



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI CAFASSE



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante strutturale generale

ai sensi dell'art.17 - 4° comma della Legge Urbanistica Regionale

elaborato n.

1

relazione

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE INTRODOTTE A SEGUITO DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 7-1820 DEL 7 APRILE 2011, PUBBLICATA SUL BUR N.16 DEL 21/04/2011

estensori: arch. Franco Musso
arch. Giovanni Piero Perucca

studi geologici: Dr. Edoardo Rabajoli

versione: 0

data aprile 2011

1. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA A LIVELLO SOVRACOMUNALE

La strumentazione urbanistica di carattere sovracomunale alla quale occorre fare riferimento è costituita dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino e dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

1.1 Piano territoriale regionale (P.T.R.)

La Regione Piemonte, con deliberazione C.R. n. 388 - 9126 del 19/06/1997 ha approvato il Piano Territoriale Regionale, previsto dal titolo II° della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Il P.T.R., come è noto, fornisce indirizzi e prescrizioni per la pianificazione territoriale ed urbanistica a livello provinciale e comunale.

Tra le prescrizioni più significative a livello comunale occorre menzionare quella finalizzata all'obiettivo di contenere l'utilizzo del suolo non edificato "gli insediamenti di nuovo impianto dovranno consentire la massima capacità insediativa con il minimo uso del suolo agricolo. A tal fine, non potranno essere previsti nuovi insediamenti con densità territoriale inferiore a 0,8 mc/mq in conformità all'art. 23, 1° comma, Lr 56/77.

La previsione di densità inferiore dovrà essere specificatamente motivata con riferimenti agli aspetti ambientali e al costo dei servizi".

La zona circostante il Comune di Cafasse è altresì individuata tra le "dorsali di riequilibrio regionale", che comprendono "centri dotati di elevata integrazione, che presentano condizioni favorevoli allo sviluppo di tutti i settori".

Uno degli aspetti più significativi delle dorsali di riequilibrio è l'interconnessione con i sistemi internazionali, quindi risulta fondamentale la vicinanza con le reti infrastrutturali per il trasporto (autostrade, ferrovia, aeroporto).

In base all'art. 35 delle Norme di Attuazione, le dorsali "rappresentano le direttrici privilegiate per gli insediamenti e la rilocalizzazione di attività a scala subregionale e per la realizzazione di infrastrutture di interesse regionale"

Con riferimento alle aree produttive l'obiettivo del P.T.R. è di favorire la realizzazione di aree attrezzate lungo le dorsali di riequilibrio e le direttive fornite alla pianificazione a livello comunale sono "i PRG, nell'adeguarsi alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale, di norma dovranno soddisfare le esigenze di rilocalizzazione dai centri abitati degli impianti esistenti, ponendo particolare attenzione al problema delle comunicazioni e delle direttrici di traffico, e, per le aree industriali inserite nel contesto urbano, perseguire l'obiettivo di una graduale trasformazione in aree residenziali e/o di servizi"

Infine una parte del territorio comunale, ubicata in riva destra del torrente Stura di Lanzo, è interessata dalle previsioni dell'art. 39 delle Norme di Attuazione del P.T.R., in quanto la Regione Piemonte si impegna a definire specifici piani con valenza paesistica.

Con riferimento alle prescrizioni fornite dal P.T.R., la presente variante, che riveste carattere strutturale in quanto sono previsti incrementi della capacità insediativa, risulta essere coerente con gli indirizzi generali forniti dalla Regione.

Di seguito si riportano gli estratti delle tavv. 1 e 2 del P.T.R.:

- ⇒ Tav. 1 : i caratteri territoriali e paesistici
- ⇒ Tav. 2 : gli indirizzi di governo del territorio

1.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.)

1.2.1 Note generali

La Provincia di Torino ha adottato, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 621-712532 del 22/04/1999 il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) ai sensi dell'art. 15 della Legge 142/1990 e dell'art. 7 della L.R. n. 56/77.

Il Piano Territoriale è stato approvato, in via definitiva, dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n. 291 – 26243 del 1° agosto 2003 ed è entrato in vigore con la pubblicazione della suddetta deliberazione sul Bollettino Ufficiale Regionale i data 21 agosto 2003.

Il P.T.C. si pone i seguenti obiettivi generali:

- contenere il consumo di suolo per usi urbani e per la loro impermeabilizzazione, ridurre la diffusione dell'urbanizzato; ridurre la frammentazione del territorio dovuta all'edificato ed alle infrastrutture di trasporto.
- assicurare la compatibilità tra processo di trasformazione e criteri di salvaguardia delle risorse (in particolare della risorsa "suolo ad elevata capacità d'uso agricolo").
- individuare la possibilità di realizzare un sistema soft di aree verdi ("continuità verdi") anche nelle pianure e valli di modesto pregio (e dunque al di là delle aree già vincolate a parco, aree protette, ecc.), assicurando continuità a fasce già in formazione (lungo fiumi, rii, ecc.; lungo strade, ferrovie, ecc.; lungo crinali ecc.) e salvaguardando la varietà biologica vegetale e animale.
- favorire la redistribuzione di funzioni centrali strategiche verso la formazione di un sistema integrato di nuove centralità urbane, articolando sul territorio il sistema dei servizi rari, in connessione con nodi di scambi intermodali della modalità.
- commisurare la trasformazione edilizia (residenziale, industriale, terziaria) con le dinamiche socio-economiche recenti, eliminare le indicazioni espansive esistenti che presentano inadatte caratteristiche insediative, eventualmente sostituendole con altre di qualità insediativa adeguata.
- razionalizzare la distribuzione di aree per attività produttive e di servizi a loro supporto, anche in considerazione del consistente patrimonio dismesso e della necessità di ridurre e controllare le situazioni di rischio e di incompatibilità con altre funzioni.
- verificare l'impatto con altre dimensioni di più recente introduzione (es. Piano fasce Fluviali) o capaci di potenziare e valorizzare i caratteri locali (carta dei paesaggi, delle attrezzature turistiche).

Il Piano Territoriale di Coordinamento fornisce delle indicazioni a livello comunale e locale, con tre distinti livelli di efficacia normativa:

- Indirizzi: orientamenti della Provincia, sollecitazioni o inviti alla pianificazione locale e di settore che non costituiscono prescrizione o direttiva;
- Direttive: disposizioni specifiche, assunte dalla Provincia o rivolte alla pianificazione locale e di settore, dalla quale i soggetti di pianificazione possono discostarsi solo motivando le ragioni delle proprie scelte diverse;
- Prescrizioni: disposizioni specifiche, riferite a ben definite zone o tipologie di fenomeni, beni, interventi; rivolte alla pianificazione locale e di settore, di carattere vincolante e prevalente sulla pianificazione locale e di settore.

L'attuazione del P.T.C. avviene attraverso l'adeguamento dei Piani Regolatori Generali Comunali e loro Varianti.

Per quanto concerne i dati riepilogativi individuati dal P.T.C., si riportano integralmente, le "Schede" riferite al Comune di Cafasse.

1.2.2 Agricoltura e foreste

Il P.T.C., sull'estensione complessiva del territorio comunale, pari a 1.016 ettari (ha), sulla base della Carta della capacità d'uso dei suoli – I.P.LA. non individua terreni appartenenti alla Classe I^a (eccellente produttività); sono stati classificati 215 ha appartenenti alla Classe II^a (buona produttività) ubicati nella parte con minore acclività del territorio comunale.

In tali aree il PTC prevede che, di norma, gli strumenti di pianificazione locale e le loro varianti debbono destinare tali aree ad attività agricole ex art. 25 LR 56/77.

Nelle aree classificate di seconda classe di capacità d'uso potranno trovare collocazione eventuali flussi di potenziamento dell'armatura urbana esclusivamente all'interno degli ambiti di diffusione urbana e negli ambiti di assetto strategico rappresentati dalle reti e dai nodi del sistema produttivo, delimitati dal presente PTC;

Nelle rimanenti aree saranno ammesse destinazioni diverse da quelle agricole solo con adeguata motivazione.

Sono state anche classificati 489 ha di aree boscate sulla base della Carta Forestale.

Con riferimento a queste ultime, le direttive dell'art. 5.7 delle Norme di attuazione del P.T.C. prevedono che:

1. I P.R.G. devono delimitare le aree boscate, distinguendole dalle aree agricole, presenti nel proprio territorio comunale, utilizzando le informazioni prodotte nei piani territoriali forestali di Comunità Montana o "consortili" . In assenza di tali piani i P.R.G. delimitano, previo studio apposito, le aree boscate, sulla base della classificazione operata dal PTC, individuando ove esistenti o previsti:
 - Impianti di colture forestale;
 - Reg. Cee 2080/92 imboschimento delle aree agricole;
 - Aree boscate distinte per popolamento principale.
2. Gli strumenti di pianificazione locale debbono destinare tali aree esclusivamente ad attività agricole ex art. 25 LR 56/77; eventuali mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere consentiti solo sulla base di specifiche motivazioni e della comprovata assenza o impraticabilità di soluzioni alternative. In ogni caso sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione nelle aree di boschi di alto fusto e nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni.

In conformità con i disposti di cui al quinto comma dell'art. 8 delle Norme del PTR, la Provincia, in fase di attuazione del PTC, formulerà indirizzi rivolti ai Piani Regolatori per il corretto inserimento delle aree attrezzate nel sistema del verde.

Gli indirizzi provinciali di cui all'ultimo comma del succitato non sono ancora stati prodotti; in assenza la variante strutturale si è posta l'obiettivo della salvaguardia, in armonia con i disposti del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed a tal fine sono state individuate cartograficamente e tutelate con specifiche disposizioni.

1.2.3 Gli aspetti storico-culturali

Il territorio del Comune di Cafasse è individuato dal P.T.C. all'interno dell'area storico culturale "Valli di Lanzo", una delle sei aree in cui è stata suddivisa la Provincia, con la finalità di valorizzare "la funzione che i beni storico-culturali hanno per il riconoscimento dell'identità del territorio e per la qualificazione del sistema insediativo, inserendo i beni stessi nei circuiti dell'uso del territorio e rendendo le Comunità locali consapevoli del loro valore."

Le principali caratteristiche per l'area in esame, individuate dal P.T.C. sono:

"Le Valli di Lanzo si innervano sul bacino fluviale della Stura di Lanzo e dei suoi affluenti e comprendono la Valle di Viù, la Val Grande e la Valle di Ala.

Il luogo di riferimento più importante, di mercato e polo terziario, è Lanzo, anche se con scarse funzioni di capoluogo per la non forte centralità.

Importante è il riferimento alle matrici culturali proprie di una zona, già in antico regime fortemente individuabile come bacino di manodopera per maestranze e professioni legate al problema edilizio, storicamente indirizzate non solo sulla capitale sabauda, ma anche su bacini di emigrazione europei (Hirondelles).

La fascia delimitata dall'arco pedemontano che connota la zona ha una diffusa e fitta presenza di nuclei di piccola e media grandezza e la presenza consistente di addensamenti di villaggi e nuclei alpini.....

Per la definizione ambientale è importante l'uniformità del cantiere edilizio, sostanzialmente povero, e pertanto bisognoso di attenta tutela nella pianificazione urbanistica."

Il centro storico di Cafasse Capoluogo non è stato individuato né dal P.T.R., né dal P.T.C., quest'ultimo segnala la presenza di num. 3 nuclei rurali e villaggi alpini che sono corrispondenti alle zone di piano N1.1, N1.3 e N1.5 (nuclei rurali di antica formazione).

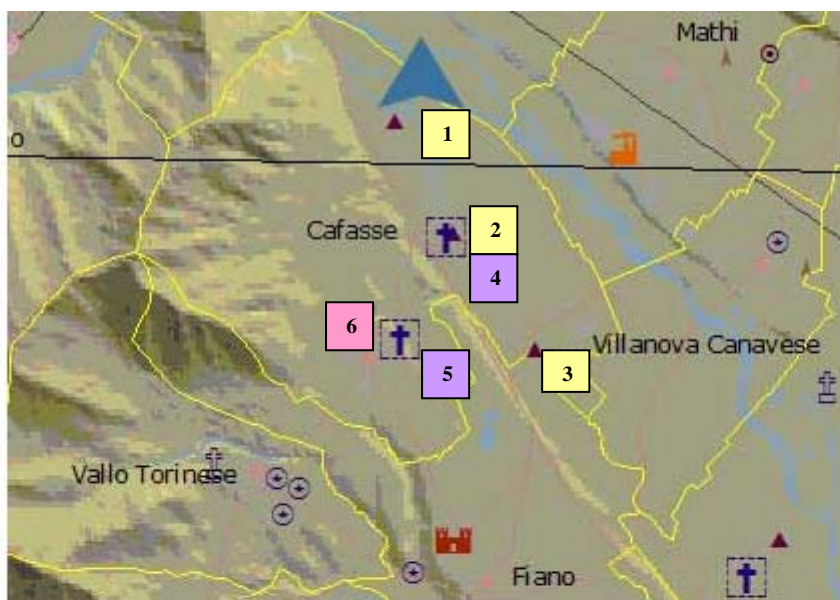
Le aree N2.1 e N2.2 in Monasterolo, sono invece considerate dal P.T.C. come Centri storici di tipo F4, inserite nelle emergenze urbanistiche ed archeologiche

Inoltre, in base ad una ricerca compiuta per la redazione della "Carta delle aree ambientali Antropizzate e dei beni architettonici, urbanistici e archeologici della Regione Piemonte" sono stati altresì individuate:

- n. 2 chiese

I suddetti aspetti storico culturali sono individuati nell'estratto della "Cartografia delle aree storico culturali della provincia di Torino" di seguito riportato.

Tab. 1.2.3 Estratto Cartografia Aree Storico Culturali
della Provincia di Torino
Aspetti storico – culturali ed individuazione dei beni architettonici e culturali
Territorio Comunale di Cafasse



| | |
|--|---------------------------------|
| Basilica, Monastero | Area di ritrovamenti |
| Cappella | Belvedere |
| Cascina /a corte / con parco | Centro F1 |
| Castello / con parco / Opera fortificata | Centro F2 |
| Chiesa | Centro F3 |
| Filatoio, Fornace, Fucina, Mulino, Opifici diversi | Centro F4 |
| Palazzo /con parco | Citta' romana |
| Pilone | Ghetto ebraico |
| Ponte fortificato | Nucleo / Villaggio alpino |
| Ruederi di castello / di opera fortificata | Nucleo rurale |
| Torre | Opera di ingegneria |
| Via Crucis | Recetto |
| Villa /con parco | Resti di strutture |
| | Sistema di vie/piazze porticate |
| | Residenze sabaude |

Legenda

- ⇒ N° 1-2-3 : Nuclei rurali, zone di P.R.G.C. "N":
1 = **N1.5** Capoluogo, Via Balangero;
2 = **N1.3** Capoluogo, Via Roma / Via villanova;
3 = **N1.1** Capoluogo, B.ta Barello.
- ⇒ N° 4-5 : Chiese:
4 = Capoluogo, Chiesa di San Grato 1774;
5 = Monasterolo, Chiesa dell'Assunta
- ⇒ N° 6 : Centro storico di tipo F4: Monasterolo, zone di P.R.G.C. N2.1 e N2.2

Per le emergenze storico-culturali sopra richiamate, le norme di attuazione del P.T.C. prevedono:

La presenza sul territorio provinciale dei nuclei di antica formazione è segnalata nelle rispettive aree culturali e affidata, come individuazione specifica e delimitazione, alla pianificazione locale.

La verifica effettuata "a livello locale" ha confermato le indicazioni contenute nel P.T.C.; con la Variante generale si è provveduto ad individuare, a livello cartografico e normativo, le emergenze storico-culturali, tenendo conto degli "indirizzi" in materia, secondo i quali "Il complesso degli aspetti storico-culturali del territorio costituisce riferimento per la strumentazione urbanistica locale ed in particolare per l'applicazione dell'art.24 Legge Regionale 56/77 e s.m.i. I P.R.G. nell'individuare e normare le aree storico culturali dovranno riferirsi alle risultanze contenute nelle Schede".

Non risultano al momento presenti agli atti della Soprintendenza per i beni architettonici e del paesaggio del Piemonte, provvedimenti di tutela dei beni architettonici ai sensi del Titolo I della Parte II del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" (già Titolo I del D.Lgs. 490/99 e Legge 1089/39) concernenti immobili siti in Cafasse e Monasterolo.

I beni immobili che hanno più di 50 anni e siano di proprietà di regioni, Province, Comuni, altri enti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro sono comunque sottoposti a tutela ai sensi del summenzionato D. Lgs. 42/2004, almeno fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui all'art. 12 del Decreto stesso, con le modalità di cui al Decreto 06/04/2004.

1.2.4 Il sistema insediativo

Il P.T.C., con una apposita Direttiva, fornisce degli orientamenti per lo sviluppo residenziale dei comuni della Provincia, che deve essere previsto nell'ambito dei cosiddetti Sistemi di diffusione urbana, localizzati in aree di elevata qualità ambientale, già dotati o prossimi a centri dotati di tutti i servizi sovracomunali.

Il Comune di Cafasse, classificato tra i Centri turistici di interesse provinciale, è altresì incluso nell'ambito del Sistema di diffusione urbana del Ciriacese, che è costituito dai seguenti sottosistemi:

- Cafasse, Fiano;
- Balangero, Lanzo, Mathi Canavese, Nole, Grosso, San Carlo Canavese;
- Rivarossa, San Francesco al Campo, Lombardore, Volpiano;
- Rocca Canavese, Barbania, Vauda Canavese, Front.

Nei comuni rientranti nell'ambito del "Sistema" sopra menzionato la definizione delle aree di nuovo insediamento dovrà comunque garantire la salvaguardia:

- delle eventuali aree a rischio idrogeologico individuate dalle analisi connesse agli strumenti urbanistici comunali;
- delle aree di pregio dal punto di vista paesaggistico e naturalistico;
- delle aree di elevata qualità paesistico ambientale;
- delle aree boscate;
- delle aree con strutture colturali a forte dominanza paesistica;
- dei suoli ad eccellente o buona produttività (classi 1 e 2 di capacità d'uso);

Inoltre “Gli insediamenti di nuovo impianto, programmaticamente previsti nelle aree di diffusione urbana, dovranno consentire la massima capacità insediativa con il minimo uso del suolo agricolo”, fissando, in accordo a quanto già previsto dal Piano Territoriale Regionale, il limite minimo di densità territoriale di 0,8 mc/mq e con le prescrizioni che “I P.R.G.C. e le loro varianti di adeguamento devono perseguire gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di completamento delle aree ancora libere già dotate di tutte le infrastrutture di urbanizzazione”.

1.2.5 Il sistema produttivo

Il P.T.C., per quanto attiene il sistema produttivo, individua il Comune di Cafasse all'interno del Bacino di Valorizzazione produttiva di Lanzo Torinese.

I Bacini di valorizzazione produttiva sono definiti dall'art. 10.3 delle N.d.A. del P.T.C. come “ambiti che si connotano in parte per la significativa diffusione di masse manifatturiere in termini di unita' locali e/o addetti, in parte per la capacità di costituire sistema o sotto-sistema locale per la creazione del valore, secondo le specificazioni contenute nell'Atlante della Manifattura, in parte per la presenza di dinamiche localizzative significative nell'ultimo decennio; sotto l'aspetto dell'organizzazione spaziale non sono rilevabili vincoli significativi alla scala territoriale di area vasta tali da costituire impedimento al perseguimento dell'obiettivo del riordino e del potenziamento dell'apparato produttivo”.

L'indirizzo normativo sopra richiamato fa riferimento all'Atlante della manifattura provinciale, strumento di approfondimento del P.T.C., che deriva da una ricerca condotta sul sistema manifatturiero, con l'invio di questionari alle imprese ed ai Comuni.

Sulla base delle risultanze dell'Atlante, il sistema produttivo e quello misto del Comune di Cafasse risultano essere caratterizzati dai seguenti dati:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| a) Sistema produttivo: | |
| 1) Superficie totale | 269.194 mq. |
| 2) Superficie occupata | 116.861 mq. |
| 3) Superficie libera | 152.334 mq. |
| 4) Indice medio di saturazione | 0,4 |
| b) Sistema misto | |
| 1) Superficie totale | 38.670 mq. |
| 2) Superficie occupata | 38.670 mq. |

1.2.6 - Aree a bassa capacità protettiva del suolo

Il P.T.C. segnala e localizza (nella Tav. A2) la presenza di terreni con bassa capacità protettiva nei confronti delle acque sotterranee e le zone di ricarica delle falde.

In base alle analisi condotte dalla Provincia, circa 410 ha della superficie comunale ricadono nelle categorie sopra richiamate.

Nelle porzioni di territorio così classificate, in base agli Indirizzi dell'art. 13.6.2.1 delle N.d.A. del P.T.C., “i P.R.G. devono recepire le indicazioni del presente piano, qualificandole e specificandole al dettaglio.

Nella aree a limitata capacità protettiva dei suoli:

1. non sono ammessi insediamenti urbani di nuovo impianto;
2. non è ammesso lo spandimento liquami zootecnici:

saranno concordate, in sede di ambito sovracomunale allargato alle associazioni agricole di categoria azioni e misure di sostegno atte a indirizzare le coltivazioni agricole "intensive" verso tecniche e tipi colturali a minore impatto ambientale"

1.2.7 La viabilità sovracomunale

Il Comune di Cafasse è interessato da alcune viabilità provinciali.

La più importante, che attraversa il territorio da nord a sud, la S.P. n. 1 di collegamento tra Torino ed il lanzeese, definita anche "Direttissima delle Valli di Lanzo", strada di scorrimento veloce, caratterizzata purtroppo da elevata incidentalità.

