successive): ciò che consente e richiede una disciplina articolatamente riferita alla variegata complessità delle situazioni edilizie ed urbanistiche specifiche.
- Da ultimo con la L.R.n.3/2013 è stata introdotta alla L.R. 56/77 l'art.12bis che

norma la “perequazione urbanistica” legalizzando alcune procedure di compensazione di aree destinate ai servizi urbani, procedure già attuate nella prassi professionale. Norma che trova ampia applicazione in questo nuovo PRGC (vedi art.19/12) e Tab.3 allegata.

Non c’è dubbio che, alla luce di queste e delle altre innovazioni recate dall’evoluzione legislativa nazionale e regionale, si impone un profondo rinnovamento dell’impalcatura normativa del Piano Regolatore vigente, visto assai più come strumento di gestione dinamico che come “disegno” prefigurato e statico.
In relazione alle specifiche problematiche del Territorio Comunale, vedremo di seguito gli aspetti qualificanti di tale rinnovamento.

4.2 LA FLESSIBILITA’ DEL PIANO

La particolare situazione dell’area (con caratteri ambientali rilevanti da costituire zona di tempo libero, sede di significativi insediamenti urbani e industriali, in condizioni di forte dipendenza dalle dinamiche Torinesi difficilmente controllabili e prevedibili); sembra conferire particolare rilievo alle esigenze di carattere generale, già da tempo avvertite nella pianificazione urbanistica e territoriale, di non cristallizzare le previsioni di Piano in un disegno totalmente e rigidamente predeterminato, ma al contrario renderle suscettibili di adattarsi “continuamente” alle evenienze della dinamica economica e territoriale, nel rispetto delle condizioni e degli equilibri sostanziali individuati dal Piano stesso.
Un primo fondamentale ordine di condizioni concerne appunto il reale e costante equilibrio tra insediamenti e servizi (al di là dello scontato equilibrio tra le “previsioni” insediative e le “previsioni” di servizi), secondo quanto dettato dall’art.12, L.R. 56/77 al punto 9, per il quale il Piano “indica gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche mediante il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, nonché i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni d’urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente fruibili”.
Pertanto, il Piano, vincola ogni possibilità di incremento insediativo (residenziale, produttivo o terziario) al rispetto degli equilibri, o “standard”, tra gli insediamenti

esistenti e proposti ed i servizi ed infrastrutture esistenti e proposti. Si tratta di vincoli tipicamente "dinamici", ossia di condizioni che devono essere verificate nel corso dell'Attuazione del Piano, nelle diverse zone del territorio.

4.3 IL RECUPERO

Com'è noto, il tit. IV della L. 457/78 ha predisposto nuovi strumenti e nuovi canali di finanziamento per il recupero, utilizzabili nelle cosiddette "zone di recupero" (art. 27) intese come insiemi di singoli edifici o complessi edilizi, isolati ed aree , "ove, per le condizioni del degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso".

Nell'insieme, la L. 457, introducendo per la prima volta nella programmazione dell'edilizia il tema del recupero, ha indubbiamente posto le premesse – istituzionali e finanziarie – per una più ampia e rapida attuazione delle politiche di recupero urbanistico ed edilizio.

Scelta volta a salvaguardare e valorizzare i centri storici e ridurre lo spreco di territorio e i costi dell'espansione e della dispersione insediativa.

Recentemente la legislazione in materia si è notevolmente arricchita con la L.179/92 che ha introdotto i "Programmi di Recupero" poi specificati con successivi decreti nei PRU, PRIU, PRUSST.