Un importante miglioramento dei collegamenti stradali in senso est-ovest avverrà con la realizzazione, proposta dal P.T.C., della dorsale "pedemontana" che, pur non interessando direttamente il territorio comunale (il tracciato è previsto tra il comune di Nole e quello di Fiano), consentirà di connettere la zona di Cafasse con l'eporediese e la Valle di Susa.

Il P.T.C. prevede, all'interno del territorio del Comune di Fiano, ma prossimo al confine comunale, la realizzazione di una rotonda all'incrocio tra la "direttissima" e la S.P. n. 24, che consentirà un miglior accesso da sud.

Le altre viabilità che interessano il Comune sono la già citata S.P. n. 24 di collegamento con il Comune di Villanova Canavese ed il ciriaceese (tramite il ponte sul torrente Stura di Lanzo), la S.P. n. 182 (principale collegamento tra il capoluogo e la frazione Monasterolo) verso Varisella e la S.P. n. 218, la quale connette il Comune di Fiano con la frazione Monasterolo.

1.2.8 Adeguamento al p.t.c.

La variante strutturale al P.R.G.C. del Comune di Cafasse provvede ad adeguarsi alle disposizioni del P.T.C.

L'art. 16 delle N.d.A. del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino prevede che:

- *I Comuni sono tenuti ad adeguare la propria strumentazione urbanistica alle disposizioni del presente PTC entro diciotto mesi dalla sua entrata in vigore. Dopo tale data i Comuni non possono adottare varianti strutturali a Piani Regolatori che non abbiano proceduto all'adeguamento al PTC. Qualora il comune permanga nell'inadempienza si applicano i disposti di cui al secondo comma dell'art. 19 della l.r. 56/77 e s.m.i. Sono comunque adottabili le varianti richieste da specifiche disposizioni di leggi statali o regionali e le varianti adottate ai sensi dei commi 5 bis, 6 e 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.*
- *I piani regolatori e le loro varianti adottati dopo l'approvazione del PTC devono essere conformi alle presenti norme; si richiamano inoltre i disposti del precedente art.3.1.*

La presente variante strutturale recepisce e fa proprie tutte le disposizioni sovraordinate contenute nel P.T.C.

1.2.9 Estratti P.T.C.

Si allegano di seguito i seguenti estratti del P.T.C.:

Schede

- ⇒ Informazioni generali
- ⇒ Agricoltura e foreste
- ⇒ Sistema insediativo residenziale
- ⇒ Servizi di carattere sovracomunale
- ⇒ Insediamenti produttivi
- ⇒ Vocazioni turistiche
- ⇒ Infrastrutture viarie
- ⇒ Assetto idrogeologico
- ⇒ Tutela ambientale

Tavole

- ⇒ A0: Schema strutturale;
- ⇒ A1: Diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti: ambiti di tutela e valorizzazione ambientale
- ⇒ A2: Diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti: aree ad elevata sensibilità ambientale per la presenza di infrastrutture ed impianti di rilevante criticità ambientale e per la permeabilità dei suoli
- ⇒ A3: Diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti: agricoltura e foreste
- ⇒ A4: Diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti: servizi e partizioni territoriali a carattere sovracomunale
- ⇒ A5: Destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti: Vocazioni e funzioni turistiche (offerta di beni culturali, beni ambientali e di strutture per il turismo).
- ⇒ A6: Destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti: Sistema degli insediamenti residenziali
- ⇒ A7: Ricerca sul comparto produttivo, manifatturiero e artigianale. Ipotesi di riassetto strategico.
- ⇒ A7.1: Destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti: Sistema produttivo, manifatturiero e artigianale. – taglio nord -
- ⇒ B: Localizzazione delle principali linee di comunicazione e indirizzi di intervento. La Tavola ha come allegato il documento illustrativo degli interventi sull'assetto viario. – Torino -

1.3 Tutela ambientale e assetto idrogeologico

1.3.1 - Area protetta regionale e biotopo di interesse comunitario

Lungo il torrente Stura di Lanzo, ai sensi della Dir.92/43 CEE HABITAT, è individuata un'Area protetta regionale (istituita con L.R. 14 giugno 1993, n. 27) ed un Biotopo di interesse comunitario, sulla medesima zona, per un'estensione complessiva di circa 698 ha.

L'Area protetta interessa anche i comuni di Balangero, Lanzo Torinese, Mathi, Nole e Villanova Canavese.

Le caratteristiche generali della zona tutelata sono dovute ad un "Ambiente fluviale in continuo mutamento dovuto ai fenomeni di erosione, sedimentazione e rimodellamento delle sponde.

L'abbassamento dell'alveo, dovuto per lo più a fenomeni estrattivi, ha portato alla luce uno strato di terreno argilloso con presenza di fossili dell'era Terziaria (gen. Glyptostrobilus) sotto forma di tronchi carbonizzati con residui vegetali attribuibili ad antiche zone paludose del "Villafranchiano" (tra Villanova C.se e Robassomero) con *Alnus sp.* PI.

Più altre caducifoglie temperate, miste a qualche genere di sempreverdi di clima più caldo oltreché specie erbacee di numerosi generi in buona parte ancora esistenti in Europa. Presenza di aree forestali con molti elementi (specialmente negli strati inferiori) del bosco planiziale padano con alcune specie molto rare."

La forma di tutela principale è dovuta al fatto che si tratta dell' unica stazione (nuova) piemontese di *Carex hartmanii*, cioè di una pianta erbacea piuttosto rara.

1.3.2 Zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo

Secondo le indicazioni contenute nella Tavola di piano "P", scala 1:10000, del Piano d'Area della "Zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo", una porzione del territorio comunale di Cafasse ricade nella suddetta Zona di Salvaguardia.

Si riportano di seguito gli ambiti interessati dal Parco della Stura con la classificazione in esso definita:

| Porzioni di territorio comunale ricadenti nella "Zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo" | | |
|---|------------------|--|
| Descrizione e localizzazione | Zona di P.R.G.C. | Classificazione secondo il Piano d'area della Zona di Salvaguardia della Stura |
| Capoluogo: presso Strada del Polisportivo, porzione territorio a nord-est dell'abitato, verso confine con Comune di Villanova | S13 / agricola | a.e. = area attrezzata per sport e tempo libero, esistente |
| Capoluogo: verso confine con Comune di Lanzo lungo Sp. N° 1, soggetta a vincolo idrogeologico | agricola | a.e. = area attrezzata per sport e tempo libero, esistente |
| Capoluogo: presso Strada del Polisportivo, porzione territorio a nord-est dell'abitato, verso confine con Comune di Villanova | S13 / agricola | a.p. = area attrezzata per sport e tempo libero, in progetto |
| Capoluogo: presso Strada del Polisportivo, porzione territorio a nord-est dell'abitato, verso confine con Comune di Villanova | agricola | N1 ₃ (porzione) = area di primario interesse priva di antropizzazione |
| Capoluogo: verso confine con Comune di Lanzo a monte della zona produttiva D1.3 | agricola | N1 ₂ (porzione) = area di primario interesse priva di antropizzazione |
| Capoluogo: zona a monte area ex Magnoni e zona Paschero | agricola | A ₆ = area agricola |
| Capoluogo: verso confine con comune di Lanzo Torinese | agricola | U ₄ = area urbanizzata |
| Capoluogo: area produttiva verso confine con comune di Lanzo Torinese | D3 | U ₅ = area urbanizzata |

1.3.3 - Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.)

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza del torrente Stura di Lanzo, il quale è soggetto alla normativa dell'Autorità di Bacino del fiume Po, ripresa dal P.T.C. della Provincia.

Vengono individuate, nell'ambito del territorio comunale, le fasce fluviali A, B e C, per una estensione complessiva di circa 98 ha.

Sono inoltre state individuati 70 ha di aree inondate e la Banca Dati Geologica della Regione Piemonte non contiene segnalazioni di fenomeni gravitativi.

2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

2.1 - Evoluzione della strumentazione urbanistica

I principali strumenti di pianificazione a livello comunale sono stati, negli anni, i seguenti:

- 1973 – D.C. n.79 del 3/7/1973 – adozione del Regolamento Edilizio con annesso Programma di fabbricazione;
- 1975 - D.C. n.47 del 30/04/1975 riadozione del Regolamento Edilizio con annesso Programma di fabbricazione in recepimento delle osservazioni regionali;
- 1977 - D.C. n. 65 del 29/09/1977 – ulteriore stesura del Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, in parziale accoglimento Osservazioni della Regione;
- 1978 - D.C. n. 83 del 12/09/1978 – adozione da parte del Comune delle controdeduzioni al parere del C.U.R. con stesura definitiva delle aree residenziali e produttive;
- 1979 - D.P.G.R. n. 199 del 18/01/1979 approvazione Regolamento Edilizio e Programma di Fabbricazione previo inserimento modifiche alla normativa vigente

2.2 - Il vigente piano regolatore generale

Il Comune di Cafasse è dotato di Piano Regolatore Generale, formato nel rispetto della L.R. 56/77 e s.m.i.

I principali atti amministrativi con i quali il Piano vigente è stato adottato ed approvato sono i seguenti:

- a) deliberazione C.C. n. 46 del 18/05/1984 di adozione della Delibera Programmatica;
- b) deliberazione C.C. n. 25 del 16/06/92 di adozione del progetto preliminare;
- c) deliberazione C.C. n. 21 del 22/06/93 di adozione del progetto definitivo;
- d) deliberazione C.C.n.51 del 25/11/94 di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni regionali sul progetto definitivo;
- e) deliberazione Giunta Regionale n.55 389 del 1/8/95 di approvazione definitiva del Piano Regolatore.
- f) pubblicazione della deliberazione di approvazione sul B.U.R. n.37 del 13/9/95;

2.3 - Varianti parziali ai sensi art.17 – 7 comma l.r.56/77

n.1 - approvata con deliberazione consiliare n° 34 in data 13/07/99.

n.2 - approvata con deliberazione consiliare n° 13 in data 04/04/2000;

n.3 - approvata con deliberazione consiliare n° 21 in data 29/06/2001;

n.4 - approvata con deliberazione consiliare n° 25 in data 23/07/2004;

2.4 - La delimitazione dei centri edificati

E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 28/02/78.

2.5 - La delimitazione del centro abitato

Ai sensi del nuovo Codice della strada, è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 30/06/93.

3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi che la Amministrazione comunale si è prefisso sono i seguenti:

1. adeguare il vigente P.R.G.C. alle più recenti normative dettate, in particolare, dal T.U. in materia di Edilizia e alla seguente strumentazione urbanistica a livello sovracomunale:
 - Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento predisposto dalla Provincia di Torino ai sensi dell'art. 15 della Legge 142/1990;
 - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24/6/2001 e Piano stralcio delle Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. 24/07/1998 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 262 del 09/11/1998
 - Normativa in materia di commercio dettata dal Decreto Legislativo del 31 marzo 1998 n.114, dalla Legge Regionale 12 novembre 1999 n.28, e dalle deliberazioni C.R. del 29 ottobre 1999 n.563-13414 e s.m.i.e DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003.
 - Legge Regionale 8 luglio 1999 n.19 e Regolamento Edilizio Tipo approvato con deliberazione del C.R. n.548-9691 del 29/07/1999.
 - Normativa in materia di inquinamento acustico (Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e Legge Regionale 20 ottobre 2000, n. 52).
2. integrare la consistenza delle zone destinate all'insediamento delle attività produttive al fine di dare risposta alle esigenze che sono state evidenziate in tal senso.
3. ridefinire la perimetrazione delle **zone destinate all'insediamento delle residenze** stralciando le potenzialità edificatorie su quelle aree nelle quali l'indagine geologica ha riscontrato delle criticità, ridistribuendo la volumetria residua su aree di frangia e introducendo alcune nuove zone di espansione.
4. introdurre gli adeguamenti alla **viabilità comunale** e intercomunale finalizzati al recepimento delle indicazioni dettate dagli strumenti di pianificazione della Provincia di Torino e alla ottimizzazione dei flussi di traffico derivanti dalle più recenti esigenze di pianificazione a livello comunale;
5. ridefinire il testo delle **Norme Tecniche di Attuazione** per adeguarlo alle più recenti disposizioni legislative nonché per migliorare l'impostazione delle norme medesime al fine di rendere più chiara ed esplicita l'articolazione normativa e conseguire quindi una più elevata funzionalità per la attuazione e gestione del Piano;
6. Ridefinire gli **indici residenziali** delle diverse zone del Piano Regolatore rendendo i medesimi più coerenti con le tipologie abitative insediate e insediabili, e i **parametri di densità edilizia** per le zone residenziali del P.R.G.C. al fine di rendere effettivamente attuabili le previsioni dello strumento urbanistico
7. Introdurre una nuova zona destinata ad **attività terziarie e turistico-ricettive** anche al fine di creare attività di servizio e di supporto agli insediamenti produttivi insediati e di futuro insediamento.
8. Introdurre un **vincolo di inedificabilità** per le aree agricole adiacenti agli insediamenti residenziali al fine di impedire la compromissione di tali aree e garantire l'eventuale futura espansione dei nuclei abitati.

4. INDAGINI EFFETTUATE

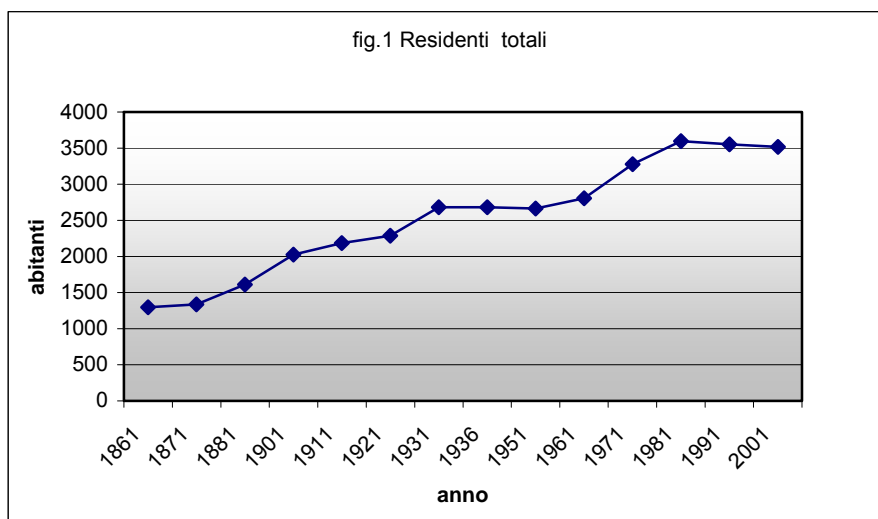
4.1 Crescita demografica

La popolazione residente nel Comune di Cafasse al 31/12/2004 in base al bilancio demografico 2004, ammonta a 3636 abitanti.

Di seguito in tab. 1.1 si riporta la ricostruzione storica della popolazione residente in base ai dati dei successivi censimenti generali della Popolazione, evidenziandone la progressiva variazione percentuale.

| Tab.4.1.1 Bilancio storico della popolazione residente dal 1861 al 2004 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|-------|-------|------|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
| ANNO | 1861 | 1871 | 1881 | 1901 | 1911 | 1921 | 1931 | 1936 | 1951 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 |
| residenti totali | 1296 | 1338 | 1609 | 2025 | 2188 | 2288 | 2681 | 2682 | 2663 | 2806 | 3280 | 3599 | 3555 | 3516 |
| variazioni % | | +3,2 | +20,2 | +25,8 | +8,0 | +4,6 | +17,2 | +0,1 | -0,7 | +5,4 | +16,9 | +9,7 | -1,2 | -1,0 |

La fig. 4.1 contiene la rappresentazione grafica del bilancio storico.



La successiva tab. 4.1.2 riporta i bilanci demografici derivanti dalle ricostruzioni intercensuarie, riferiti al totale della popolazione, per il periodo 1992-2004.

Tab 4.1.2 - movimento e calcolo della popolazione residente (dinamica della popolazione)

| ANNO | POPOLAZIONE AL | MOVIMENTO NATURALE | | | MOVIMENTO MIGRATORIO | | | SALDO TOTALE | POPOLAZIONE AL | FAMIGLIE | |
|------------------------------|------------------------------|--------------------|-------|-------|----------------------|--------|-------|--------------|----------------|----------|------------|
| | 1 Gennaio | Nati | Morti | Saldo | Immigr. | Emigr. | Saldo | | 31 Dicembre | Numero | Incrementi |
| cens. 91 | POPOLAZIONE LEGALE N. 3552 | | | | | | | | | | |
| 1992 | 3.552 | 35 | 44 | -9 | 96 | 72 | 24 | 15 | 3.567 | 1.502 | 69 |
| 1993 | 3.567 | 38 | 48 | -10 | 86 | 74 | 12 | 2 | 3.569 | | |
| 1994 | 3.569 | 19 | 57 | -38 | 107 | 88 | 19 | -19 | 3.550 | | |
| 1995 | 3.550 | 36 | 37 | -1 | 72 | 93 | -21 | -22 | 3.528 | 1.485 | |
| 1996 | 3.528 | 21 | 46 | -25 | 118 | 99 | 19 | -6 | 3.522 | | |
| 1997 | 3.522 | 21 | 43 | -22 | 88 | 110 | -22 | -44 | 3.478 | 1.485 | |
| 1998 | 3.478 | 18 | 51 | -33 | 107 | 107 | 0 | -33 | 3.445 | 1.484 | -1 |
| 1999 | 3.445 | 25 | 32 | -7 | 86 | 84 | 2 | -5 | 3.440 | 1.490 | 6 |
| 2000 | 3.440 | 28 | 38 | -10 | 143 | 82 | 61 | 51 | 3.491 | 1.506 | 16 |
| 2001 (dato al 1/10) | 3.491 | 20 | 32 | -12 | 89 | 44 | 45 | 33 | 3524 | 1.507 | |
| cens.2001 | POPOLAZIONE LEGALE N. 3.516. | | | | | | | | | | |
| 2001 (periodo 21/10 - 31/12) | 3.516 | 7 | 9 | -2 | 2 | 6 | -4 | -6 | 3510 | | |
| 2002 | 3.510 | 24 | 48 | -24 | 141 | 102 | 39 | 15 | 3.525 | 1.514 | |
| 2003 | 3.525 | 27 | 35 | -8 | 202 | 102 | 100 | 92 | 3.617 | 1.554 | |
| 2004 | 3.617 | 36 | 53 | -17 | 156 | 120 | 36 | 19 | 3.636 | 1.567 | |

Nella successiva Tab.4.1.3 si ha inoltre il confronto tra la popolazione del 1991 e del 2001 con i dati riguardanti la densità di popolazione per Km² riferiti al Comune di Cafasse e ai Comuni limitrofi.

| Tab.4.1.3 Popolazione residente censita al 2001 (popolazione legale) e al 1991, differenze e densità abitativa, per comune - Censimento 2001 | | | | | |
|---|---|---|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| Comune | Popolazione residente censita al 21 ottobre 2001 | Popolazione residente censita al 20 ottobre 1991 | Variazione di popolazione tra il 1991 ed il 2001 (valori assoluti) | Variazione % tra il 1991 ed il 2001 | Densità per Km ² |
| Cafasse | 3.516 | 3.545 | -29 | -0,8 | 352,3 |
| Fiano | 2.558 | 2.432 | 126 | 5,2 | 209,8 |
| Lanzo T.se | 5.141 | 5.228 | -87 | -1,7 | 495,8 |
| Germagnano | 1.294 | 1.302 | -8 | -0,6 | 91,1 |
| Villanova | 1.010 | 992 | 18 | 1,8 | 255,7 |
| Mathi | 3.970 | 4.090 | -120 | -2,9 | 557,6 |
| Balangero | 3.048 | 2.891 | 157 | 5,4 | 236,3 |

Cafasse presenta un valore di densità di popolazione per Km² medio-alto rispetto agli altri comuni della zona.

Tuttavia, tra il 1991 e il 2001, la popolazione ha subito un leggero decremento (inferiore all'1%).

4.2 Struttura della popolazione per classi di età e nuclei familiari

Si riportano di seguito gli indicatori di struttura della popolazione relativi all'Italia del Nord e via via più in dettaglio del Piemonte e della Provincia di Torino, al fine di confrontarli con i dati disponibili per il comune di Cafasse.

Nelle tabelle successive compaiono gli indicatori e gli indici di seguito sintetizzati:

- **% Popolazione 0-14:** percentuale di popolazione di 0-14 anni sul totale della popolazione;
- **% Popolazione 15-64:** percentuale di popolazione di 15-64 anni sul totale della popolazione.
- **% Popolazione 65+:** percentuale di popolazione di 65 anni e più sul totale della popolazione;
- **indice di dipendenza strutturale degli anziani:** rapporto percentuale tra la popolazione di età 65 anni e più e la popolazione in età attiva (15-64 anni);
- **Indice di dipendenza strutturale:** rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e la popolazione in età attiva (15-64 anni).
- **Indice di vecchiaia:** rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14anni
- **Indice di dipendenza strutturale:** rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e la popolazione in età attiva (15-64 anni).
- **Indice di vecchiaia:** rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di 0-14 anni.
- **Numero medio di figli per donna (o tasso di fecondità totale):** somma dei quozienti specifici di fecondità calcolati rapportando, per ogni età feconda (tra i 15 e i 49 anni), il numero di nati vivi all'ammontare medio annuo della popolazione femminile.
- **Nuzialità (tasso di):** rapporto tra il numero di matrimoni celebrati nell'anno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000.
- **Nuzialità totale (tasso di):** somma dei quozienti specifici di nuzialità degli sposi calcolati rapportando, per ogni età tra i 16 e i 49 anni, il numero di matrimoni all'ammontare medio annuo della popolazione, moltiplicato per 1.000.
- **Saldo migratorio:** differenza tra il numero degli iscritti ed il numero dei cancellati dai registri anagrafici dei residenti.

Nella Tab. 4.2.1 si sintetizzano le principali caratteristiche strutturali della popolazione con il confronto tra i dati nazionali, regionali e del Comune di Cafasse.

| | Composizione percentuale | | | Indici | | |
|----------------|--------------------------|-------------|-----------------|--------------|------------------------|--------------------------------------|
| | 0-14 anni | 15-64 anni | 65 anni e oltre | Vecchiaia | Dipendenza strutturale | Dipendenza strutturale degli anziani |
| ITALIA | 14,2 | 66,4 | 19,5 | 137,7 | 50,7 | 29,4 |
| NORD | 13,1 | 66,2 | 20,7 | 157,9 | 51,0 | 31,2 |
| Piemonte | 12,4 | 65,5 | 22,1 | 178,0 | 52,8 | 33,8 |
| CAFASSE | 11,6 | 65,6 | 22,8 | 197,0 | 52,4 | 34,8 |

La composizione percentuale per Classi di Età aggiornata al 2001 del Comune di Cafasse rispecchia l'andamento nazionale e regionale, tuttavia con una maggiore percentuale di anziani e una minore percentuale di giovani rispetto ai valori di riferimento a

grande scala. Tutto ciò è confermato anche da un maggior indice di dipendenza strutturale.

Nei seguenti grafici e tabelle si analizza nel dettaglio la situazione di Cafasse.

Nella Tab. 4.2.2 sono riportate le classi di età nei vari Censimenti a partire dagli Anni '60.

Per gli ultimi due Censimenti del 1991 e del 2001, le classi di età sono state individuate sia secondo la suddivisione presente nei Censimenti precedenti, sia con le nuove classi individuate a livello nazionale e regionale nella costruzione degli indici strutturali della popolazione (rif. Tab. 2.1).

| Tab 4.2.2 Riepilogo popolazione per classi di età e per sesso nei vari Censimenti | | | | | | | | |
|--|---------------|-----|-------|------|----------|-----|----------|----|
| Censimento | Classi di età | | | | | | | |
| | 0-13 | | 14-69 | | oltre 70 | | | |
| | M | F | M | F | M | F | | |
| 1961 | 250 | 251 | 1016 | 1110 | 74 | 105 | | |
| 1971 | 296 | 280 | 1199 | 1267 | 89 | 143 | | |
| 1981 | 302 | 265 | 1313 | 1333 | 136 | 250 | | |
| 1991 | 201 | 210 | 1317 | 1366 | 273 | 131 | | |
| 2001 | 205 | 169 | 1262 | 1268 | 233 | 353 | | |
| <i>Confronto decennio 1991 - 2001 Dati ISTAT</i> | | | | | | | | |
| | 0-14 | | 15-64 | | 65-85 | | oltre 85 | |
| | M | F | M | F | M | F | M | F |
| | 1991 | 218 | 233 | 1168 | 1239 | 398 | 222 | 33 |
| 2001 | 216 | 185 | 1148 | 1141 | 304 | 399 | 32 | 65 |

Si nota un incremento di popolazione anziana (65-85 e oltre) e una diminuzione nella fascia 0-14. La struttura per sesso rileva come la percentuale di maschi e femmine rientri nella media, senza squilibri dovuti ai fenomeni di immigrazione ed emigrazione.

4.3 Struttura della popolazione per nuclei familiari

Per ciò che concerne la struttura dei nuclei familiari in Tab. 4.3.1 si riportano i dati generali dei Censimenti a partire dal 1971 a livello regionale e provinciale, confrontandoli con quelli a disposizione del Comune di Cafasse per il periodo 2001 – 2004.

| Tab 4.3.1: Numero medio di componenti per famiglia per anno di censimento - Piemonte (dettaglio provinciale) - Censimento 2001. | | | | |
|--|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| PROVINCE | Anni di censimento | | | |
| | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 |
| Torino | 2,9 | 2,7 | 2,5 | 2,32 |
| Vercelli | 2,7 | 2,51 | 2,4 | 2,28 |
| Biella | 2,76 | 2,57 | 2,43 | 2,3 |
| Verbano-Cusio-Ossola | 2,9 | 2,71 | 2,52 | 2,33 |
| Novara | 2,83 | 2,65 | 2,54 | 2,39 |
| Cuneo | 3,04 | 2,73 | 2,5 | 2,37 |
| Asti | 2,9 | 2,64 | 2,45 | 2,31 |
| Alessandria | 2,79 | 2,52 | 2,39 | 2,21 |
| Piemonte | 2,88 | 2,66 | 2,48 | 2,32 |

Nell'ultimo trentennio c'è stato un notevole decremento del numero medio di componenti per famiglia.

I dati a disposizione per il Comune di Cafasse (tab. 4.3.2) rispecchiano l'andamento regionale e provinciale; inoltre dall'analisi dei dati degli ultimi anni dal Censimento del 2001 al 2004, a fronte di un incremento di famiglie (+ 3.7 %) dovuto principalmente ai flussi migratori, la tipologia del nucleo non è sostanzialmente variata, con un numero medio di componenti per famiglia che si è attestato su un valore pari a 2.3 al 31 dicembre 2004.

Dalla tab. 4.3.2 si vede come si abbia comunque una significativa incidenza di nuclei familiari con un solo componente.

| Tab.4.3.2 Struttura dei nuclei famigliari | | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|----|---|-------------|---------------------|-----|
| Dati Bilancio demografico Censimento generale della popolazione 2001 (DEMO ISTAT) | | | | | | | | |
| Numero di componenti | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | TOT. | n° medio componenti | |
| 402 | 525 | 341 | 197 | 38 | 7 | 1510 | 2,31 | |
| Dati Bilancio demografico anno 2004 e popolazione residente al 31 Dicembre (DEMO ISTAT) | | | | | | | 1567 | 2,3 |

4.4 Gli insediamenti residenziali: edifici ed abitazioni

Si riportano di seguito i dati sugli edifici e sulle abitazioni desunti dal Censimento 2001 e rapportati in alcuni casi ai dati storici a disposizione.

Il numero totale di edifici in Cafasse al 2001 è pari a 1078, di cui per abitazione il numero è pari a 987. Il numero totale di abitazioni in edifici ad uso abitativo è pari a 1642.

In tab. 4.4.1 si rappresentano i dati sulle abitazioni occupate e non in raffronto con i Censimenti della popolazione precedenti.

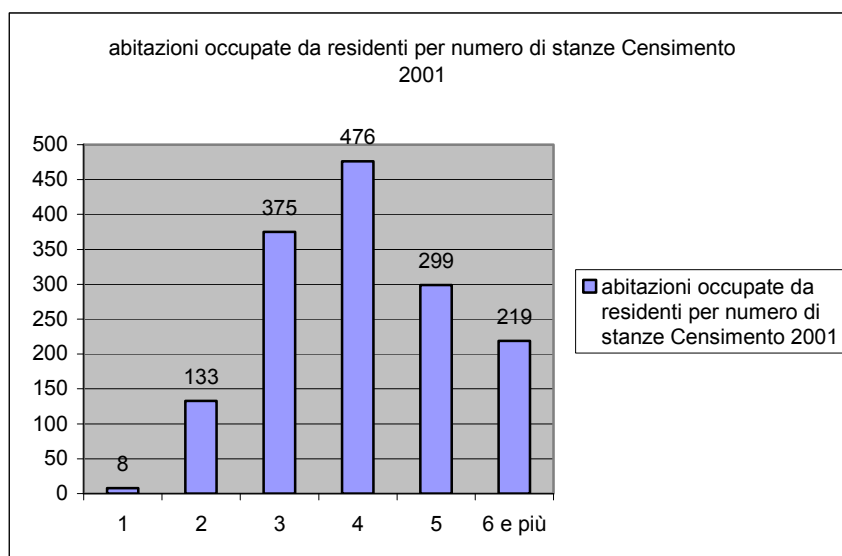
| Tab. 4.4.1 Riepilogo abitazioni occupate e non occupate | | | | | | | | | |
|---|---------------------|---------------|--------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|---------------|-------------|-------------|
| ANNO | abitazioni occupate | | | | | abitazioni non occupate | | TOTALI | |
| | totale | totale stanze | abitanti occupanti | n° stanze per abitazione | abitanti per stanza | totale | totale stanze | abitazioni | stanze |
| 1961 | 964 | 3060 | 2796 | 3,17 | 0,91 | 52 | 128 | 1016 | 3188 |
| 1971 | 1166 | 4218 | 3265 | 3,62 | 0,77 | 166 | 530 | 1332 | 4748 |
| 1981 | 1377 | 5480 | 3592 | 3,98 | 0,66 | 237 | 803 | 1614 | 6283 |
| 2001 | 1510 | 6357 | 3516 | 4,21 | 0,55 | 132 | 521 | 1642 | 6878 |

Si nota l'andamento in costante crescita del parametro che rappresenta il numero di stanze per abitazione.

Nella successive tab. 4.4.2 e fig. 4.3, si rappresenta nell'ambito delle abitazioni occupate, la distribuzione del numero di stanze.

| Tab.4.4.2: <u>abitazioni occupate da persone residenti per numero di stanze - (dettaglio comunale) - Censimento 2001.</u> | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|---------|--------|
| Numero di stanze | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 e più | Totale |
| 8 | 133 | 375 | 476 | 299 | 219 | 1510 |

Fig. 4.3



Per ciò che attiene la tipologia di abitazione, dai dati desunti sempre da fonte I-STAT – “14° Censimento generale Popolazione 2001”, la superficie media delle abitazioni occupate da persone residenti è di 100,97 mq, mentre tale dato riferito alle abitazioni non occupate da residenti scende a 85,08 mq.

Infine si riporta in tab. 4.4.3 e in fig. 4.4 la distribuzione per epoca di costruzione degli edifici ad uso abitativo.

| Tab. 4.4.3: totale edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione - Censimento 2001- | | | | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|--------|
| Epoca di costruzione | | | | | | | |
| Prima del 1919 | Dal 1919 al 1945 | Dal 1946 al 1961 | Dal 1962 al 1971 | Dal 1972 al 1981 | Dal 1982 al 1991 | Dopo il 1991 | Totale |
| 223 | 209 | 175 | 219 | 102 | 32 | 27 | 987 |

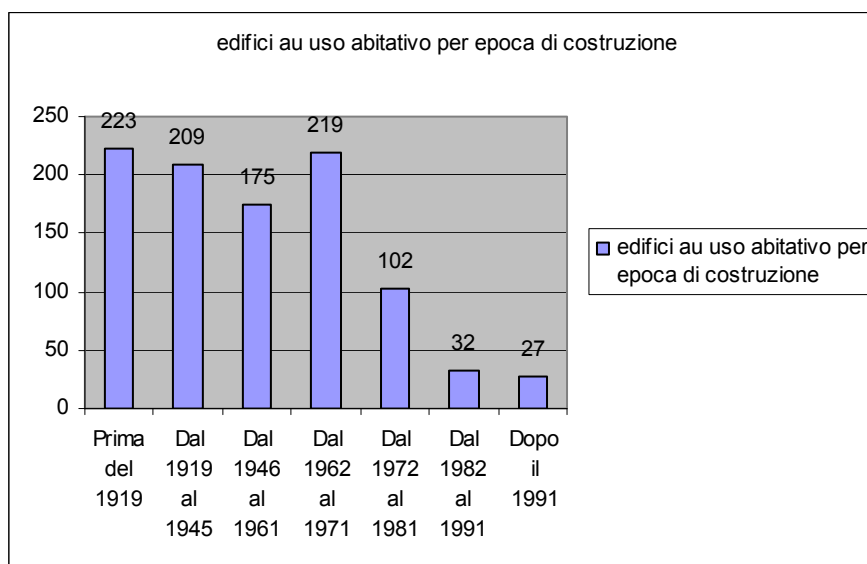


Fig. 4.4

4.5 Attività economica e tasso di occupazione della popolazione attiva

Si riportano i dati censuari dal 1971 e del 2001.

| tab 4.5.1 Popolazione attiva | | | | | | |
|----------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| attività economica | 1971 | | 1981 | | 2001 | |
| | n° ab. | % sul tot. | n° ab. | % sul tot. | n° ab. | % sul tot. |
| agricoltura | 39 | 1,19 | 43 | 1,19 | 40 | 1,14 |
| industria | 1104 | 33,66 | 906 | 25,17 | 648 | 18,43 |
| terziario / altre attività | 227 | 6,92 | 499 | 13,86 | 711 | 20,22 |
| totale popolazione attiva | 1370 | | 1448 | | 1399 | |
| totale popolazione | 3280 | | 3599 | | 3516 | |
| tasso di occupazione (%) | | 41,77 | | 40,23 | | 39,79 |

Il tasso di occupazione nell'ultimo ventennio ha subito un lieve decremento.

La tab. 4.5.2 rappresenta le sezioni specifiche per attività economica in cui si vede come in assoluto la principali attività sono quelle legate all'industria manifatturiera, al commercio all'ingrosso e alle costruzioni.

| Tab 4.5.2: Occupati per sezioni di attività economica - (dettaglio comunale) - Censimento 2001. | | | | | | | | |
|--|--|---|-------------------------|--|---|--|---|---|
| Sezioni di attività economica | | | | | | | | |
| Agricoltura, caccia e silvicoltura | Pesca, piscicoltura e servizi connessi | Estrazione di minerali | Attività manifatturiere | Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua | Costruzioni | Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa | Alberghi e ristoranti | Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni |
| 38 | 2 | 0 | 521 | 18 | 109 | 244 | 35 | 61 |
| Sezioni di attività economica | | | | | | | | |
| Intermediazione monetaria e finanziaria | Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali e imprenditoriali | Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria | Istruzione | Sanità e altri servizi sociali | Altri servizi pubblici, sociali e personali | Servizi domestici presso famiglie e convivenze | Organizzazioni ed organismi extraterritoriali | Totale |
| 20 | 72 | 54 | 58 | 109 | 45 | 12 | 1 | 1.399 |

4.6 Settore terziario

Dai dati riportati al punto 4.5, si nota come il settore terziario già a partire dagli Anni '80 abbia subito un continuo incremento, partendo da una situazione di fine degli Anni '70 caratterizzata da uno sviluppo inferiore ai livelli provinciali, data anche la vicinanza con la Città di Torino.

All'inizio di questo decennio (2001) si conferma la crescita degli addetti nel settore del commercio e dei servizi.

Dall'analisi delle attività commerciali (rif. All. tecnico B) si vede come la tipologia prevalente è costituita da piccole attività di vicinato.

4.7 Settore agricolo

Il settore agricolo nell'ultimo ventennio sino all'oggi è rimasto sostanzialmente stabile per ciò che concerne il livello occupazionale sul territorio comunale, subendo comunque processi di parziale ristrutturazione e riconversione per esigenze legate al livello di qualità, di sicurezza dei prodotti alimentari.

In generale l'occupazione nell'agricoltura risulta in proporzione in linea con i valori dei comuni limitrofi.

Attualmente l'esigenza di valorizzazione dei prodotti locali di zona ha assunto maggiore rilevanza, attraverso un sistema di aziende agricole nella gran parte dei casi a conduzione ancora familiare.

4.8 Settore produttivo - artigianale

A partire dalla fine degli Anni '80 all'oggi il numero di occupati nel settore industriale si è ridotto drasticamente anche in conseguenza della chiusura di alcuni complessi produttivi soprattutto nel campo manifatturiero (es. Magnoni – Tedeschi).

La connotazione tipica resta quella della piccola media industria in tutto l'ambito territoriale esteso anche ai comuni confinanti.

L'attività artigianale ha subito infine un modesto incremento.

4.9 Servizi pubblici

Di seguito si riporta l'indicazione delle aree servizio in atto secondo la suddivisione dell'art. 21 della L.R. 56/77.

| OGGETTO / LOCALIZZAZIONE | SUPERFICIE | CODICE ZONA |
|--|---------------|-------------|
| | mq. | |
| A) Aree per l'istruzione | | |
| Scuola Media - via Milone | 8.256 | S1 |
| scuola elementare - capoluogo, via Torino | 5.350 | S4 |
| scuola Materna - capoluogo, via Villanova | 1.263 | S8 |
| scuola materna - Monasterolo, P.zza S. Rocco | 1.093 | S20 |
| scuola elementare - Monasterolo, via De Amicis | 305 | S21 |
| totale A | 16.267 | |
| B) Attrezzature d'interesse comune | | |
| via Torino, Poliambulatorio | 400 | S4 |
| Municipio P.zza Vittorio Veneto | 700 | S6 |
| Chiesa Parrocchiale Piazza Vittorio Veneto | 4.190 | S7 |
| via Paschero | 7.088 | S12 |
| Chiesa Parrocchiale, Monasterolo | 2.748 | S15 |
| Zona Cappella S. Rocco, Monasterolo | 200 | S20 |
| V. Roma destinazione socio culturale, area ex Magnoni Tedeschi | 420 | S26 |
| V. Roma deposito comunale area ex Magnoni Tedeschi | 600 | S27 |
| totale B | 16.346 | |
| C) Spazi pubblici a parco, per gioco e sport | | |
| Strada Polisportivo Cafasse | 40.000 | S13 |
| Aree verdi, Via della Chiesa Monasterolo | 1.342 | S16 |
| attr. sportive via Buonarroto, Monasterolo | 6.855 | S17 |
| Via Roma c/o cimitero comunale | 2.921 | S22 |
| totale C | 51.118 | |
| D) Aree per parcheggi pubblici | | |
| Piazza Vittorio Veneto | 1.110 | S6 |
| via Torino | 1.668 | S5 |
| via Roma | 1.965 | S10 |
| via Buonarroto, Monasterolo | 3.400 | S14 |
| via Lanzo, Monasterolo | 957 | P25 |
| totale D | 9.100 | |

Complessivamente la dotazione delle attrezzature e servizi in atto a livello locale ammonta a mq. 92.831, pari a 16,33 mq/ab., se riferiti alla popolazione prevista dal vigente P.R.G.C. (5.684 ab.) e pari a 25,76 mq/ab. se riferiti alla popolazione residente al 31/12/2005 (3.604 ab.).

5. - DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

5.1 - Adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24/6/2001 è stato approvato il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n.18 in data 26/4/2001.

Con le D.G.R. n.31-3746 del 6/8/2001 e n.45-6656 del 15/7/2002 la Giunta Regionale ha individuato il percorso procedurale per addivenire all'espressione del parere regionale sul quadro del dissesto proposto dai Comuni ai sensi della circolare 7/LAP/96 ed alla Nota Tecnica esplicativa.

Con la D.G.R. n.1-8753 del 18/03/2003 la Regione Piemonte ha disposto alcune modifiche all'iter procedurale di adeguamento al PAI già previsto con le D.G.R. sopraccitate.

Il Comune di Cafasse ha affidato l'incarico professionale al Geologo Dr. Rabaioli per predisporre le verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica previste dal PAI;

Il gruppo interdisciplinare di indirizzo e di consulenza di cui alla D.G.R. 31-3749 del 6/8/2001 ha espresso il proprio parere sul quadro del dissesto e l'ha inviato al Comune con la nota prot. 9422/19.11 in data 25/6/2003.

Conseguentemente al succitato parere il Geologo ha adeguato gli studi geologici e ha presentato la documentazione tecnica costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione geologica illustrativa;
- Studio idrologico e idraulico della rete idrografica minore interferente con l'abitato;
- Tav. 1 – Carta geologica 1:10000
- Tav. 2 – Carta della profondità della falda 1:10000
- Tav. 3 – Carta del Censimento delle opere idrauliche 1:10000
- Tav. 4 – Carta di caratterizzazione del reticolo idrografico secondario 1:10000;
- Tav.4b – Reticolo idrografico: denominazione dei corsi d'acqua 1:5000;
- Tav. 5 – Carta geomorfologia e del dissesto in atto e potenziale 1:10000;
- Tav.6 - Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico 1:10000.

L'adeguamento del P.R.G.C. alle succitate verifiche geologiche è consistita nel trasferire sulle seguenti tavole del Piano Regolatore:

- Tav. 5a /V “Sviluppo Concentrico” - scala 1/2000;
- Tav. 5b /V “Sviluppo Frazione Monasterolo” - scala 1/2000

la delimitazione delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica così come risultanti dalla “Carta di Sintesi” (Tav. 6) redatta dal Geologo Dr. Edoardo Rabajoli.

In conseguenza della succitata trasposizione è emersa la necessità di rettificare le previsioni insediative del PRGC vigente riducendo l'estensione delle aree destinate a nuovi insediamenti.

Inoltre le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G.C. sono state integrate con le prescrizioni di carattere geologico e le limitazioni alla attuazione degli interventi riferite ad ogni singola classe (art.20 par. 20.1).

5.2 - Viabilità

5.2.1 - Razionalizzazione degli innesti sulle S.P. n.1 e S.P. n.24

La variante recepisce le previsioni dell'Assessorato alla Viabilità della Provincia di Torino, per quanto riguarda la razionalizzazione delle intersezioni stradali del C.so Mandelli e della via Monasterolo. con la S.P. n.1 (C.so IV Novembre).