COMUNE DI CHIUSA S.MICHELE - P.R.G.C. (2017)

Tab. 1

DIMENSIONAMENTO NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Area di P.R.G.C.	Mod. Interv.	Sup. Libera	DENSITA' mc/mq.		NUOVO INSEDIAMENTO			NOTE
			t.	f.	mc/mq.	mc/ab.	vani	
A	C.S.	-	-	-	-	-	-	
NA	P.C.	-	-	-	-	-	-	
Ra	P.C./P.d.R.	-	-	-	-	-	-	
Rba	P.C./P.d.R	3.035		0,9	2.731	150	18	
Rbm	P.C./P.d.R	10.655		0,7	7.458	150	50	
Rc	S.U.E.	27.630	1	2	27.630	120	230	
Rn	S.U.E.	12.800	0,7	1,6	8.960	150	60	
Ri	P.C.	-	-	-	-	-	-	
Tb	P.C.	-	-	-	-	-	-	
Pb	P.C.	-	-	0,5	-	-	-	
S	-	4.420	0, 7	-	3.094	150	21	
TOTALE		**58.540**		**mc.**	**49.873**		**379**	

A dedurre 264 vani per fabbisogno pregresso, 15 per commercio, 6 per vuoto fisiologico e 10 per turismo, residuano **84 (+5%)** vani/abitanti che, sommati ai **1.671** residenti al 31/12/2016, portano la capacità insediativa residenziale teorica totale a **1.755** abitanti arrotondato a **1.760** oltre all'insediamento di circa **130** vani per fluttuanti.

Tab.2

DOTAZIONE DI SERVIZI URBANI

SERVIZI ESISTENTI (v. Relazione Stato di Fatto)						
N.	LOCALIZZAZIONE	S1	S2	S3	S4	S5
		Scuole	Comuni	Verde	Parch.	Industr.
TOT		2.765	14.666	10.380	11.631	4.940
TOT	39.442	2.765	14.666	10.380	11.631	

Tab.2b

SERVIZI LOCALIZZATI IN PROGETTO						
N.	LOCALIZZAZIONE	S1	S2	S3	S4	S5
		Scuole	Comuni	Verde	Parch.	Industr.
1	Via Pragallo (Rc5)		568		400	
2	Area adiac. Piazza della Repubblica		1700			
3	Borgata Basinatto (Na)		1480		2600	
4	S.S.25/Cantore				1080	
5	Parcheggio via Gen. Cantore				230	
6	Via Monte Pirchiriano (Rba)				450	
7	S.S.25 (Pb)					2400
8	Area pubblica lungo autostrada			23500		
TOT			3748	23500	4760	2400
TOT	32008		3748	23500	4760	

Tab.2c

SERVIZI DA LOCALIZZARE IN SEDE DI SUE						
N.	LOCALIZZAZIONE	S1	S2	S3	S4	S5
		Scuole	Comuni	Verde	Parch.	Industr.
9	Rc1 (4495 mq)			475	200	
10	Rc2 (6766 mq)			815	200	
11	Rc3 (2803 mq)			270	150	
12	Rc4 (8199 mq)			980	250	
13	Rn (12800 mq)		1100	600	400	
TOT		0	1100	3140	1200	1000
TOT	5440		1100	3140	1200	
TOT	76.890	2.765	19.514	37.020	17.591	

RIEPILOGO SERVIZI EX ART.21 L.R.56/77						
	LOCALIZZAZIONE	S1	S2	S3	S4	S5
		Scuole	Comuni	Verde	Parch.	Industr.
	Servizi esistenti	2.765	14.666	10.380	11.631	4.940
	Servizi in prog. localizzati		3748	23500	4760	2400
	Servizi in prog. da localizzare		1100	3140	1200	1000
TOT		2.765	19.514	37.020	17.591	8.340
TOT	76.890	2.765	19.514	37.020	17.591	
	STANDARD					
	43,68	1,57	11,09	21,03	9,99	
		-1	-1	-2	-2	