In particolare si prevede l'inserimento delle seguenti rotatorie:

- sulla S.P. n.1 (C.so IV Novembre):
 - in corrispondenza dell'incrocio con Via Monasterolo (attualmente semaforizzato);
 - in corrispondenza della nuova viabilità in fregio al canale scolmatore;
 - in corrispondenza dell'intersezione con il nuovo tracciato di viabilità di cui al successivo par. 5.2.2 pto. 1) nei pressi della zona produttiva D3;
- sulla S.P. 24 (C.so Mandelli):
 - all'altezza dell'area produttiva D1.4 in corrispondenza dell'incrocio con la Strada del Polisportivo, come specificato nella Tav. 5a/v;
- in corrispondenza dell'intersezione con Via Torino.

5.2.2 - Individuazione di tracciati di viabilità comunale alternativi per il disimpegno di insediamenti produttivi

Vengono cartograficamente individuati n.3 tracciati principali di viabilità comunale di prevista realizzazione:

1. il primo che parte dall'attuale tracciato di Strada del Polisportivo, prosegue in fregio all'area per servizi S13 e per gran parte del suo sviluppo in zona agricola per poi ripiegare verso la S.P. n° 1 in corrispondenza della nuova rotatoria descritta al precedente par. 5.2.1. Nei pressi della zona produttiva D2 tale tracciato intercetta la nuova viabilità prevista lungo il canale scolmatore.

Lungo il tracciato, oltre a quelle di immissione sulla S.P.1 e sulla S.P.24, sono previste le seguenti rotatorie:

- alla confluenza tra la Via Gianoglio e la Strada del Polisportivo;
- in corrispondenza dell'intersezione con la strada in fregio al canale scolmatore. Per tale tracciato si prevede inoltre l'inserimento di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con Via Roma.

Tale tracciato, che si ritiene di particolare importanza strategica nel quadro urbanistico del Comune di Cafasse, costituisce una concreta alternativa alla via centrale via Roma, sulla quale confluisce attualmente tutto il traffico di attraversamento del centro abitato, compreso quello pesante da e per gli insediamenti produttivi e commerciali della ex Magnoni e della zona "D3" di P.R.G.C.

Inoltre, avrà lo scopo di servire il Centro Polisportivo e l'area di nuova individuazione destinata a Servizi per lo sport e il tempo libero ubicata in fregio al Torrente Stura di Lanzo.

2. in Cafasse Capoluogo si prevede inoltre una viabilità alternativa alla Via Torino che partendo da quest'ultima e proseguendo in gran parte all'interno della zona a servizio S23, si collega alla Via Monasterolo poco prima dell'immissione della stessa sulla S.P. n° 1.
3. il terzo, a Monasterolo, che si diparte dalla via Monasterolo, lambisce il cimitero, prosegue attraversando alcune nuove zone residenziali di espansione, la Via C. Colombo e l'insediamento produttivo in zona "Da2.1", per raggiungere infine la via Marconi.

5.2.3 - Razionalizzazione delle previsioni di viabilità comunale

Il vigente PRGC riporta tracciati di viabilità comunale che, anche alla luce delle indagini geologiche, della localizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti, sono risultati di difficile, se non impossibile attuazione.

Anche alla luce della riorganizzazione urbanistica determinata dalle risultanze della indagine geologica, nel quadro di una riorganizzazione complessiva sono stati ridefiniti alcuni tracciati stradali di connessione fra gli ambiti urbani e le viabilità già indicate sul perimetro degli ambiti di espansione residenziale e inglobate negli ambiti medesimi, demandando alla fase di attuazione degli SUE, la loro puntuale individuazione, realizzazione e dismissione.

5.3 Adeguamento alla normativa Regionale in materia di Commercio

Il Comune di Cafasse ha adottato i criteri commerciali adottati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.8 del D.Lgs 114/98 nei quali sono individuati:

- L'addensamento storico rilevante "A1"(via Torino-via Roma- Piazza Vittorio Vene-to);
- L'addensamento commerciale minore "A4 "(via Roma);
- I criteri per il riconoscimento di localizzazioni commerciali di tipo "L1"

La perimetrazione degli addensamenti è riportata sulla tav." 7/V" "Strutture commerciali esistenti sul territorio - Individuazione degli addensamenti " (scala 1/5000).

Per le categorie commerciali ammesse negli addensamenti e nelle localizzazioni si fa espresso riferimento alla tabella delle compatibilità tipologico-territoriali dello sviluppo urbano contenuta nei medesimi criteri soprarichiamati.

5.4 – Rettifiche alla zonizzazione

5.4.1 – Rettifiche alla perimetrazione e alla consistenza delle zone residenziali di completamento e di espansione

La variante apporta alcune variazioni alla consistenza delle zone residenziali di completamento e di espansione, riepilogate nel seguito della presente relazione illustrativa al Capitolo 6, che si possono così classificare:

1. Zone senza modifiche di perimetrazione in cui però sono possibili lievi rettifiche di superficie determinate dalla trasposizione delle previsioni di Piano su cartografia informatizzata o dalla correzione di errori.
2. Riduzioni del perimetro o soppressione di alcune zone conseguenti alla classificazione del rischio idrogeologico.
3. Incrementi del perimetro o formazione di nuove zone.

In merito al punto 2. si precisa che la variante ha soppresso quelle zone che dalla carta di sintesi redatta dal geologo risultano ricomprese in classe di rischio elevata:

⇒ Zona Ce 2.2 (Monasterolo, Via Leopardi)

⇒ Zona Ce 2.3 (Monasterolo, Via Leopardi)

Per quanto riguarda il punto 3. si precisa che la variante ha inserito nelle zone urbanistiche i tracciati stradali in previsione poiché la impostazione del PRGC vigente non favorisce in alcun modo l'attuazione degli SUE.

La nuova impostazione normativa prevede che in sede di formazione degli SUE siano individuati i tracciati stradali pubblici, dimessi dai proponenti i SUE medesimi e realizzati a scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Inoltre la variante al fine di recuperare le superfici insediative stralciate ha introdotto alcune zone di nuovo insediamento secondo localizzazioni ritenute ottimali sotto il profilo urbanistico, quali:

⇒ Zona Ce 1.14 (Via Gianoglio);

⇒ Zona Ce 1.15 (Via torino);

⇒ Zona Ce 1.16 (Via torino);

⇒ Zona Ce1.17/1(C.so IV Novembre) e zona Ce 1.17/2 (interno Via Torino);

5.4.2 – Integrazione delle zone destinate ad attività produttive

La variante prevede la integrazione del principale polo produttivo localizzato in fregio a C.so Mandelli (zona D1.1).

Le motivazioni di tale scelta sono da individuare nella necessità di dare un sensibile impulso al settore secondario in una zona urbanisticamente idonea sia dal punto di vista della continuità con gli insediamenti in atto, sia della viabilità. La integrazione della zona industriale in fregio alla strada del polisportivo consentirà inoltre di realizzare a carico dei proponenti l'intervento, la nuova viabilità prevista che riveste valenza strategica per la collettività di Cafasse.

In particolare viene previsto di incrementare la superficie destinata alla zona D_{1.1} da mq. 213.500 a mq. 264.164, considerando le aree D_{1.1} – D_{1.4}.

La superficie copribile di progetto delle suddette aree D_{1.1} – D_{1.4} è pari a mq. 41.068 con un decremento pari a 1.547 mq rispetto al Vigente PRGC.

A seguire si riporta la tabella 5.4.2 dei dati riepilogativi, con la localizzazione, l'estensione e i parametri urbanistici di tutte le aree produttive "D", come da progetto di Variante.

Tab. 5.4.2 Parametri di progetto Aree per attività produttive "D" e "Da"

| ZONA DI PRGC | LOCALIZZAZIONE | SUPERFICIE | | | | |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|
| | | SUPERFICIE AREE COMPROMESSE | SUPERFICIE LIBERA | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE | SUPERFICIE COPRIBILE |
| | | mq. | mq. | mq. | mq | mq |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5=(3x7) - 4 |
| D 1.1 - D 1.4 | C.so Mandelli | 152.125 | 112.044 | 264.169 | 46.988 | 41.068 |
| D 2 | via Roma (interno) | 25.084 | - | 25.084 | 3.350 | 5.011 |
| D 3 | C.so IV Novembre | 15.722 | - | 15.772 | 3.362 | 1.895 |
| Totali zone D | | 192.931 | 112.044 | 305.025 | 53.700 | 47.975 |
| Da 1 | via Marconi (Monasterolo) | 8.470 | 29.684 | 38.154 | 5.713 | 7.005 |
| Totale | | 201.401 | 141.728 | 343.179 | 59.413 | 54.980 |

5.4.3 - Nuova zona per insediamenti a destinazione turistico – ricettiva (Tr 1)

La variante prevede l'introduzione di una nuova zona presso C.so Mandelli destinata ad insediamenti di carattere Turistico-Ricettivo avente superficie di mq. 8.830.

L'area è stata individuata ai margini dell'abitato in posizione facilmente accessibile dalla S.P. n.24 al fine di non interferire con la viabilità urbana ed essere inoltre in posizione adiacente agli insediamenti produttivi.

L'esigenza di individuare un'area idonea a tali insediamenti nasce infatti dalla presenza di domanda all'insediamento di strutture ricettive, precipuamente determinata dalla presenza degli insediamenti produttivi esistenti e previsti che fanno capo a C.so Mandelli e alla strada del Polisportivo, in cui non sono attualmente presenti strutture idonee (punti ristoro, mense ecc...) al servizio del personale addetto.

Peraltro non si riscontrano altre strutture ricettive con dotazione di posti letto sul territorio comunale e quelle più vicine distano non meno di Km. 5,00 dai confini del territorio comunale.

L'insediamento della struttura prevista determina una dotazione di capacità insediativa residenziale pari a n° 70 unità.

5.5 - Ridefinizione degli indici di densità delle zone residenziali di completamento “Co” e di espansione “Ce”

Nelle aree residenziali di completamento denominate “Co” e nelle aree residenziali di espansione denominate “Ce” sono ammessi interventi di nuova costruzione e di completamento della esistente edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- zone “Co”: edificazione con concessione singola (ora permesso di costruire) - indice di densità fondiaria pari a mc./mq.0,60;
- zone “Ce”: edificazione con P.E.C. – indice di densità fondiaria variabile da mc./mq.0,40 a 0,70;

Si evidenzia che, per le succitate zone Ce, l'indice volumetrico applicato sulla superficie fondiaria (il PRGC non indica l'indice territoriale) risulta di difficoltosa gestione ed inoltre comporta una bassa densità di edificazione (indice territoriale 0,30 – 0,35) che determina, da un lato, un'eccessiva compromissione del territorio e, dall'altro, una limitata convenienza economica per gli operatori che si ritiene possa essere una delle cause principali dell'inerzia delle proprietà. Non ultimo, si rileva, che un basso indice comporta una eccessiva compromissione del territorio, in contrasto con gli indirizzi del PTR e del PTC.

Per le zone “Co” si rileva che, in alcuni casi, il PRGC prevede dismissioni per viabilità pubbliche che riducono l'estensione del lotto edificabile. Peraltro le schede di zona delle “Co” indicano, alla stessa stregua delle zone “Ce”, una superficie fondiaria del 25% inferiore a quella territoriale.

Si rileva pertanto la necessità di:

- ridefinire gli indici delle zone “Ce” incrementando quelli troppo bassi.
- introdurre un parametro “indice territoriale” sia per le zone “Co” che per le zone “Ce” al fine di determinare parità di condizioni per interventi con dismissioni di aree pubbliche diversificate e certezza nella quantità di volumetria realizzabile nonché nel numero di abitanti insediabili. L'indice fondiario viene mantenuto quale doppia verifica.

In relazione a quanto sopra gli indici vengono ridefiniti nel seguente modo:

| AREE DI P.R.G.C. | indice di densità fondiaria del PRGC vigente | indice di densità fondiaria di VARIANTE | indice di densità territoriale di VARIANTE |
|------------------|--|---|--|
| | mc/mq | mc/mq | mc/mq |
| Ce | 0,40 | 0,70 | 0,50 |
| | 0,50 | 0,70 | 0,50 |
| | 0,70 | 0,80 | 0,60 |
| Co | 0,60 | 0,80 | 0,55 |

5.6 ATTIVITA' IMPROPRIE

Il vigente PRGC riporta un elenco di attività improprie individuate in sede di formazione del Piano e le suddivide in tre tipologie (EDA, EDB, EDC).

Tali attività sono individuate cartograficamente e regolamentate nel seguente modo dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione:

EDA - Le attività esistenti possono permanere solo se vengono realizzati interventi che riqualifichino totalmente gli edifici e l'area circostante; non sono ammessi semplici interventi di manutenzione straordinaria o di risanamento conservativo.

EDB - Le attività esistenti non possono permanere e debbono essere rimosse, rilocalizzate o riconvertite in altre compatibili con la residenza.

EDC - L'individuazione di attività pertinenti dev'essere concordata con l'Amministrazione Comunale, non avendo l'immobile una precisa identità tipologica. In caso di demolizione l'area assume i caratteri normativi dell'Area di P.R.G.

Gli interventi eccedenti quelli sopraindicati sono soggetti a formazione di Piano di recupero e alla stipula di convenzione con il Comune.

Dall'indagine di dettaglio di tali attività emerge che:

- non risulta a tutt'oggi stipulata alcuna convenzione né formato alcun Piano di Recupero.
- la gran parte delle attività non contrastano con la destinazione urbanistica della zona in cui sono inserite;
- in alcuni insediamenti è cessata la attività originariamente insediata;
- le residuali attività effettivamente "critiche" sono n° 6 di seguito specificate.

Le risultanze delle indagini condotte sulle "attività improprie", così classificate dal PRGC vigente è indicata nella successiva tab.5.7

Premesso quanto sopra la presente variante prevede il controllo degli insediamenti contrastanti con le destinazioni di zona secondo un'impostazione normativa anziché cartografica, in quanto l'individuazione delle criticità puntuali rappresenta la fotografia di un determinato momento, ma non permette di controllarne l'evoluzione.

In sostanza gli artt.6 e 26 delle nuove NTA vietano l'insediamento di attività incompatibili con il contesto esistente e prevedono limitazioni di intervento alle attività con destinazione impropria.

Le attività che permangono critiche sono le seguenti:

- attività artigianali quali falegnamerie con i relativi laboratori per la produzione di mobili localizzate in zone classificate dal P.R.G.C. in ambito residenziale di completamento (Co) e in nucleo antico (N). Tali attività sono:
- attività di produzione di tessuti (cotonificio Mosca) in zona definita dal Piano Regolatore residenziale di completamento (Co);
- attività di produzione di carpenteria metallica in zona N

| Tab. 5.6 Elenco attività improprie | | | | | |
|---|-----------|-------------|--------------------------|-------------------------|---|
| n. INSEDIAMENTO | n. SCHEDA | zona P.R.G. | classificazione P.R.G.C. | INDIRIZZO | INSEDIAMENTO CATALOGATO DAL P.R.G.C. |
| 1 | A | Co 1.2 | B | Via San Firmino n°10 | DEPOSITO E COMMERCIO MATERIALI EDILI |
| 23 | B | Co 1.28 | C | Via Roma n°206 | COTONIFICIO |
| 34 | C | Co 1.13 | A | Via Villanova n°41 | PRODUZIONE ESPOSIZIONE E VENDITA MOBILI |
| 35 | D | N 1.0 | C | Via delle Cascine n°22d | OFFICINA CARPENTERIA METALLICA |
| 36 | E | Co 2.10 | A | Via C. Colombo | LABORATORIO FALEGNAMERIA |
| 41 | F | Co 2.7 | A | Via della Chiesa | LABORATORIO DI FALEGNAMERIA |

5.7 - REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La variante opera una sostanziale revisione del testo normativo allegato al Piano Regolatore:

Le modifiche hanno riguardato:

1. l'adeguamento alle nuove normative che sono entrate in vigore nel periodo di vigenza dell'attuale strumento urbanistico: PAI, Commercio, Parametri di cui alla L.R. 19/99, Codice della Strada, Testo Unico dell'Edilizia, Codice dei Beni Ambientali e Culturali, ecc...
2. La razionalizzazione della impostazione complessiva del Testo e la introduzione di nuove definizioni con l'intento di semplificarne la lettura e di ridurre l'ambito di discrezionalità nella fase di attuazione;

Vengono introdotte le schede di zona nelle quali sono ricompresi sia i parametri attualmente inseriti nel fascicolo "schede allegate alle NTA" sia le prescrizioni dettate dalle NTA medesime per la specifica zona di Piano.

Tabella 5.7 di raffronto con le vigenti Norme di Attuazione

| RIFERIMENTO | ARTICOLO VIGENTE | Modifiche attuate con la variante | nuovi art. |
|-------------|--|---|------------|
| 1 | - Efficacia e validità del Piano Regolatore Generale | • L'articolo viene sostanzialmente mantenuto | 1 |
| 2 | - trasformazioni soggette alle autorizzazioni di legge | • Il contenuto dell'articolo viene riportato nel nuovo art.3 comma 1 | 5 c.1 |
| 3 | - condizioni generali di edificabilità | • Integralmente riportato nell'art.4 | 4 |
| 4 | - capacità insediativa del p.r.g. | • L'articolo è stato inglobato nel nuovo art.21 | 21 |
| 5 | - definizioni parametri e degli indici urbanistici | • L'articolo è stato inglobato nel nuovo art.9 | 9 |
| 6 | - unità edilizie e relativi indici | • Il comma 1 è stato ricompreso nell'art.10, • i restanti commi sono inglobati nel nuovo art.9 | 9-10 |
| 7 | - computo dei volumi edificabili | • L'articolo è stato inglobato nel nuovo art.9 | 9 |
| 8 | - norme sulle distanze dei fabbricati | • I commi dal 1 al 12 sono ridefiniti e integrati nell'articolo 13. • I commi dal 13 al 16 sono integrati nell'art. 19.1 | 13 19.1 |
| 9 | - articolazione normativa. prescrizioni cartografiche. | • L'articolo è soppresso in quanto le argomentazioni in esso contenute non hanno valore prescrittivo | |
| 10 | - ambiti territoriali di p.r.g. | • L'articolo è stato spostato all'art.2 | 2 |
| 11 | - destinazione d'uso | • L'articolo è stato adeguato alla L.R. n.19/99 e riscritto nell'art.7 – p.to G); | 7 |
| 12 | - mutamenti nelle destinazioni d'uso degli edifici | • L'articolo è stato adeguato alla L.R. n.19/99 e riscritto nell'art.8 – p.ti G) e D); • In particolare i commi dal 1 al 4 sono integrati nell'art.8 – p.to G); i commi 5 e 7 nell'art.8 – p.to D) i commi 6 – 8 – 9- 10 – 11 sono stati soppressi | 7 |
| 13 | - definizione degli interventi | • L'articolo è ricompreso nel nuovo art.7 | 7 |
| 14 | - specificazioni attinenti agli interventi - utilizzazione degli indici ed archivio catastale urbanistico del comune. | • L'articolo, opportunamente modificato, è inserito nel nuovo art.6 | 6 |
| 15 | - modalità d'attuazione del p.r.g. | • L'articolo è ricompreso nel nuovo art.3 | 3 |
| 16 | - intervento edilizio diretto | | 3 |
| 17 | - strumenti urbanistici esecutivi | | 5 |
| 18 | - piano esecutivo convenzionato (p.e.c.) | | 5 |
| 19 | - concessione edilizia | soppresso | |

| | | | |
|----|---|---|------------|
| 20 | - validità della concessione | | soppresso |
| 21 | - autorizzazione comunale per interventi minori | | soppresso |
| 22 | - opere di urbanizzazione e contributi per il rilascio della concessione | | soppresso |
| 23 | - conservazione dell'ambiente e del patrimonio naturale | | soppresso |
| 24 | - norme generali per interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico - artistico - ambientale | • L'articolo è stato ridefinito nell'art.20 | 20 |
| 25 | - aree n - nuclei di antica formazione | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 26 | - aree b - aree compromesse | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 27 | - aree co - aree residenziali di completamento | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 28 | - aree ce - aree residenziali d'espansione | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 29 | - aree eef - aree agricole di tutela dell'espansione | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 30 | - aree re1 - ru1 | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 31 | - aree t - aree per attività terziarie | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 32 | - aree d - aree per attività produttive | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 33 | - area da - aree per attività artigianali | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 34 | - aree es - aree agricole speciali | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 35 | - Aree er - aree agricole di riserva | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 36 | - aree e - aree agricole produttive | • Articolo integrato nelle schede normative | |
| 37 | - aree e * - aree soggette a vincolo idrogeologico | • L'articolo è inserito nell'art.18.3 | 18.3 |
| 38 | - aree boscate od interessate a colture arboree | • L'articolo è soppresso e le aree boscate sono regolamentate dall'art.20.4 | 20.4 |
| 39 | - aree edificate soggette a particolari norme | • L'articolo è soppresso | |
| 40 | - aree per attrezzature di servizio | • L'articolo è inserito in parte nell'art.21 e in parte nella scheda di zona allegata alle NTA art.42 | 21 |
| 41 | - aree sd - servizi pubblici per attività produttive | • L'articolo è inserito nell'art.21.2 | 21.2 |
| 42 | - aree inedificabili, fasce e zone di rispetto | • L'articolo è stato completamente riscritto e inserito negli artt.18 - 19 | 18 19 |
| 43 | - viabilità pubblica - strade interne ai p.e.c. - strade cieche | • I commi 1 – 2 – 3 – 4 sono integrati nell'art.11; • i commi 5 – 6 – 7 sono riportati nell'Art.12.3 | 11 12.3 |

| | | | |
|----|--|--|----------|
| 44 | - parcheggi ed autorimesse | <ul style="list-style-type: none"> • i commi 1 – 2 – 3 – 4 sono inseriti, con modifiche, nell'art.15; • il comma 5 è inserito nell'art.14. | 14 15 |
| 45 | - arretramenti ed allineamenti recinzioni | • L'articolo è stato ridefinito nel nuovo art.12 | 12 |
| 46 | - pertinenze degli insediamenti e sistemazioni delle relative aree | <ul style="list-style-type: none"> • I commi dal 3 all'8 sono inseriti, con modifiche, nel nuovo art.14; • il comma 9 è stato inserito nell'art.12 | 12 14 |
| 47 | - aree aef - ambiti territoriali lungo stura | • L'articolo è stato inserito nel nuovo art.20.3 | 20.3 |
| 48 | - aree per impianti tecnologici | • L'articolo è stato inserito nell'art.16 | 16 |
| 49 | - servitu' di rispetto delle linee elettriche | • L'articolo è riscritto nel nuovo art.21.5 | 21.5 |

6. Dimensionamento del P.R.G.C.

6.1 - Vigente P.R.G.C.