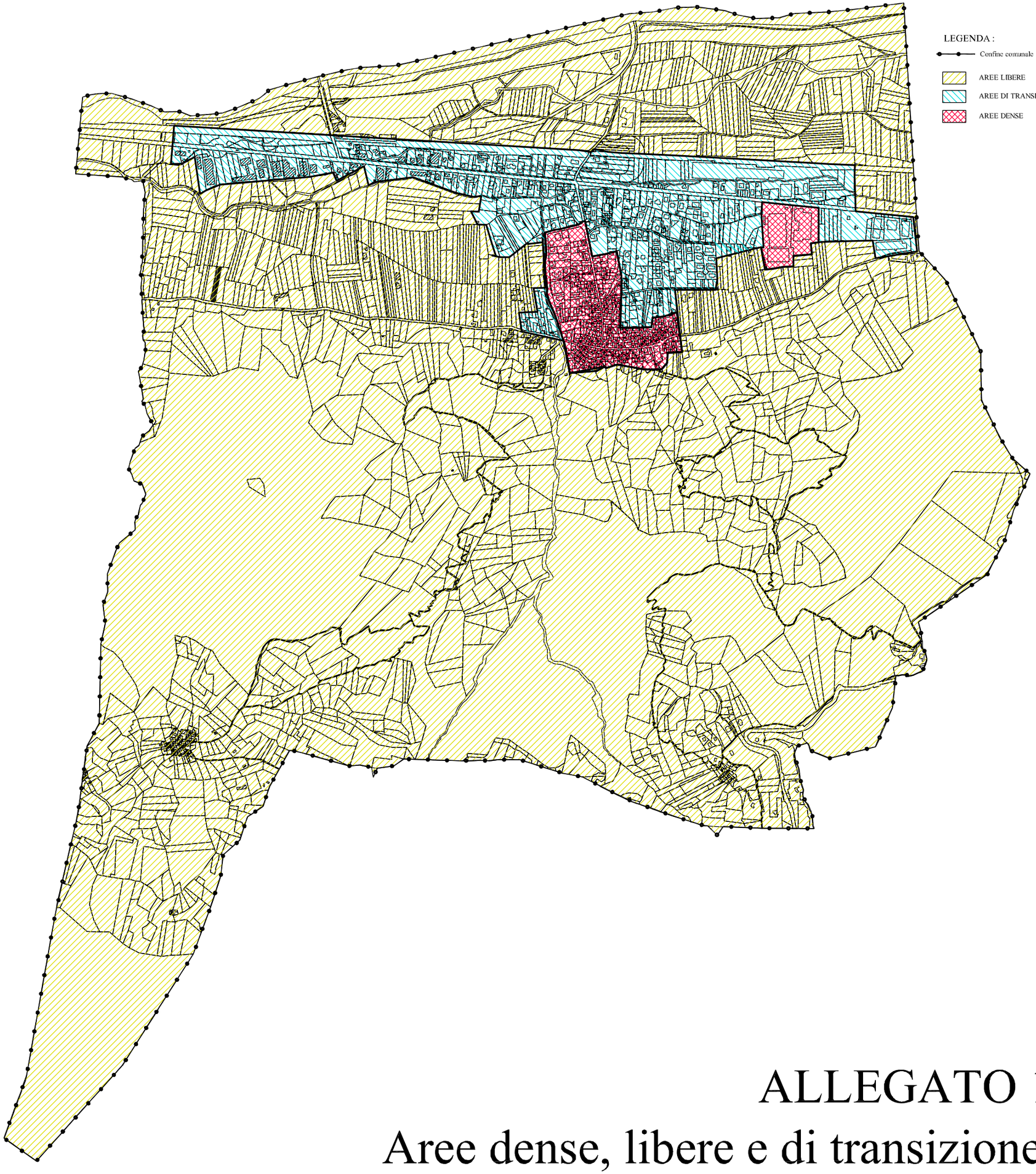
N.B. -1 Standard calcolati sui soli residenti (n. 1760)
-2 Standard calcolati su residenti e fluttuanti (n.1890)

Standard di legge	abitanti	mq	mq
	1760	18	31680
	fluttuanti		
	130	15	1950
			33630

Tab.3

Perequazione urbanistica delle aree localizzate

N.	LOCALIZZAZIONE	SUP.	DENSITA'	AREA DECOLLO	AREA ATTERRAGGIO	VOL.TRASF.
		mq	mc/mq			mc
2	Area adiac. Piazza della Repubblica	1700	0,9 - PdR	Rba	Rba	/
4	S.S.25/Cantore	1080	/	Aa	Aa	art.19/1 (NA)
5	Parcheggio via Gen. Cantore	230	1	Rbm	Rn	230
6	Via Monte Pirchiriano	450	0,9 - PdR	Rba	Rba	/
7	S.S.25	2400	Rc 0,5	Pb	Pb	1200 mq