Il vigente PRGC è dimensionato con i seguenti parametri:

a) Capacità insediativa: dimensionamento residenziale

Gli abitanti considerati sono di seguito riportati:

- abitanti stabili pari a 3545.
- abitanti in vani di nuova realizzazione (1 ab. per vano) per interventi di recupero, pari a 2139.

Il P.R.G.C. vigente contempla una capacità insediativa pari a n. 5684 abitanti (n.3767 per il capoluogo e n.1.917 per la frazione Monasterolo) con un incremento del 60% rispetto agli abitanti rilevati alla data del 1991 (n.3.545 unità).

Ai fini del calcolo della capacità insediativi teorica, il PRG vigente ha adottato il criterio sintetico, applicando l'indice volumetrico abitativo medio pari a 90 mc./ab per interventi di nuova costruzione e per gli interventi di recupero il parametro di 40 mq/ab.

b) Dotazione residenziale

I vani residenziali esistenti sono pari a 6.702, di cui 6.008 sono quelli occupati stabilmente e 694 non occupati.

c) Aree produttive

| AREA DI P.R.G.C. | Dati PRGC vigente | | |
|------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | SUPERFICIE TOTALE mq. | SUPERFICIE COMPROMESSA mq. | SUPERFICIE LIBERA mq. |
| D 1.1 | 213.500 | 128.700 | 84.800 |
| D 1.2 | 22.300 | 22.300 | - |
| D 1.3 | 15.600 | 12.000 | 3.600 |
| Totali | 251.400 | 163.000 | 88.400 |

d) Aree per attività terziarie

| AREA DI P.R.G.C. | Dati PRGC vigente | | |
|------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | SUPERFICIE TOTALE mq. | SUPERFICIE COMPROMESSA mq. | SUPERFICIE LIBERA mq. |
| T 1.1 | 12.400 | 8.200 | 4.200 |
| T 1.2 | 22.400 | 1.800 | 20.600 |
| T 1.3 | 20.200 | 14.500 | 5.700 |
| Totali | 55.000 | 24.500 | 30.500 |

6.2- Ridefinizione dell'indice volumetrico abitativo

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, il PRG vigente ha adottato il criterio sintetico di cui all'art.20 della L.R. 56/77, applicando l'indice volumetrico abitativo medio per interventi di nuova costruzione, pari a 90 mc./ab.(o 30 mq. di superficie utile).

Tale parametro non risulta coerente con le tipologie abitative ricorrenti sul territorio comunale e, pertanto, si è operata una verifica analitica su un numero significativo di progetti relativi a nuove costruzioni residenziali in zone di completamento, presentati per l'approvazione al Comune negli ultimi dieci anni.

La verifica ha avuto il duplice scopo di determinare gli scostamenti della volumetria edificabile, rispetto al nuovo parametro introdotto dalla presente variante, per allinearsi alla definizione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, conforme a quello tipo regionale, nonché per calcolare, nel dettaglio, l'indice volumetrico abitativo medio da assumere a riferimento per il calcolo della capacità insediativa.

Dai dati sinteticamente riportati nelle successive tab.6.2a e tab. 6.2b si rileva che l'indice volumetrico effettivo non è inferiore a mc. 130/ab., già considerando una riduzione del 11% circa per la applicazione del coefficiente di trasformazione della volumetria fra l'attuale parametro (art.7 delle NTA vigenti) e quello inserito nella variante, per recepire la definizione di volume del Regolamento Edilizio Tipo Regionale.

Viene pertanto introdotto il parametro di mc. 130 /ab.(o 43 mq. di superficie utile), per tutte le zone di Piano regolatore in sostituzione del parametro 90 mc. /ab. in vigore per il Piano vigente.

tab. 6.2a

| TABELLA DI CALCOLO CON CRITERIO ANALITICO DELL'INDICE VOLUMETRICO ABITATIVO (art.20 L.R. 56/77) | | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------|---|--|---|
| dati relativi a concessioni edilizie relative ad interventi di nuova costruzione, in ambito residenziale (periodo 1995 - 2005) | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| VOLUME (parametro vigente) mc | VOLUME (nuovo parametro) mc | N. unità immobiliari | N. abitanti residenti (indagine diretta) | PARAMETRO EFFETTIVO (2 / 4) mc./ab. | Rapporto % nuovo parametro / parametro vigente (2 / 1) |
| 11373,69 | 10199,84 | 27 | 77 | 132,47 | 89,679 |

Tab. 6.2b Riepilogo dati concessioni edilizie rilasciate per interventi di nuova costruzione inambito residenziale, periodo 1995-2005

| CONC. (num. e anno) | DATA RILASCIO | TIPO DI INTERVENTO (NC: nuova costruzione) | INDIRIZZO (via e numero civico) | ZONA URBANISTICA | DESTINAZI ONE D'USO (R = residenziale) | VOLUME (residenza) (Mc) | VOLUME (scala Mc) | VOLUME AL NETTO delle SCALE (Mc) | N. PIANI fuori terra | unità immobiliari | n. resident i | nuovo parametro mc/ab (2 / 5) |
|---------------------------|------------------|---|------------------------------------|---------------------|---|-------------------------------|--|--|-------------------------------|----------------------|---------------------|---|
| | | | | | | 1 | 1a | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 86/95 | 13/12/1995 | NC | Via Roma n° 159 | Co 1.25 | R | 346,22 | solo scala da piano int. a piano terreno | 346,22 | 1 | 1 | 3 | |
| 89/95 | 27/12/1995 | NC | Via Mathi | Co 1.15 | R | 358,53 | 26,22 | 332,31 | 1 | 1 | 3 | |
| 28/96 | 21/06/1996 | NC | via delle Topie | Co 1.15 | R | 548,01 | 52,5 | 495,51 | 2 | 2 | 1 | |
| 28/96 | 21/06/1996 | NC | via delle Topie | Co 1.15 | R | 325,59 | solo scala da piano int. a piano terreno | 325,59 | 1 | 1 | 3 | |
| 40/2000 | 02/07/1998 | NC | Via Torino | Co 1.0 | R | 659,00 | 21,42 | 637,58 | 1 | 1 | 3 | |
| 40/2000 | 02/07/1998 | NC | Via Torino | Co 1.0 | R | 687,00 | solo scala da piano int. a piano terreno | 687,00 | 1 | 1 | 3 | |
| 24/1998 | | NC | cso IV novembre 13 A | Co 1.11 | R | 646,00 | 99,12 | 546,88 | 2 | 2 | 7 | |
| 24/1998 | | NC | cso IV novembre 13 c,d,e | Co 1.11 | R | 789,16 | 122,72 | 666,44 | 2 | 3 | 7 | |
| 54/98 | 28/10/1998 | NC | Via Torino | Co 1.6 | R | 481,29 | solo scala da piano int. a piano terreno | 481,29 | 1 | 1 | 3 | |
| 51/99 | 31/07/1999 | NC | Via Monte Basso | Co 1.26 | R | 616,99 | 97,85 | 519,14 | 2 | 2 | 5 | |
| 66/99 | 06/10/1999 | NC | C.so IV Novembre n° 36 | Co 1.19 | R | 537,62 | solo scala da piano int. a piano terreno | 537,62 | 1 | 1 | 3 | |
| 47/00 | 17/11/2000 | NC | Cso IV novembre | Co 1.11 | R | 358,80 | 23,68 | 335,12 | 2 | 1 | 3 | |
| 10/02 | | NC | Via Torino | | R | 467,97 | 36,54 | 431,43 | 1 | 1 | 6 | |
| 8/2003 | | NC | Via Marconi | Co 2.3 | R | 407,45 | 164,16 | 243,29 | 2 | 1 | 3 | |
| 39/2003 | | NC | via Roma | Co 1.21 | R | 1 005,71 | vano scala aperto tra le due u. abitative | 1 005,71 | 2 | 2 | 6 | |
| 12/2004 | | NC | via Villanova-Via milone | | R | 626,89 | 58,41 | 568,48 | 2 | 1 | 3 | |
| 51/2004 | | NC | Via Marconi | Co 2.1 | R | 1 095,00 | 298 | 797,00 | 2 | 2 | 6 | |
| 42/05 | 04/11/2005 | NC | Via Verdi | Co 2.5 | R | 418,85 | 58,5 | 360,35 | 1 | 1 | 4 | |
| 44/05 | 18/11/2005 | NC | Via delle Vigne | Co 1.19 | R | 997,61 | 114,73 | 882,88 | 2 | 2 | 5 | |
| TOTALI | | | | | | 11 373,69 | 1 173,85 | 10 199,84 | | 27 | 77 | 132,47 |

6.3 LA CAPACITA' INSEDIATIVA

Il Comune di Cafasse è inserito in una macro-area del sistema di diffusione urbana del Ci-riacese. Ciò comporta che in sede di revisione del vigente Piano Regolatore si potranno prevedere nuovi insediamenti residenziali senza dover rispettare il vincolo di incremento del 10% rispetto alla popolazione residente.

Nei successivi paragrafi si analizza la capacità insediativa teorica in Variante confrontandola con quella Vigente per le differenti zone di P.R.G.C., esponendo infine una tabella di riepilogo degli abitanti insediabili (rif. Tab. 6.2.9).

6.3.1 Nuclei di antica formazione "N"

Attraverso l'utilizzo di mezzi informatici sono state ridefinite le superfici totali di tutte le zone "N", la capacità insediativa non subisce mutamenti tra il Piano Vigente e la presente Variante Generale, in quanto tutte le zone "N" sono saturate e prive di aree libere.

Rispettivamente nelle tabelle 6.3.1a e 6.3.1b si evidenziano le superfici Vigenti e i parametri riepilogativi di progetto riferiti alle superfici, alle volumetrie e agli abitanti insediabili.

| Tab. 6.3.1a Nuclei di Antica formazione "N" | | | |
|--|----------------------|---------------------------|----------------------|
| DATI P.R.G.C. VIGENTE | | | |
| AREA DI P.R.G.C. | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE COMPROMESSA | SUPERFICIE LIBERA |
| | mq. | mq. | mq. |
| N 1.0 | 7.100 | 7.100 | - |
| N 1.1 | 10.000 | 10.000 | - |
| N 1.2 | 4.080 | 4.080 | - |
| N 1.3 | 13.800 | 13.800 | - |
| N 1.4 | 17.500 | 17.500 | - |
| N 1.5 | 13.000 | 13.000 | - |
| N 1.6 | 8.300 | 7.700 | 600 |
| Totali | 73.780 | 73.180 | 600 |
| N 2.1 | 12.000 | 12.000 | - |
| N 2.2 | 8.100 | 7.630 | 470 |
| N 2.3 | 22.900 | 22.900 | - |
| Totali | 43.000 | 42.530 | 470 |
| Totali complessivi | 116.780 | 115.710 | 1.070 |

Sono comunque da considerare gli abitanti insediabili ricavati dai volumi di recupero presenti anche nei Nuclei di Antica formazione e riportati al successivo paragrafo 6.3.8.

Tab. 6.3.1b Nuclei di Antica Formazione "N" _ Riepilogo parametri di progetto

| ZONA DI PRGC | LOCALIZZAZIONE | SUPERFICI | VOLUMETRIA | ABITANTI |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|--|--|
| | | SUPERFICIE AREE COMPROMESSE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPROMESSE | ESISTENTI E PREVISTI IN VANI DI RECUPERO |
| | | mq. | mc. | n. |
| | | 1 | 4 | 7 |
| N 1.0 | via delle cascine | 7.015 | 5.893 | 10 |
| N 1.1 | C.so Mandelli B.ta Barello | 10.428 | 18.666 | 34 |
| N 1.2 | via Torino | 4.189 | 8.453 | 34 |
| N 1.3 | via Villanova | 12.150 | 23.478 | 85 |
| N 1.4 | via Roma | 18.252 | 25.150 | 76 |
| N 1.5 | via Balangero | 13.476 | 13.844 | 52 |
| N 1.6 | via Roma / C.so IV Novembre | 8.065 | 10.767 | 19 |
| N 2.1 | via Mazzini, via Dante | 12.710 | 21.154 | 57 |
| N 2.2 | via Alfieri, via De Amicis | 8.621 | 18.298 | 38 |
| N 2.3 | via Peinetti, via Lanzo | 23.377 | 60.930 | 170 |
| Totali | | 118.283 | 206.634 | 575 |

6.3.2 Aree residenziali sature "B"

Attualmente il dettato normativo prevede la possibilità di ampliamento e sopraelevazione ma, parrebbe escludere la possibilità di edificare su lotti liberi, anche se nelle schede i medesimi lotti liberi vengono evidenziati e indicata la volumetria loro afferente con l'indice fondiario di mc./mq. 1,50.

Nel nuovo testo viene indicata la possibilità di operare interventi di completamento (che comprende anche l'edificazione su lotti liberi), previa formazione di PEC che preveda la dismissione di spazi per servizi pubblici nella misura di 40 mq./ab. (ad eccezione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 25% della volumetria preesistente o, comunque, di mc.500)

Nella presente Variante Generale sono state ricalcolate le superfici totali di tutte le zone avvalendosi anche di supporti informatici ed inoltre è stata aggiornata la consistenza delle aree libere in alcune zone "B".

La capacità insediativa subisce pertanto un incremento pari a 66 abitanti, infatti:

- gli abitanti insediabili nel Vigente Piano sono pari a **36** (di cui 21ab. in Cafasse e 15 ab. in Monasterolo);

- gli abitanti insediabili nella presente Variante Generale sono pari a **102** (di cui 16 ab. in Cafasse e 86 ab. in Monasterolo).

Rispettivamente nelle tabelle 6.3.2a e 6.3.2b si evidenziano le superfici Vigenti e i parametri riepilogativi di progetto riferiti alle superfici, alle volumetrie e agli abitanti insediabili.

| Tab. 6.3.2a Aree Residenziali sature "B" | | | |
|---|----------------------------|---------------------------|----------------------|
| DATI P.R.G.C. VIGENTE | | | |
| AREA DI P.R.G.C. | SUPERFICIE Territoriale | SUPERFICIE COMPROMESSA | SUPERFICIE LIBERA |
| | mq. | mq. | mq. |
| B 1.1 | 4.300 | 4.300 | - |
| B 1.2 | 14.000 | 12.300 | 1.700 |
| B 1.3 | 7.000 | 7.000 | - |
| B 1.4 | 6.600 | 6.600 | - |
| B 1.5 | 8.300 | 8.300 | - |
| B 1.6 | 11.200 | 11.200 | - |
| B1.7 | non presente | | |
| Totali B₁ | 51.400 | 49.700 | 1.700 |
| AREA DI P.R.G.C. | SUPERFICIE Territoriale | SUPERFICIE COMPROMESSA | SUPERFICIE LIBERA |
| | mq. | mq. | mq. |
| B 2.1 | 4.800 | 4.800 | - |
| B 2.2 | 9.300 | 9.300 | - |
| B 2.3 | 9.800 | 9.540 | 260 |
| B 2.4 | 15.000 | 15.000 | - |
| B 2.5 | 6.200 | 6.200 | - |
| B 2.6 | 14.200 | 13.000 | 1.200 |
| B 2.7 | 7.300 | 7.300 | - |
| B 2.8 | 3.200 | 3.200 | - |
| B 2.9 | 6.500 | 6.500 | - |
| B 2.10 | 5.500 | 4.500 | 1.000 |
| Totali B₂ | 81.800 | 79.340 | 2.460 |
| Totale complessivo | 133.200 | 129.040 | 4.160 |

Tab. 6.3.2b Aree residenziali Sature "B" - riepilogo parametri di progetto

| ZONA DI PRGC | LOCALIZZAZIONE | SUPERFICI | | | VOLUMETRIA | | | ABITANTI | | |
|--------------------|---|--------------------------------|----------------------|----------------------|---|---------------------------------------|----------------------|---|----------------------------|-----------------|
| | | SUPERFICIE AREE COMPROMESSE | SUPERFICIE LIBERA | SUPERFICIE TOTALE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPROMESSE | VOLUMETRIA PREVISTA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | ESISTENTI E PREVISTI IN VANI DI RECUPERO | PREVISTI SU AREE LIBERE | TOTALE ABITANTI |
| | | mq. | mq. | mq. | mc. | mc. | mc. | n. | n. | n. |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 = (2 x 11) | 6 | 7 | 8 | 9 |
| B 1.1 | Via Roma | 4.829 | - | 4.829 | 12.000 | - | 12.000 | 80 | - | 80 |
| B 1.2 | Via Villanova-Via Milone | 13.160 | 1.450 | 14.610 | 13.480 | 2.175,00 | 15.655 | 70 | 16 | 86 |
| B 1.3 | Via Roma | 8.518 | - | 8.518 | 10.874 | - | 10.874 | 32 | - | 32 |
| B 1.4 | Via Paschero-Via Balangero | 6.958 | - | 6.958 | 9.984 | - | 9.984 | 45 | - | 45 |
| B 1.5 | Via Paschero-Via Roma | 8.288 | - | 8.288 | 14.685 | - | 14.685 | 101 | - | 101 |
| B 1.6 | Via Monte Basso | 10.965 | - | 10.965 | 9.817 | - | 9.817 | 56 | - | 56 |
| B 1.7 | Via Roma | 870 | - | 870 | 2.450 | - | 2.450 | 20 | - | 20 |
| B 2.1 | Via Dante | 4.945 | - | 4.945 | 6.917 | - | 6.917 | 33 | - | 33 |
| B 2.2 | Via Cristoforo Colombo | 10.608 | - | 10.608 | 14.181 | - | 14.181 | 36 | - | 36 |
| B 2.3 | Via Cristoforo Colombo | 9.408 | 750 | 10.158 | 18.000 | 1.125,00 | 19.125 | 75 | 9 | 84 |
| B 2.4 | Via Marconi- Via DeAmicis -Via Alfieri | 19.305 | - | 19.305 | 17.043 | - | 17.043 | 59 | - | 59 |
| B 2.5 | Via De Amicis | 6.545 | - | 6.545 | 9.548 | - | 9.548 | 37 | - | 37 |
| B 2.6 | Via Rossini - Via Manzoni | 13.927 | 920 | 14.847 | 22.539 | 1.380,00 | 23.919 | 65 | 11 | 76 |
| B 2.7 | Via della Chiesa - Via Garibaldi | 7.496 | 605 | 8.101 | 8.400 | 907,50 | 9.308 | 30 | 7 | 37 |
| B 2.8 | Via Garibaldi | 2.175 | 1.225 | 3.400 | 3.700 | 1.837,50 | 5.538 | 10 | 14 | 24 |
| B 2.9 | Via Garibaldi - Via Pascoli | 5.030 | 3.120 | 8.150 | 7.496 | 4.680,00 | 12.176 | 58 | 36 | 94 |
| B 2.10 | Via Lanzo - Via De Amicis | 3.801 | 1.040 | 4.841 | 7.565 | 1.125,00 | 8.690 | 19 | 9 | 28 |
| Totali | | 136.828 | 9.110 | 145.938 | 188.679 | 13.230 | 201.909 | 826 | 102 | 928 |

ab. Insediabili (130mc/ab)

6.3.3 Zone residenziali di completamento “Co”

Dimensionamento secondo P.R.G.C. vigente

Le superfici libere in zone Co, censite al momento della formazione del PRGC vigente, ammontano a mq. 196.800.

Deducendo da tale importo le aree impegnate da nuove costruzioni le cui concessioni edilizie / permessi di costruire (mc. 11.370 circa, mq. 13.800 circa), l'ammontare delle superfici libere al momento della stesura della presente variante, è pari a mq. 183.000 circa.

Dimensionamento secondo la Variante Generale

Applicando in variante alla superficie libera complessiva pari a 185.420 mq., ricavata nella scheda 6.3.3.a, l'indice fondiario di 0.55 mc./mq., si ottiene una volumetria complessiva pari a mc.101.981 e un numero di abitanti pari a 784 (calcolati con il nuovo parametro di 130 mc./ab.) , a fronte dei 984 ab. (con parametro 90 mc/ab applicato a 88.560 mc. come da calcolo volume vigente su area libera) considerati dal PRGC vigente, con una riduzione di 200 abitanti.

Si riportano nel seguito:

- la scheda 6.3.3a di raffronto tra il Vigente P.R.G.C. e la presente Variante Generale, dei parametri di superficie e delle volumetrie delle aree “Co”;
- la tabella 6.3.3b riepilogativa dei parametri di progetto della zone “Co”.

In relazione ai nuovi indici indicati al precedente paragrafo 5.6 e senza considerare le variazioni cartografiche apportate dalla variante si puntualizza che:

- Per le zone “Co” la trasformazione dell'indice da mc/ab. 90 a 130 avrebbe dovuto comportare una sensibile riduzione della capacità insediativa teorica pari a 303 abitanti (88.560 mc. / 130 mc/ab. = 681 contro i **984** ab. insediabili del Vigente Piano) ma, poiché la capacità insediativa del PRGC vigente è calcolata sulla superficie fondiaria teorica ipotizzando dismissioni del 25% (che in realtà non si verificano poiché gli interventi non sono soggetti a dismissioni di standard) l'applicazione dell'indice di densità territoriale determina ora un incremento della volumetria:
 - si considera infatti la superficie libera pari a 196.800 mq (senza considerare variaz. cartografiche apportate dalla Variante) moltiplicata per il nuovo indice territoriale pari a 0,55 mc/mq, ottenendo 108.240,00 mc.,
da cui 833 ab. insediabili con un decremento di circa 150 unità contro le 303 suddette.

Poiché la variante apporta alcune sensibili modificazioni alle zone residenziali di completamento, sopra descritte, complessivamente si ha che:

- la capacità insediativa teorica delle zone “Co” riferita alla volumetria su aree libere della presente Variante generale è pari a **784** ab. insediabili, così suddivisi:
 - 558 ab. a Cafasse e 226 ab. a Monasterolo (rif. Tab. 6.3.3b e successivo riepilogo in tab. 6.3.9).

Il decremento di 200 unità (*vigente Piano 984 ab., Variante 784 ab.*) è in parte compensato dagli abitanti insediabili in volumi di recupero nei centri urbani pari a 166 ab (rif. Tab. 6.3.8).

Scheda di raffronto 6.3.3a - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "Co"

| AREA DI P.R.G.C. | PRGC VIGENTE | | | | | | | VARIANTE GENERALE n. 1 | | | | | | | | DIFFERENZE VOLUMETRIA SU AREE LIBERE | DIFFERENZE VOLUMETRIA TOTALE |
|---------------------|------------------------------|---|----------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------|---|----------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|---|---------------------------------|
| | SUPERFICIE AREE COMPRESSE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPRESSE | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE LIBERA | indice di densità fondiaria | NUOVA VOLUMETRIA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | SUPERFICIE AREE COMPRESSE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPRESSE | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE LIBERA | indice di densità territoriale | indice di densità fondiaria | NUOVA VOLUMETRIA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | | |
| | mq. | mc. | mq. | mq. | mc/mq | mc. | mc. | mq. | mq. | mq. | mq. | mc/mq | mc/mq | mq. | mc. | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| Co 1.0 | 12.800 | 7.730 | 20.600 | 7.800 | 0,60 | 3.510 | 11.240 | 12.800 | 8.210 | 17.471 | 4.671 | 0,55 | 0,80 | 2.569 | 10.779 | - 941 | - 461 |
| Co 1.1 | 7.260 | 6.973 | 8.000 | 740 | 0,60 | 333 | 7.306 | 7.260 | 7.043 | 10.832 | 3.572 | 0,55 | 0,80 | 1.965 | 9.007 | 1.632 | 1.701 |
| Co 1.2 | 15.240 | 18.688 | 16.600 | 1.360 | 0,60 | 612 | 19.300 | 15.240 | 18.887 | 17.623 | 2.383 | 0,55 | 0,80 | 1.311 | 20.198 | 699 | 898 |
| Co 1.3 | 8.300 | 4.800 | 15.200 | 6.900 | 0,60 | 3.105 | 7.905 | 8.300 | 4.956 | 11.925 | 3.625 | 0,55 | 0,80 | 1.994 | 6.950 | - 1.111 | - 955 |
| Co 1.4 | 3.500 | 2.160 | 7.500 | 4.000 | 0,60 | 1.800 | 3.960 | 3.500 | 2.160 | 7.765 | 4.265 | 0,55 | 0,80 | 2.346 | 4.506 | 546 | 546 |
| Co 1.5 | 14.160 | 10.954 | 19.100 | 4.940 | 0,60 | 2.223 | 13.177 | 14.160 | 11.096 | 23.635 | 9.475 | 0,55 | 0,80 | 5.211 | 16.307 | 2.988 | 3.130 |
| Co 1.6 | 15.100 | 18.295 | 22.600 | 7.500 | 0,60 | 3.375 | 21.670 | 19.362 | 19.244 | 25.862 | 6.500 | 0,55 | 0,80 | 3.575 | 22.819 | 200 | 1.149 |
| Co 1.7 | 13.600 | 14.352 | 22.000 | 8.400 | 0,60 | 3.780 | 18.132 | 18.575 | 15.690 | 24.515 | 5.940 | 0,55 | 0,80 | 3.267 | 18.957 | - 513 | 825 |
| Co 1.8 | 4.200 | 2.909 | 8.700 | 4.500 | 0,60 | 2.025 | 4.934 | 4.200 | 3.244 | 9.891 | 5.691 | 0,55 | 0,80 | 3.130 | 6.374 | 1.105 | 1.440 |
| Co 1.9 | 5.800 | 3.399 | 6.900 | 1.100 | 0,60 | 495 | 3.894 | 5.800 | 3.450 | 6.900 | 1.100 | 0,55 | 0,80 | 605 | 4.055 | 110 | 161 |
| Co 1.10 | 4.890 | 3.533 | 6.400 | 1.510 | 0,60 | 680 | 4.213 | 4.890 | 3.533 | 6.305 | 1.415 | 0,55 | 0,80 | 778 | 4.311 | 99 | 99 |
| Co 1.11 | 21.000 | 12.130 | 33.300 | 12.300 | 0,60 | 5.535 | 17.665 | 33.745 | 12.950 | 36.995 | 3.250 | 0,55 | 0,80 | 1.788 | 14.738 | - 3.748 | - 2.927 |
| Co 1.12 | 20.100 | 11.950 | 29.300 | 9.200 | 0,60 | 4.140 | 16.090 | 3.690 | 6.336 | 3.690 | - | 0,55 | 0,80 | - | 6.336 | - 4.140 | - 9.754 |
| Co 1.13 | 7.400 | 9.560 | 8.800 | 1.400 | 0,60 | 630 | 10.190 | 23.600 | 10.031 | 33.730 | 10.130 | 0,55 | 0,80 | 5.572 | 15.603 | 4.942 | 5.413 |
| Co 1.14 | 7.700 | 6.255 | 7.700 | - | 0,60 | - | 6.255 | 7.700 | 6.255 | 7.848 | 148 | 0,55 | 0,80 | 81 | 6.336 | 81 | 81 |
| Co 1.15 | 17.300 | 10.740 | 21.800 | 4.500 | 0,60 | 2.025 | 12.765 | 19.331 | 11.972 | 24.206 | 4.875 | 0,55 | 0,80 | 2.681 | 14.653 | 656 | 1.888 |
| Co 1.16 | 9.600 | 7.075 | 14.000 | 4.400 | 0,60 | 1.980 | 9.055 | 10.250 | 7.482 | 15.705 | 5.455 | 0,55 | 0,80 | 3.000 | 10.482 | 1.020 | 1.427 |
| Co 1.17 | 6.700 | 3.412 | 10.600 | 3.900 | 0,60 | 1.755 | 5.167 | 6.700 | 3.412 | 11.892 | 5.192 | 0,55 | 0,80 | 2.856 | 6.268 | 1.101 | 1.101 |
| Co 1.18 | 6.000 | 8.432 | 8.300 | 2.300 | 0,60 | 1.035 | 9.467 | 6.000 | 8.432 | 8.236 | 2.236 | 0,55 | 0,80 | 1.230 | 9.662 | 195 | 195 |
| Co 1.19 | 10.900 | 6.702 | 22.100 | 11.200 | 0,60 | 5.040 | 11.742 | 11.900 | 8.237 | 17.815 | 5.915 | 0,55 | 0,80 | 3.253 | 11.490 | - 1.787 | - 252 |
| Co 1.20 | 11.500 | 7.484 | 18.500 | 7.000 | 0,60 | 3.150 | 10.634 | 11.500 | 8.241 | 22.815 | 11.315 | 0,55 | 0,80 | 6.223 | 14.464 | 3.073 | 3.830 |
| Co 1.21 | 22.000 | 20.568 | 30.100 | 8.100 | 0,60 | 3.645 | 24.213 | 28.567 | 22.154 | 30.667 | 2.100 | 0,55 | 0,80 | 1.155 | 23.309 | - 2.490 | - 904 |
| Co 1.22 | 5.400 | 4.098 | 8.500 | 3.100 | 0,60 | 1.395 | 5.493 | 5.400 | 4.098 | 9.211 | 3.811 | 0,55 | 0,80 | 2.096 | 6.194 | 701 | 701 |

| AREA DI P.R.G.C. | PRGC VIGENTE | | | | | | | VARIANTE GENERALE n. 1 | | | | | | | | DIFFERENZE VOLUMETRIA SU AREE LIBERE | DIFFERENZE VOLUMETRIA TOTALE | | |
|---------------------|------------------------------|---|----------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------|---|----------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|---|---------------------------------|-----|--------|
| | SUPERFICIE AREE COMPRESSE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPRESSE | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE LIBERA | indice di densità fondiaria | NUOVA VOLUMETRIA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | SUPERFICIE AREE COMPRESSE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPRESSE | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE LIBERA | indice di densità territoriale | indice di densità fondiaria | NUOVA VOLUMETRIA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | | | | |
| | mq. | mc. | mq. | mq. | mc/mq | mc. | mc. | mq. | mq. | mq. | mq. | mc/mq | mc/mq | mq. | mc. | | | mc. | mc. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | | | |
| Co 1.23 | 11.300 | 9.188 | 12.500 | 1.200 | 0,60 | 540 | 9.728 | 14.030 | 9.585 | 14.030 | - | 0,55 | 0,80 | - | 9.585 | - | 540 | - | 143 |
| Co 1.24 | 11.200 | 8.370 | 19.300 | 8.100 | 0,60 | 3.645 | 12.015 | 11.200 | 8.660 | 12.686 | 1.486 | 0,55 | 0,80 | 817 | 9.478 | - | 2.828 | - | 2.537 |
| Co 1.25 | 18.000 | 15.330 | 21.000 | 3.000 | 0,60 | 1.350 | 16.680 | 18.000 | 16.849 | 20.610 | 2.610 | 0,55 | 0,80 | 1.436 | 18.284 | 86 | | | 1.604 |
| Co 1.26 | 13.750 | 8.056 | 25.400 | 11.650 | 0,60 | 5.243 | 13.299 | 17.495 | 8.893 | 26.955 | 9.460 | 0,55 | 0,80 | 5.203 | 14.096 | - | 40 | | 797 |
| Co 1.27 | 8.000 | 2.698 | 14.400 | 6.400 | 0,60 | 2.880 | 5.578 | 8.000 | 2.698 | 12.943 | 4.943 | 0,55 | 0,80 | 2.719 | 5.417 | - | 161 | | 161 |
| Co 1.28 | 7.600 | 5.122 | 9.000 | 1.400 | 0,60 | 630 | 5.752 | 7.600 | 5.573 | 10.991 | 3.391 | 0,55 | 0,80 | 1.865 | 7.438 | 1.235 | | | 1.686 |
| Co 1.29 | 14.000 | 8.298 | 17.900 | 3.900 | 0,60 | 1.755 | 10.053 | 14.000 | 8.298 | 18.303 | 4.303 | 0,55 | 0,80 | 2.367 | 10.665 | 612 | | | 612 |
| Co 1.30 | 3.800 | 3.513 | 6.100 | 2.300 | 0,60 | 1.035 | 4.548 | 3.800 | 3.513 | 6.511 | 2.711 | 0,55 | 0,80 | 1.491 | 5.004 | 456 | | | 456 |
| Co 1.31 | | | | | | | | 1.773 | 2.350 | 1.773 | - | 0,55 | 0,80 | - | 2.350 | - | | | 2.350 |
| Co 2.1 | 11.200 | 6.590 | 14.500 | 3.300 | 0,60 | 1.485 | 8.075 | 11.200 | 7.748 | 16.850 | 5.650 | 0,55 | 0,80 | 3.108 | 10.855 | 1.623 | | | 2.780 |
| Co 2.2 | 2.800 | 2.607 | 4.400 | 1.600 | 0,60 | 720 | | 2.800 | 2.607 | 3.512 | 712 | 0,55 | 0,80 | 392 | 2.607 | - | 328 | | 2.607 |
| Co 2.3 | 16.100 | 7.169 | 22.000 | 5.900 | 0,60 | 2.655 | | 9.871 | 7.576 | 9.871 | - | 0,55 | 0,80 | - | 7.576 | - | 2.655 | | 7.576 |
| Co 2.4 | 4.700 | 3.463 | 8.800 | 4.100 | 0,60 | 1.845 | 5.308 | 4.700 | 3.463 | 15.283 | 10.583 | 0,55 | 0,80 | 5.821 | 3.463 | 3.976 | | | 1.845 |
| Co 2.5 | 16.200 | 10.800 | 27.000 | 10.800 | 0,60 | 4.860 | 15.660 | 16.200 | 10.800 | 25.450 | 9.250 | 0,55 | 0,80 | 5.088 | 11.219 | 228 | | | 4.441 |
| Co 2.6 | 7.650 | 7.049 | 13.400 | 5.750 | 0,60 | 2.588 | 9.637 | 7.650 | 7.118 | 12.580 | 4.930 | 0,55 | 0,80 | 2.712 | 7.118 | 124 | | | 2.519 |
| Co 2.7 | 15.590 | 16.670 | 16.900 | 1.310 | 0,60 | 590 | 17.260 | 15.590 | 16.670 | 20.275 | 4.685 | 0,55 | 0,80 | 2.577 | 16.670 | 1.987 | | | 590 |
| Co 2.8 | 9.450 | 7.939 | 11.800 | 2.350 | 0,60 | 1.058 | 8.997 | 9.450 | 7.939 | 13.720 | 4.270 | 0,55 | 0,80 | 2.349 | 7.939 | 1.291 | | | 1.058 |
| Co 2.9 | 16.550 | 16.748 | 18.400 | 1.850 | 0,60 | 833 | 17.581 | 16.550 | 16.819 | 19.400 | 2.850 | 0,55 | 0,80 | 1.568 | 16.819 | 735 | | | 761 |
| Co 2.10 | 7.160 | 5.700 | 10.000 | 2.840 | 0,60 | 1.278 | 6.978 | 7.160 | 5.700 | 10.487 | 3.327 | 0,55 | 0,80 | 1.830 | 5.700 | 552 | | | 1.278 |
| Co 2.11 | 5.000 | 3.810 | 7.900 | 2.900 | 0,60 | 1.305 | 5.115 | 5.000 | 3.810 | 12.195 | 7.195 | 0,55 | 0,80 | 3.957 | 3.810 | 2.652 | | | 1.305 |
| Totali | 450.500 | 351.319 | 647.300 | 196.800 | | 88.560 | 426.728 | 484.539 | 363.784 | 669.959 | 185.420 | | | 101.981 | 439.893 | 13.421 | | | 13.165 |

| ZONA DI PRGC | LOCALIZZAZIONE | SUPERFICI | | | VOLUMETRIA | | | ABITANTI | | | PARAMETRI | | | | |
|--------------|---|---------------------------|-------------------|-------------------|--|------------------------------------|-------------------|--|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|----------|
| | | SUPERFICIE AREE COMPRESSE | SUPERFICIE LIBERA | SUPERFICIE TOTALE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPRESSE | VOLUMETRIA PREVISTA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | ESISTENTI E PREVISTI IN VANI DI RECUPERO | PREVISTI SU AREE LIBERE | TOTALE ABITANTI | INDICE TERRITORIALE | INDICE FONDARIO | RAPPORTO DI COPERTURA | ALTEZZA MASSIMA | N. PIANI |
| | | mq. | mq. | mq. | mc. | mc. | mc. | n. | n. | n. | mc/mq | mc/mq | mq/mq | m. | n |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| Co 1.0 | via Torino | 12.800 | 4.671 | 17.471 | 8.210 | 2.569 | 10.779 | 44 | 20 | 64 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.1 | via Torino, via S. Firmino, via Barello | 7.260 | 3.572 | 10.832 | 7.043 | 1.965 | 9.007 | 22 | 15 | 37 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.2 | via Torino, via delle Cascine | 15.240 | 2.383 | 17.623 | 18.887 | 1.311 | 20.198 | 81 | 10 | 91 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.3 | via Torino, Vicolo Cubito | 8.300 | 3.625 | 11.925 | 4.956 | 1.994 | 6.950 | 20 | 15 | 35 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.4 | Vicolo Cubito | 3.500 | 4.265 | 7.765 | 2.160 | 2.346 | 4.506 | 10 | 18 | 28 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.5 | via Torino, via Gianoglio | 14.160 | 9.475 | 23.635 | 11.096 | 5.211 | 16.307 | 44 | 40 | 84 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.6 | via Milone, via Torino | 19.362 | 6.500 | 25.862 | 19.244 | 3.575 | 22.819 | 83 | 28 | 111 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.7 | via Torino, via Droetto | 18.575 | 5.940 | 24.515 | 15.690 | 3.267 | 18.957 | 57 | 25 | 82 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.8 | via Torino | 4.200 | 5.691 | 9.891 | 3.244 | 3.130 | 6.374 | 13 | 24 | 37 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.9 | via Milone, via Torino | 5.800 | 1.100 | 6.900 | 3.450 | 605 | 4.055 | 19 | 5 | 24 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.10 | via Monasterolo | 4.890 | 1.415 | 6.305 | 3.533 | 778 | 4.311 | 9 | 6 | 15 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.11 | via Monasterolo, C.so IV Novembre | 33.745 | 3.250 | 36.995 | 12.950 | 1.788 | 14.738 | 78 | 14 | 92 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.12 | via Villanova, via Milone | 3.690 | - | 3.690 | 6.336 | - | 6.336 | 47 | - | 47 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.13 | via Villanova | 23.600 | 10.130 | 33.730 | 10.031 | 5.572 | 15.603 | 18 | 43 | 61 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.14 | via Mathi | 7.700 | 148 | 7.848 | 6.255 | 81 | 6.336 | 27 | 1 | 28 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.15 | via Mathi, via delle Toppie | 19.331 | 4.875 | 24.206 | 11.972 | 2.681 | 14.653 | 19 | 21 | 40 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.16 | via Roma | 10.250 | 5.455 | 15.705 | 7.482 | 3.000 | 10.482 | 28 | 23 | 51 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.17 | via delle Toppie | 6.700 | 5.192 | 11.892 | 3.412 | 2.856 | 6.268 | 14 | 22 | 36 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.18 | via Roma | 6.000 | 2.236 | 8.236 | 8.432 | 1.230 | 9.662 | 29 | 9 | 38 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.19 | C.so IV Novembre, via delle Vigne | 11.900 | 5.915 | 17.815 | 8.237 | 3.253 | 11.490 | 38 | 25 | 63 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.20 | via Proglio | 11.500 | 11.315 | 22.815 | 8.241 | 6.223 | 14.464 | 26 | 48 | 74 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.21 | via Proglio, via Roma | 28.567 | 2.100 | 30.667 | 22.154 | 1.155 | 23.309 | 87 | 9 | 96 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.22 | via Proglio | 5.400 | 3.811 | 9.211 | 4.098 | 2.096 | 6.194 | 17 | 16 | 33 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |

| ZONA DI PRGC | LOCALIZZAZIONE | SUPERFICI | | | VOLUMETRIA | | | ABITANTI | | | PARAMETRI | | | | |
|---------------|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|------------------------------------|-------------------|--|-------------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------------|-----------------|---------|
| | | SUPERFICIE AREE COMPROMESSE | SUPERFICIE LIBERA | SUPERFICIE TOTALE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPROMESSE | VOLUMETRIA PREVISTA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | ESISTENTI E PREVISTI IN VANI DI RECUPERO | PREVISTI SU AREE LIBERE | TOTALE ABITANTI | INDICE TERRITORIALE | INDICE FONDIARIO | RAPPORTO DI COPERTURA | ALTEZZA MASSIMA | N.PIANI |
| | | mq. | mq. | mq. | mc. | mc. | mc. | n. | n. | n. | mc/mq | mc/mq | mq/mq | m. | n |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| Co 1.23 | via Roma | 14.030 | - | 14.030 | 9.585 | - | 9.585 | 51 | - | 51 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.24 | via Paschero | 11.200 | 1.486 | 12.686 | 8.660 | 817 | 9.478 | 44 | 6 | 50 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.25 | via Roma | 18.000 | 2.610 | 20.610 | 16.849 | 1.436 | 18.284 | 59 | 11 | 70 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.26 | via Roma, via Montebasso | 17.495 | 9.460 | 26.955 | 8.893 | 5.203 | 14.096 | 41 | 40 | 81 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.27 | via Roma | 8.000 | 4.943 | 12.943 | 2.698 | 2.719 | 5.417 | 10 | 21 | 31 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.28 | via Roma, via Barra | 7.600 | 3.391 | 10.991 | 5.573 | 1.865 | 7.438 | 32 | 14 | 46 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.29 | via Roma | 14.000 | 4.303 | 18.303 | 8.298 | 2.367 | 10.665 | 35 | 18 | 53 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.30 | via Barra | 3.800 | 2.711 | 6.511 | 3.513 | 1.491 | 5.004 | 6 | 11 | 17 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 1.31 | via Roma | 1.773 | - | 1.773 | 2.350 | - | 2.350 | | | | | | | | |
| Co 2.1 | via Marconi | 11.200 | 5.650 | 16.850 | 7.748 | 3.108 | 10.855 | 20 | 24 | 44 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.2 | via Marconi | 2.800 | 712 | 3.512 | 2.607 | 392 | 2.999 | 8 | 3 | 11 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.3 | via Marconi, via Leopardi | 9.871 | - | 9.871 | 7.576 | - | 7.576 | 19 | - | 19 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.4 | via Manzoni, via De Amicis | 4.700 | 10.583 | 15.283 | 3.463 | 5.821 | 9.284 | 9 | 45 | 54 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.5 | via Verdi, via Lanzo | 16.200 | 9.250 | 25.450 | 11.219 | 5.088 | 16.306 | 35 | 39 | 74 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.6 | via Lanzo, via Pascoli | 7.650 | 4.930 | 12.580 | 7.118 | 2.712 | 9.829 | 33 | 21 | 54 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.7 | via chiesa, via Buonarroti, via Colombo | 15.590 | 4.685 | 20.275 | 16.670 | 2.577 | 19.247 | 54 | 20 | 74 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.8 | via Colombo | 9.450 | 4.270 | 13.720 | 7.939 | 2.349 | 10.288 | 23 | 18 | 41 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.9 | via Mazzini, via Alighieri, via Marconi | 16.550 | 2.850 | 19.400 | 16.819 | 1.568 | 18.387 | 50 | 12 | 62 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.10 | via Colombo | 7.160 | 3.327 | 10.487 | 5.700 | 1.830 | 7.530 | 20 | 14 | 34 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Co 2.11 | via Colombo | 5.000 | 7.195 | 12.195 | 3.810 | 3.957 | 7.767 | 16,00 | 30 | 46 | 0,55 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Totali | | 484.539 | 185.420 | 669.959 | 364.203 | 101.981 | 466.184 | 1.395 | 784 | 2.179 | | | | | |
| | | | | | | <i>ab. Insedibili (130mc/ab)</i> | | 784 | | | | | | | |

6.3.4 Zone residenziali di espansione “Ce”

Dimensionamento secondo P.R.G.C. vigente

La superficie delle zone “Ce” prevista dal PRGC vigente, è pari a mq.177.850.