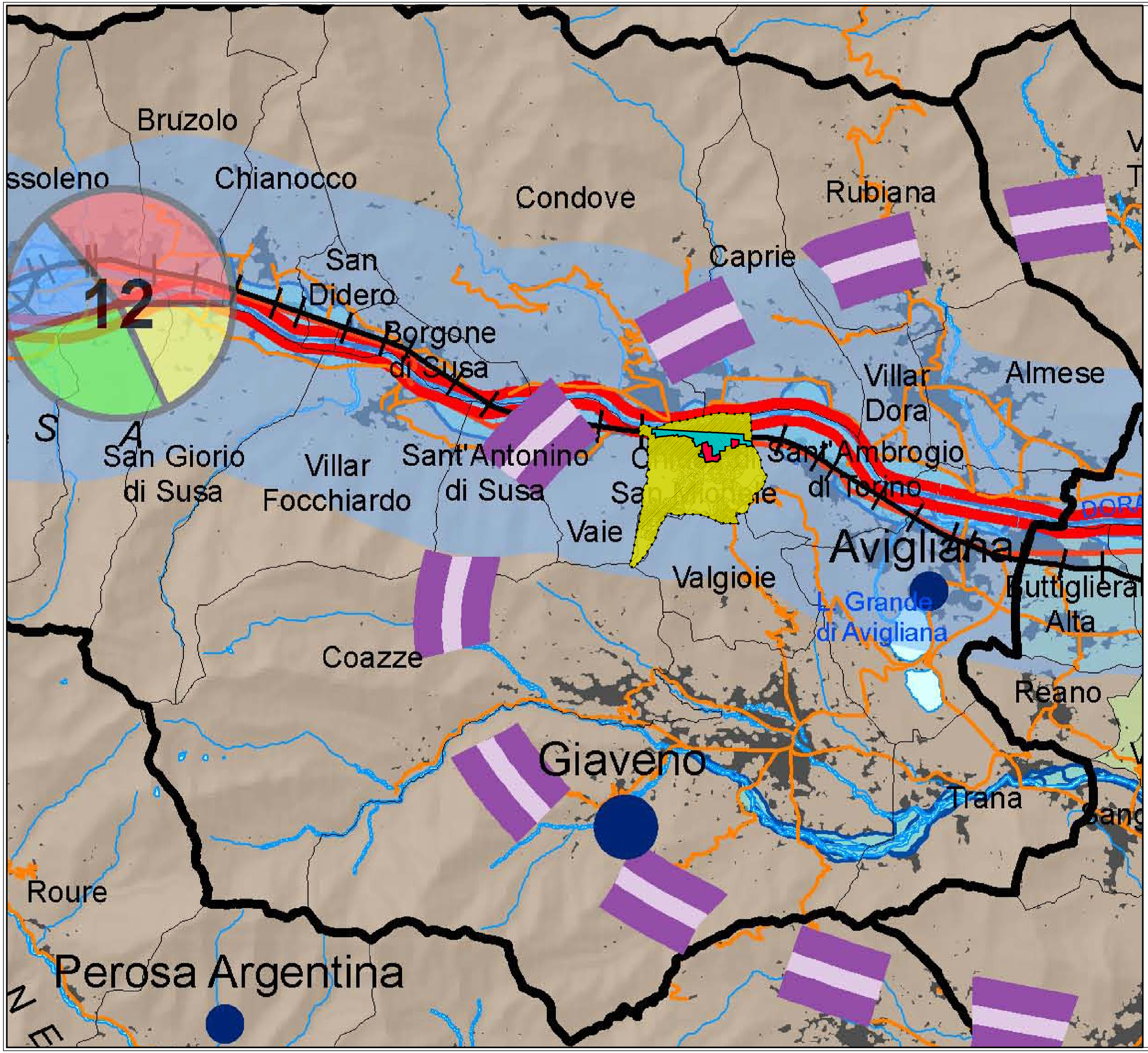


ALLEGATO 1

Aree dense, libere e di transizione

ALLEGATO 2

Rapporto previsioni di piano e PTR



LEGENDA :

- Confine comunale
- AREE LIBERE
- AREE DI TRANSIZIONE
- AREE DENSE