A tutt'oggi non risulta rilasciata alcuna Concessione Edilizia.

La volumetria edificabile con PEC sulle aree libere (133.250 mq), è pari a mc. 56.753, corrispondenti a 630 Abitanti, calcolati secondo il parametro di 90 mc. / ab.

Capacità insediativa in progetto

Applicando anche alle zone “Ce” il parametro di capacità insediativa teorica di mc./ab. 130 (rif. Paragrafo 6.1), si ottiene una capacità insediativa teorica di 648 ab., con un incremento pari a 18 abitanti rispetto al Vigente Piano, come si desume nel seguito.

Si riportano nel seguito:

- la scheda 6.3.4a di raffronto tra il Vigente P.R.G.C. e la presente Variante Generale, dei parametri di superficie e delle volumetrie delle aree “Ce”;
- la tabella 6.3.4b riepilogativa dei parametri di progetto della zone “Ce”.

In relazione ai nuovi indici indicati al precedente paragrafo 5.5 e senza considerare le variazioni cartografiche apportate dalla variante si puntualizza che:

- per le zone “Ce” la volumetria edificabile sulle aree libere passerebbe da mc. 56.756 a mc. 72.045 ma, in relazione al nuovo indice volumetrico abitativo di 130 mc./ab., gli abitanti insediabili si ridurrebbero di 76 unità ($72.045 / 130 = 554$ ab contro 630 ab. del vigente).

Poiché la variante apporta alcune sensibili modificazioni alle zone residenziali di espansione, sopra descritte , complessivamente emerge che:

- la capacità insediativa teorica delle zone “Ce” riferita alla volumetria su aree libere della presente Variante generale è pari a **648** ab. insediabili, così suddivisi:
 - 412 ab. a Cafasse e 236 ab. a Monasterolo (rif. Tab 6.3.4b e successivo riepilogo in tab. 6.3.9)

Si ha nel complesso un incremento pari a 18 abitanti insediabili.

| Scheda di raffronto 6.3.4a - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "Ce" | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--|-------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----|
| AREA DI P.R.G.C. | PRGC VIGENTE | | | | | | | VARIANTE GENERALE n. 1 | | | | | | | DIFFERENZA VOLUMETRIA AREE LIBERE | DIFFERENZA VOLUMETRIA TOTALE | |
| | SUPERFICIE AREE COMPRESSE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPRESSE | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE LIBERA | indice di densità fondiaria | VOLUMETRIA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | SUPERFICIE AREE COMPRESSE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPRESSE | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE LIBERA | indice di densità territ. | VOLUMETRIA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | | | |
| | mq. | mc. | mq. | mq. | mc/mq | mc. | mc. | mq. | mc. | mq. | mq. | mc/mq | mc. | mc. | | | mc. |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 15 | |
| Ce 1.9 | 1.400 | 1.938 | 32.500 | 31.100 | 0,70 | 16.328 | 18.266 | 1.400 | 1.938 | 29.173 | 27.773 | 0,60 | 16.664 | 18.602 | 336 | 336 | |
| Ce 1.10 | - | - | 7.500 | 7.500 | 0,70 | 3.938 | 3.938 | - | - | 11.325 | 11.320 | 0,60 | 6.792 | 6.792 | 2.855 | 2.855 | |
| Ce 1.11 | 6.800 | 6.100 | 17.600 | 10.800 | 0,70 | 5.670 | 11.770 | 6.800 | 6.854 | 23.828 | 17.028 | 0,60 | 10.217 | 17.071 | 4.547 | 5.301 | |
| Ce 1.12 | - | - | 4.800 | 4.800 | 0,70 | 2.520 | 2.520 | - | - | 6.042 | 6.042 | 0,60 | 3.625 | 3.625 | 1.105 | 1.105 | |
| Ce 1.13 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | soppressa | - | 0,50 | - | - | - | - | |
| Ce 1.14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7.150 | 7.150 | 0,50 | 3.575 | 3.575 | 3.575 | 3.575 | |
| Ce 1.15 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3.047 | 3.047 | 0,50 | 1.524 | 1.524 | 1.524 | 1.524 | |
| Ce 1.16 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6.136 | 6.136 | 0,50 | 3.068 | 3.068 | 3.068 | 3.068 | |
| Ce1.17/1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 9.253 | 9.253 | 0,50 | 4.627 | 4.627 | 4.627 | 4.627 | |
| Ce 1.17/2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6.933 | 6.933 | 0,50 | 3.467 | 3.467 | 3.467 | 3.467 | |
| Ce 2.1 | 1.800 | 960 | 12.000 | 10.200 | 0,50 | 3.825 | 4.785 | 1.800 | 960 | 17.166 | 15.366 | 0,50 | 7.683 | 8.643 | 3.858 | 3.858 | |
| Ce 2.2 | 2.100 | 980 | 11.400 | 9.300 | 0,50 | 3.488 | 4.468 | 2.100 | 980 | eliminata | | | | | - 3.488 | - 4.468 | |
| Ce 2.3 | 2.400 | 1.020 | 17.800 | 15.400 | 0,50 | 5.775 | 6.795 | 2.400 | 1.020 | eliminata | | | | | - 5.775 | - 6.795 | |
| Ce 2.5 | 2.600 | 600 | 4.900 | 2.300 | 0,50 | 863 | 1.463 | 2.600 | 600 | 5.540 | 2.940 | 0,50 | 1.470 | 2.070 | 608 | 608 | |
| Ce 2.6 | 1.300 | 1.260 | 10.600 | 9.300 | 0,50 | 3.488 | 4.748 | 1.300 | 1.260 | 10.090 | 8.790 | 0,50 | 4.395 | 5.655 | 908 | 908 | |
| Ce 2.7 | - | - | 6.350 | 6.350 | 0,50 | 2.381 | 2.381 | - | - | soppressa | | | | | - 2.381 | - 2.381 | |
| Ce 2.8 | - | - | 8.300 | 8.300 | 0,50 | 3.113 | 3.113 | - | - | soppressa | | | | | - | - 3.113 | |
| Ce 2.9 | 22.800 | 10.300 | 36.000 | 13.200 | 0,40 | 3.960 | 14.260 | 22.800 | 10.324 | 52.030 | 29.230 | 0,50 | 14.615 | 24.939 | 10.655 | 10.679 | |
| Ce 2.10 | 3.400 | 1.320 | 8.100 | 4.700 | 0,40 | 1.410 | 2.730 | 3.400 | 1.320 | 8.383 | 4.983 | 0,50 | 2.492 | 3.812 | 1.082 | 1.082 | |
| Ce 2.11 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | soppressa | | | | | - | - | |
| Totali | 44.600 | 24.478 | 177.850 | 133.250 | | 56.756 | 81.234 | 40.100 | 23.256 | 196.096 | 155.991 | | 84.212 | 107.468 | 30.568 | 26.234 | |
| | <i>ad. Insedibili (90mc/ab)</i> | | | | | 630,6 | <i>ab. insediabili (130 mc./ab.)</i> | | | | | 647,8 | | | | | |

Tab.6.3.4b Parametri di progetto Aree residenziali di espansione "Ce"

| ZONA DI PRGC | LOCALIZZAZIONE | SUPERFICI | | | VOLUMETRIA | | | ABITANTI | | | PARAMETRI | | | | |
|------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|--|------------------------------------|-------------------|--|-------------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------------|-----------------|---------|
| | | SUPERFICIE AREE COMPRESSE | SUPERFICIE LIBERA | SUPERFICIE TOTALE | VOLUMETRIA ESISTENTE SU AREE COMPRESSE | VOLUMETRIA PREVISTA SU AREE LIBERE | VOLUMETRIA TOTALE | ESISTENTI E PREVISTI IN VANI DI RECUPERO | PREVISTI SU AREE LIBERE | TOTALE ABITANTI | INDICE TERRITORIALE | INDICE FONDIARIO | RAPPORTO DI COPERTURA | ALTEZZA MASSIMA | N.PIANI |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| Ce 1.9 | via Gianoglio | 1.400 | 27.773 | 29.173 | 1.938 | 16.663,80 | 18.601,80 | 7 | 128,2 | 135 | 0,60 | 0,80 | 1/4 | 10,50 | 3 |
| Ce 1.10 | via roma | - | 11.320 | 11.325 | - | 6.792,00 | 6.792,00 | - | 52,2 | 52 | 0,60 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 1.11 | via roma | 6.800 | 17.028 | 23.828 | 6.854 | 10.216,80 | 17.070,98 | 27 | 78,6 | 106 | 0,60 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 1.12 | via Montebasso | - | 6.042 | 6.042 | - | 3.625,20 | 3.625,20 | - | 27,9 | 28 | 0,60 | 0,80 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 1.13 | via Gianoglio | | | | | | soppressa | | | | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 1.14 | via Gianoglio | - | 7.150 | 7.150 | - | 3.575,00 | 3.575,00 | | 27,5 | 28 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 1.15 | via Torino (interno) | - | 3.047 | 3.047 | - | 1.523,50 | 1.523,50 | | 11,7 | 12 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 1.16 | via Torino (interno) | - | 6.136 | 6.136 | - | 3.068,00 | 3.068,00 | | 23,6 | 24 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 1.17/1 | C.so IV Novembre | - | 9.253 | 9.253 | - | 4.626,50 | 4.626,50 | | 35,6 | 36 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 1.17/2 | via Torino interno | | 6.933 | 6.933 | - | 3.466,50 | 3.466,50 | | 26,7 | 27 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 2.1 | via Marconi | 1.800 | 15.366 | 17.166 | 960 | 7.683,00 | 8.643,00 | 4 | 59,1 | 63 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 2.2 | via Leopardi | | | | | | | | | | | | | | |
| Ce 2.3 | via Leopardi | | | | | | | | | | | | | | |
| Ce 2.5 | via Leopardi | 2.600 | 2.940 | 5.540 | 600 | 1.470,00 | 2.070,00 | 4 | 11,3 | 15 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 2.6 | via Colombo | 1.300 | 8.790 | 10.090 | 1.260 | 4.395,00 | 5.655,00 | 5 | 33,8 | 39 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 2.7 | via Colombo | | | | | | soppressa | | | | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 2.8 | via Colombo | | | | | | soppressa | | | | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 2.9 | via Monasterolo | 22.800 | 29.230 | 52.030 | 10.324 | 14.615,00 | 24.939,05 | 54 | 112,4 | 166 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 2.10 | via Monasterolo | 3.400 | 4.983 | 8.383 | 1.320 | 2.491,50 | 3.811,50 | 9 | 19,2 | 28 | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Ce 2.11 | Via C. Colombo | | | | | | soppressa | | | | 0,50 | 0,70 | 1/4 | 7,50 | 2 |
| Totali | | 40.100 | 155.991 | 196.096 | 23.256 | 84.212 | 107.468 | 110 | 648 | 758 | | | | | |

6.3.5 Aree di ristrutturazione urbanistica "Ru"

Nella presente Variante Generale, oltre alla ridefinizione delle superfici territoriali con strumenti informatici, le aree "Ru 1.1" e "Re1.1" sono rinominate rispettivamente con le sigle "Ru1" e "Ru2",.

I parametri riepilogativi di progetto sono riportati in tabella 6.2.5, in cui si nota che nell'area Ru1 sono previsti **85** abitanti insediabili, rispetto ai **100** abitanti previsti nel Vige Piano, con un decremento di 15 abitanti.

Il valore di progetto degli abitanti insediabili è ricavato applicando il parametro di 130 mc./ab, equivalente circa a 43 mq/ab. , alla S.U.L. max calcolata pari a 3638 mq..

La restante area Ru3 non prevede l'insediamento di nuovi abitanti, eccetto l'alloggio del custode.

In Tabella 6.3.5 si ha il riepilogo dei parametri di progetto delle aree "Ru".

| Tab. 6.3.5 Parametri di progetto Aree di ristrutturazione urbanistica "Ru" | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------|--|-------------------------|-----------------|
| ZONA DI PRGC | LOCALIZZAZIONE | SUPERFICI | | | | ABITANTI | | |
| | | SUPERFICIE AREE COMPROMESSE | SUPERFICIE LIBERA | SUPERFICIE TOTALE | S.U.L. MAX. | ESISTENTI E PREVISTI IN VANI DI RECUPERO | PREVISTI SU AREE LIBERE | TOTALE ABITANTI |
| | | mq. | mq. | mq. | mq | n. | n. | n. |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 = 3X10 | 7 | 8 | 9 |
| Ru 1 | Via Roma | 14.550 | | 14.550 | 3.638 | | | 85 |
| Ru 2 | Via Villanova | 41.640 | - | 41.640 | | | | - |
| Ru 3 | via Monasterolo | 2.700 | - | 2.700 | | | | - |
| Totali | | 56.190 | - | 56.190 | 3.638 | - | - | 85 |

6.3.6 Aree per attività terziarie "T"

Nella presente Variante Generale, oltre alla ridefinizione delle superfici territoriali con strumenti informativi e in conseguenza delle concessioni/permessi di costruire rilasciati dal 1995 all'oggi, le aree "T1.1" "T1.2" e "T1.3" sono rinominate in parte rilocalizzandole rispettivamente con le sigle "T1" "T2" e "T3". Si individuano inoltre le seguenti nuove aree "T":

- "T4" Corso IV Novembre in prossimità incrocio con Via Monasterolo;
- "T5" Corso IV Novembre in prossimità incrocio con Via Monte Basso;
- "T6" Corso IV Novembre attigua alla zona "T1";
- "T7" Corso IV Novembre in prossimità zona "Co1.31";
- "T8" Via Monasterolo.

Il Vigente Piano nelle tre aree T1.1 – T1.3 prevede 30 abitanti insediabili, nella presente variante essi sono pari a 19, in relazione alla superficie copribile calcolata, con un decremento di 11 unità. Il parametro utilizzato per il calcolo degli ab. insediabili è pari a circa 1 abitante ogni 500 mq. di superficie copribile.

In Tabella 6.3.6 si ha il riepilogo dei parametri di progetto delle aree "T".

| ZONA DI PRGC | LOCALIZZAZIONE | SUPERFICI | | | | | ABITANTI | | |
|--------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|---|----------------------------|-----------------|
| | | SUPERFICIE AREE COMPRESSE | SUPERFICIE LIBERA | SUPERFICIE TOTALE | SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE | SUPERFICIE COPRIBILE | ESISTENTI E PREVISTI IN VANI DI RECUPERO | PREVISTI SU AREE LIBERE | TOTALE ABITANTI |
| | | mq. | mq. | mq. | mq. | mq. | n. | n. | n. |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5=(3x11) - 4 | 6 | 7 | 8 |
| T 1 | C.so IV Novembre | 5.842 | 2.100 | 7.942 | 1.061 | 924,50 | 8 | 2 | 10 |
| T 2 | C.so IV Novembre | 3.100 | 14.239 | 17.339 | 677 | 3.657,75 | 4 | 7 | 11 |
| T 3 | C.so IV Novembre | 14.500 | 6.659 | 21.159 | 2.234 | 3.055,75 | 5 | 6 | 11 |
| T 4 | C.so IV Novembre | 8.830 | - | 8.830 | 630 | 1.577,50 | 5 | | 5 |
| T 5 | C.so IV Novembre/ Via Monte basso | 2.160 | - | 2.160 | 250 | 290,00 | - | - | - |
| T 6 | C.so IV Novembre | 10.151 | 5.800 | 15.951 | 2.360 | 1.627,75 | | 3 | 3 |
| T 7 | C.so IV Novembre | | | soppressa | | | - | - | - |
| T 8 | via Monasterolo | | 3.389 | 3.389 | | 847,25 | | 1 | 1 |
| Totali | | 44.583 | 32.187 | 76.770 | 7.212 | 11.133,25 | 22 | 19 | 41 |

6.3.7 Aree per servizi “S” – principio di perequazione urbanistica

La metodologia perequativo-urbanistica, permette di tener conto delle necessità economiche, di trasformazione e qualificazione del Comune di Cafasse, traducendosi in una tecnica operativa per il corretto trattamento delle proprietà immobiliari in rapporto alle scelte urbanistiche.

Con la perequazione urbanistica da un lato si possono realizzare trasformazioni urbanistiche del territorio con un adeguato ed equilibrato beneficio per la collettività; dall'altro tale beneficio coinvolge tutti i soggetti privati senza disparità di trattamento.

La perequazione urbanistica risolve in gran parte la problematica della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio all'interno delle zone di espansione, visto che anche per i terreni che il Comune dovrebbe acquisire per standard o infrastrutture pubbliche, il P.R.G. avrà assegnato la medesima edificabilità che dovrà essere trasferita nella parte della zona di espansione destinata alla concentrazione edilizia.

Il P.R.G. evita così di vincolare direttamente la aree necessarie per la dotazione dei servizi pubblici anche al fine di sfuggire alle scadenze dei vincoli al termine del quinquennio.

Sia le aree edificabili, sia quelle destinate a “standard”, per viabilità pubblica o per urbanizzazioni, saranno dotate del medesimo indice di edificazione territoriale, da tradurre in diritti edificatori nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G., all'interno di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, finalizzati a realizzare in disegno urbano e i relativi servizi.

Utilizzando il principio di perequazione urbanistica, si assegna un indice volumetrico pari a 0,2 mc./mq, a determinate zone urbanistiche nel seguito evidenziate, destinate ad uso pubblico.

Da un lato ciò permette ai proprietari delle suddette aree di poter ottenere della cubatura utile da trasferire in altre aree con capacità insediativa residua, d'altro canto l'A.C. può incrementare gli standard urbanistici non coinvolgendo procedure di espropriazione onerose.

Così come riportato nella seguente Tabelle 6.3.7 gli abitanti insediabili desunti con il suddetto principio di perequazione urbanistica ammontano complessivamente a **117** di cui 89 ab. a Cafasse e 28 ab. a Monasterolo.

Tab. 6.3.7 Indicazione delle Aree destinate a servizio pubblico "S" in variante su cui si applica la perequazione urbanistica

| categoria | destinazione | sigla | superficie | aree con meccanismo di perequazione urbanistica (X) | volumetria | abitanti insediabili (130 mc/ab) |
|--|--|-----------------------|------------|---|------------|----------------------------------|
| | | | mq. | | | |
| ISTRUZIONI | <i>via Villanova</i> | S2 | 3.450 | X | | |
| | Monasterolo, via M. Buonarroti | S14 | 8.000 | | 690,0 | |
| totali | | | 11.450 | | 690,0 | 5 |
| INTERESSE COMUNE | <i>via Paschero</i> | S12 | 1.788 | | | |
| | via Buonarroti, Monasterolo | S14 | 5.000 | | | |
| | via Gianoglio | Ce 1.9 | 2.600 | | | |
| | centro Polisportivo | S13 | 10.000 | | | |
| | <i>via Buonarroti, Monasterolo</i> | S18 | 3.600 | X | 720,0 | |
| totali | | | 22.988 | | 720,0 | 6 |
| VERDE GIOCO SPORT | <i>attr. sportive c/o via roma</i> | S11 | 7.015 | X | 1403,0 | |
| | centro Polisportivo | S13 | 36.500 | | | |
| | via Buonarroti, Monasterolo | S14 | 2.000 | | | |
| | <i>Aree verdi, Via della Chiesa Monasterolo</i> | S16 | 1.342 | | | |
| | <i>via Buonarroti, Monasterolo</i> | S17 | 2.155 | | | |
| | <i>via Buonarroti, Monasterolo</i> | S18 | 3.520 | X | 704,0 | |
| | <i>verde, c/o Via Balangero, attigua zona D1.2</i> | S19 | 2.520 | X | 504,0 | |
| | <i>Via Roma c/o cimitero comunale</i> | S22 | 2.509 | X | 501,8 | |
| | via Monasterolo, interno C.so IV Novembre | S23 | 14.915 | X | 2983 | |
| | <i>interno via Roma</i> | S24 | 1.740 | X | 348,0 | |
| | <i>interno via Roma</i> | S25 | 6.175 | X | 1235,0 | |
| | <i>via Monasterolo</i> | S28 | 2.132 | X | 426,4 | |
| | <i>interno Corso IV novembre</i> | S29 | 7.705 | X | 1541,0 | |
| | <i>via delle Vigne</i> | S30 | 3.600 | X | 720,0 | |
| | Via Roma - interno | Ce 1.11 | 925 | | | |
| | via monte basso | Ce 1.12 | 325 | | | |
| | <i>via torino</i> | V_{p1} | 797 | X | 159,4 | |
| | <i>via De Amicis, Monasterolo</i> | V_{p2} | 400 | X | 80,0 | |
| <i>via Lanzo, via De Amicis, Monasterolo</i> | V_{p3} | 300 | X | 60,0 | | |
| <i>via Lanzo, Monasterolo</i> | V_{p4} | 300 | X | 60,0 | | |
| totali | | | 96.875 | | 10.725,6 | 83 |

... continuazione tabella 6.3.7

| categoria | destinazione | sigla | superficie | aree con meccanismo di perequazione urbanistica | volumetria | abitanti in progetto (130 mc/ab) |
|----------------------------|---|------------|------------|---|------------|----------------------------------|
| | | | mq. | | | |
| PARCHEGGI | Strada Polisportivo Cafasse | S13 | 10.000 | | | |
| | via Buonarroti, Monasterolo | S14 | 3.400 | | | |
| | via Buonarroti, Monasterolo | S18 | 3.400 | X | 680 | |
| | verde, c/o Via Balangero, attigua zona D1.2 | S19 | 4.200 | X | 840 | |
| | via Torino | P1 | 344 | X | 68,8 | |
| | via Torino | P2 | 354 | X | 70,8 | |
| | via Roma | P3 | 681 | X | 136,2 | |
| | via Roma | P4 | 580 | X | 116 | |
| | via Roma | P5 | 560 | X | 112 | |
| | via Roma | P6 | 523 | X | 104,6 | |
| | via Roma /ang. Via barra | P7 | 545 | X | 109 | |
| | Via Barra | P8 | 430 | X | 86 | |
| | C.so IV Novembre | P9 | 640 | X | 128 | |
| | via Monasterolo, Monasterolo | P10 | 950 | X | 190 | |
| | via C. Colombo, Monasterolo | P11 | 525 | X | 105 | |
| | via Mazzini ang. Via Fermi, Monasterolo | P13 | 112 | X | 22,4 | |
| | via Marconi, Monasterolo | P14 | 652 | X | 130,4 | |
| | interno via Marconi, Monasterolo | P15 | 445 | X | 89 | |
| | via Marconi, Monasterolo | P16 | 400 | X | 80 | |
| | via De Amicis, Monasterolo | P17 | 375 | X | 75 | |
| | via De Amicis, Monasterolo | P18 | 555 | X | 111 | |
| | via De Amicis, Monasterolo | P19 | 60 | X | 12 | |
| | interno via Lanzo, Monasterolo | P20 | 275 | X | 55 | |
| | via Lanzo, Monasterolo | P21 | 770 | X | 154 | |
| | via De Amicis, Monasterolo | P22 | 295 | X | 59 | |
| via De Amicis, Monasterolo | P23 | 577 | X | 115,4 | | |
| via Lanzo, Monasterolo | P24 | 436 | X | 87,2 | | |
| via Lanzo, Monasterolo | P25 | 435 | | 87 | | |
| totali | | | 33.931 | | 3.007 | 23 |

6.3.8 Abitanti insediabili in volumi di recupero

Nel Vigente Piano è stata condotta un'analisi conoscitiva diretta del patrimonio edilizio esistente del territorio Comunale.

Nella presente Variante Generale, partendo dai dati della suddetta indagine, attraverso l'analisi di tutti gli interventi di recupero concessi ed eseguiti dal 1995 all'oggi, è stata valutata l'entità dei volumi agricoli attualmente esistenti e recuperabili a fini residenziali, riportati in tabella 6.2.6.

Gli abitanti insediabili in volumi di recupero sono calcolati utilizzando l'indice volumetrico abitativo pari a 130 mc./ab., da cui si ottengono **166** abitanti di progetto così distinti: 90 ab. a Cafasse e 77 ab. a Monasterolo).

| Tab. 6.2.9 Abitanti insediabili in volumi di recupero | | | | |
|--|-----------------------------|--|--|---|
| AMBITO | AREE DI PIANO | Volumi agricoli RECUPERATI (periodo 1991-2004) (mc) (1) | Volumi agricoli RECUPERABILI (da indagine diretta Anno 2005) (mc) (2) | Abitanti insediabili (130 mc./ab.) |
| Cafasse | nuclei di antica formazione | 669 | 3580 | 28 |
| | centro urbano | 2236 | 8090 | 62 |
| TOTALI | | 2906 | 11670 | 90 |
| Monasterolo | nuclei di antica formazione | 69 | 3946 | 30 |
| | centro urbano | 177 | 6000 | 46 |
| TOTALI | | 246 | 9946 | 77 |
| TOT. COMPLESSIVI | | 3152 | | 166 |

Note:

(1) da indagine su concessioni-permessi di costruire rilasciati tra il 1991 e il 2004 per interventi di recupero;

(2) da indagine diretta, nei Nuclei di antica formazione, circa il 4% in media della volumetria su aree compromesse è costituito da volumi agricoli effettivamente recuperabili; nei centri urbani tale volumetria si riduce a circa il 3%.

6.3.9 Riepilogo dimensionamento della Capacità insediativa Teorica

Nella successiva tabella 6.3.9 riepilogativa, si evidenziano:

- Il totale degli abitanti insediabili in vani di nuova realizzazione calcolati nel Vigente Piano Regolatore e nella presente Variante Generale 1;
- Il totale degli abitanti insediabili in vani di recupero calcolati nel Vigente Piano Regolatore e nella presente Variante Generale 1;
- Il totale degli abitanti derivanti dal meccanismo delle perequazione urbanistica;
- Il totale degli abitanti derivanti da ampliamenti una tantum per edifici in zone agricola;
- Il totale complessivo dei nuovi abitanti insediabili nel Vigente Piano e nella Variante Strutturale Generale.

Infine si riporta il totale della Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) con l'indicazione dell'incremento assoluto e percentuale rispetto alla CIRT Vigente.

| Tab. 6.3.9a Riepilogo abitanti insediabili P.R.G.C. VIGENTE E VARIANTE GENERALE 1 | | | | | | | |
|---|---|---------------------------------------|-------------|--------------|--|-------------|----------------------------------|
| ZONA DI P.R.G.C. | DEFINIZIONE | ABITANTI insediabili P.R.G.C. VIGENTE | | | ABITANTI insediabili VARIANTE STRUTTURALE GENERALE | | |
| | | Cafasse | Monasterolo | Totale | Cafasse | Monasterolo | Totale |
| B | AREE COMPROMESSE | 21 | 15 | 36 | 16 | 86 | 102 |
| Co1-2 | AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO | 745 | 239 | 984 | 558 | 226 | 784 |
| Ce1-2 | AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE | 315 | 315 | 630 | 412 | 236 | 648 |
| T | AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE | 30 | n.a. | 30 | 19 | n.a. | 19 |
| Ru1 | AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA | 100 | n.a. | 100 | 85 | n.a. | 85 |
| Tr | AREA PER ATTIVITA TURISTICO - RICETTIVA | non presente | | | 70 | n.a. | 70 |
| totale abitanti insediabili in aree con destinazione residenziale | | | | 1.780 | 1160 | 548 | 1708 |
| | DA VOLUMI DI RECUPERO IN NUCLEI ANTICHI | | | | 28 | 30 | 58 |
| | DA VOLUMI DI RECUPERO IN CENTRO URBANO | | | 359 | 62 | 46 | 108 |
| totale abitanti insediabili in vani di recupero | | | | 359 | | | 166 |
| S | perequazione urbanistica in aree destinate a SERVIZI PUBBLICI | | | | 89 | 28 | 117 |
| | AMPLIAMENTI "UNA TANTUM" PER EDIFICI IN ZONA AGRICOLA (150 MC./AB.) | | | | 78 | 39 | 117 |
| TOTALE NUOVI ABITANTI INSEDIABILI | | | | 2.139 | | | 2108 |
| variazione % rispetto ai residenti | | | | 60 | | | 58,5 |
| decremento ab. insediabili risp. PRGC Vigente n. 31 variazione percentuale - 1,45% | | | | | | | |
| ABITANTI RESIDENTI (1) | | | | 3.545 | | | 3.604 |
| TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (CIRT) | | | | 5.684 | | | 5.712 |
| incremento CIRT risp. PRGC vigente n. 28 | | | | | | | variazione percentuale + 0,493 % |

(1) gli abitanti esistenti nel Vigente sono tratti dai dati del Censimento 2001; gli abitanti esistenti nella Variante Generale 1 sono tratti dai dati sulla dinamica della popolazione aggiornati al Dicembre 2005, forniti dall'Amministrazione Comunale.

6.4- VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Analizzando le tabelle riportate nel seguito:

- Tab. 1/A aree per l'istruzione;
- Tab. 1/B aree d'interesse comune;
- Tab. 1/C spazi pubblici a parco, per gioco e sport;
- Tab. 1/D parcheggi;

in cui si descrive la dotazione di aree destinate a servizi pubblici, esistente e in progetto nella presente Variante Strutturale Generale, secondo la suddivisione stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.,

rispetto al Vigente Piano si evidenzia che:

- si ha un decremento della dotazione di standard per attrezzature scolastiche, leggermente sotto lo standard di legge riferito a 5914 ab., ma adeguate se rapportate agli abitanti effettivamente residenti;
- si ha un leggero decremento delle superfici in dotazione per attrezzature d'interesse comune e per parcheggi, comunque ampiamente soddisfacenti gli standard di legge.

Analizzando infine la tabella 2 di riepilogo della dotazione, rispetto al P.R.G. vigente, si nota che:

- la dotazione complessiva dei servizi per la residenza passa da 217.155 mq a 242.653 con un incremento pari a 25.498 mq.;
- si ha anche un incremento corrispondente degli standard da 38.20 mq/ab a 42,48 mq/ab.

Nella Tab. 3 infine si riportano i Servizi in aree produttive.

**TAB. 1/A - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali
- Aree per l'istruzione -**

| DIMENSIONAMENTO (5712. ab.) | | | OGGETTO / LOCALIZZAZIONE | SUPERFICIE (a) mq. | CODICE ZONA | aree in cui si applica la perequazione urbanistica (X) | | |
|--------------------------------|---|--|--------------------------|--|--------------------------------|---|------------|----------|
| TIPO DI ATTREZZATURA | STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE mq./ab. | SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA mq. | | | | | | |
| AREE PER L' ISTRUZIONE | ESISTENTI | 5 | 28.560 | Scuola Media - via Milone | 8.256 | S1 | | |
| | | | | scuola elementare - capoluogo, via Torino | 5.350 | S4 | | |
| | | | | scuola Materna - capoluogo, via Villanova | 1.263 | S8 | | |
| | | | | scuola materna - Monasterolo, P.zza S. Rocco | 1.093 | S20 | | |
| | | | | scuola elementare - Monasterolo, via De Amicis | 305 | S21 | | |
| | | | | TOTALE AREE ESISTENTI | 16.267 | | | |
| | PREVISTE | | | | via Villanova | 3.450 | S2 | X |
| | | | | | Monasterolo, via M. Buonarroti | 8.000 | S14 | |
| | | | | | TOTALE AREE PREVISTE | 11.450 | | |
| | | | | | TOTALE COMPLESSIVO | 27.717 | | |
| | | | | standard risultante mq./ab. | 4,85 | | | |

note:

S4: totale 5750 mq, di cui 400 mq per attrezzatura sanitaria (rif. Tab.1/B)

S14: totale 18400 mq, di cui 8000 per attrezzature scolastiche, 2000 per verde gioco sport, 5000 per attrezzature d'interesse comune e 3400 a parcheggio esistente (rif. Tab. 1/B/C/D)

S20: totale 1293 mq, di cui circa 200 mq per Cappella S. rocco (rif. Tab. 1/B)

**TAB. 1/B - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali
- Attrezzature d'interesse comune -**

| DIMENSIONAMENTO (5712. ab.) | | OGGETTO / LOCALIZZAZIONE | SUPERFICIE (a) mq. | CODICE ZONA | aree in cui si applica la perequazione urbanistica (X) | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------|------------------------------|--|---|--|------------|----------|
| TIPO DI ATTREZZATURA | STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE mq./ab. | | | | | SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA mq. | | |
| INTERESSE COMUNE | ESISTENTI | 5 | 28.560 | via Torino, Poliambulatorio | 400 | S4 | | |
| | | | | Municipio P.zza Vittorio Veneto | 700 | S6 | | |
| | | | | Chiesa Parrocchiale Piazza Vittorio Veneto | 4.190 | S7 | | |
| | | | | via Paschero | 7.088 | S12 | | |
| | | | | Chiesa Parrocchiale, Monasterolo | 2.748 | S15 | | |
| | | | | Zona Cappella S. Rocco, Monasterolo | 200 | S20 | | |
| | | | | V. Roma destinazione socio culturale, area ex Magnoni Tedeschi | 420 | S26 | | |
| | | | | V. Roma deposito comunale area ex Magnoni Tedeschi | 600 | S27 | | |
| | | | TOTALE AREE ESISTENTI | 16.346 | | | | |
| | PREVISTE | | | | Strada Polisportivo | 10.000 | S13 | |
| | | | | | via Buonarroti, Monasterolo | 5.000 | S14 | |
| | | | | | via Buonarroti, Monasterolo | 3.600 | S18 | X |
| | | | | | TOTALE AREE PREVISTE | 18.600 | | |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 34.946 | | | | |
| standard risultante mq./ab. | | | | 6,12 | | | | |

note:

S6: area totale 1810 mq di cui: 700 mq Municipio e 1110 mq parcheggio esistente (rif. Tab. 1/D)

S13: totale 96.500 mq di cui: 40.000 per attrezzature sportive esistenti, 36.500 per attrezzature sportive in progetto, 10.000 per parcheggio in progetto e 10.000 per aree interesse comune in progetto (rif. Tab.1/C/D)

S18: totale 10.520 mq di cui: 3.600 per aree interesse comune in progetto, 3.520 per attrezzature sportive in progetto, 3.400 per parcheggio in progetto e (rif. Tab.1/C/D)

**TAB. 1/C - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali
- Spazi pubblici a parco, per gioco e sport -**

| DIMENSIONAMENTO (5712 ab.) | | OGGETTO / LOCALIZZAZIONE | SUPERFICIE (a) mq. | CODICE ZONA | aree in cui si applica la perequazione urbanistica (X) | |
|-------------------------------------|---|--|--|----------------|---|--|
| TIPO DI ATTREZZATURA | STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE mq./ab. | | | | | SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA mq. |
| SPAZI PUBBLICI, VERDE, GIOCO, SPORT | ESISTENTI | Strada Polisportivo Cafasse | 40.000 | S13 | | |
| | | attr. sportive via Buonarroti, Monasterolo | 6.855 | S17 | | |
| | | Aree verdi, Via della Chiesa Monasterolo | 1.342 | S16 | | |
| | | Via Roma c/o cimitero comunale | 2.921 | S22 | | |
| | | | 51.118 | | | |
| | PREVISTE | | attr. sportive c/o via roma | 7.015 | S11 | X |
| | | | Strada Polisportivo Cafasse (porzione progetto ampliamento) | 16.200 | S13 | |
| | | | Strada Polisportivo Cafasse | 20.300 | S13 | |
| | | | via Buonarroti, Monasterolo | 2.000 | S14 | |
| | | | via Buonarroti, Monasterolo | 3.520 | S18 | X |
| | | | verde, c/o Via Balangero, attigua zona D1.2 | 2.520 | S19 | X |
| | | | Via Roma c/o cimitero comunale | 2.509 | S22 | X |
| | | | via Monasterolo, interno C.so IV Novembre | 14.915 | S23 | X |
| | | | interno via Roma | 1.740 | S24 | X |
| | | | interno via Roma | 5.170 | S25 | X |
| | | | via Monte Basso | 2.132 | S28 | X |
| | | | interno Corso IV novembre | 7.705 | S29 | X |
| | | | via delle Vigne | 3.600 | S30 | X |
| | | | via torino | 797 | V_{p1} | X |
| | | | via De Amicis, Monasterolo | 400 | V_{p2} | X |
| | | | via Lanzo, via De Amicis, Monasterolo | 300 | V_{p3} | X |
| | | | via Lanzo, Monasterolo | 300 | V_{p4} | X |
| | | | TOTALE AREE PREVISTE | 91.123 | | |
| | | | TOTALE COMPLESSIVO | 142.241 | | |
| | | | standard risultante mq./ab. | 24,90 | | |

note:

V_{p2}: totale mq 836 di cui 400 mq a verde e 436 mq a parcheggio (P24, rif. Tab. 1/D)

V_{p3}: totale mq 877 di cui 300 mq a verde e 577 mq a parcheggio (P23, rif. Tab. 1/D)

V_{p4}: totale mq 595 di cui 300 mq a verde e 295 mq a parcheggio (P22, rif. Tab. 1/D)

S13: tot. per attrezzature sportive in progetto 36.500 mq di cui una parte è reiterata

TAB. 1/D - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali - Aree per parcheggi pubblici -

| DIMENSIONAMENTO (5712. ab.) | | STANDARDS DI LEGGI PER ABITANTE mq./ab. | SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA mq. | OGGETTO / LOCALIZZAZIONE | SUPERFICIE mq. | CODICE ZONA | aree in cui si applica la perequazione urbanistica (X) | | | |
|--------------------------------|------------------------------|--|--|--------------------------|-------------------|-------------|--|--------|-----|---|
| TIPO DI ATTREZZATURA | | | | | | | | | | |
| PARCHEGGI | ESISTENTI | 2,5 | 14.280 | Piazza Vittorio Veneto | 1.110 | S6 | | | | |
| | | | | via Torino | 1.668 | S5 | | | | |
| | via Roma | | | 1.965 | S10 | | | | | |
| | via Buonarroti, Monasterolo | | | 3.400 | S14 | | | | | |
| | via Lanzo, Monasterolo | | | 957 | P25 | | | | | |
| | TOTALE AREE ESISTENTI | | | | 9.100 | | | | | |
| | | | | | | | Strada Polisportivo Cafasse | 10.000 | S13 | |
| | | | | | | | via Buonarroti, Monasterolo | 3.400 | S18 | X |
| | | | | | | | verde, c/o Via Balangero, attigua zona D1.2 | 4.200 | S19 | X |
| | | | | | | | via Torino | 344 | P1 | X |
| | | | | | | | via Torino | 354 | P2 | X |
| | | | | | | | via Roma | 681 | P3 | X |
| | | | | | | | via Roma | 580 | P4 | X |
| | | | | | | | via Roma | 560 | P5 | X |
| | | | | | | | via Roma | 523 | P6 | X |
| | | | | | | | via Roma /ang. Via barra | 545 | P7 | X |
| | | | | | | | Via Barra | 430 | P8 | X |
| | | | | | | | C.so IV Novembre | 640 | P9 | X |
| | | | | | | | via Monasterolo, Monasterolo | 905 | P10 | X |
| | | | | | | | via C. Colombo, Monasterolo | 560 | P11 | X |
| | | | | | | | via Mazzini ang. Via Fermi, Monasterolo | 112 | P13 | X |
| | | | | | | | via Marconi, Monasterolo | 652 | P14 | X |
| | | | | | | | interno via Marconi, Monasterolo | 420 | P15 | X |
| | | | | | | | via Marconi, Monasterolo | 400 | P16 | X |
| | | | | | | | via De Amicis, Monasterolo | 375 | P17 | X |
| | | | | | | | via De Amicis, Monasterolo | 555 | P18 | X |
| | | | | | | | via De Amicis, Monasterolo | 60 | P19 | X |
| | | | | | | | interno via Lanzo, Monasterolo | 275 | P20 | X |
| | | | | | | | via Lanzo, Monasterolo | 770 | P21 | X |
| | | | | | | | via De Amicis, Monasterolo | 295 | P22 | X |
| | | | | | | | via De Amicis, Monasterolo | 577 | P23 | X |
| | | | | | | | via Lanzo, Monasterolo | 436 | P24 | X |
| | TOTALE AREE PREVISTE | | | | 28.649 | | | | | |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | 37.749 | | | | | | |
| standard risultante mq./ab. | | | | 6,61 | | | | | | |

**TAB. 2 - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali
- RIEPILOGO -**

| TIPO DI ATTREZZATURA | | PARAMETRI VIGENTE P.R.G.C. (ab. 5684) | | | DIMENSIONAMENTO SECONDO PARAMETRI DI LEGGE (ab. 5712) | | VERIFICA STANDARD DI PROGETTO VARIANTE (ab. 5712) | |
|----------------------|---|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|------------------------------|---|----------------------|
| SIMBOLO | DENOMINAZIONE | SUPERFICIE DOTAZIONE SERVIZI | STANDARD VIGENTE P.R.G.C. | DOTAZIONE SERVIZI IN ATTO | STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE | SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA | SUPERFICIE DOTAZIONE SERVIZI | STANDARD IN PROGETTO |
| | | mq. | mq./ab. | mq. | mq./ab. | mq. | mq. | mq./ab. |
| | | 8 | 9 | 4 | 1 | 3 | 6 | 7 |
| A | Aree per l'istruzione | 36.470 | 6,42 | 16.267 | 5 | 28.560 | 27.717 | 4,85 |
| B | Attrezzature d'interesse comune | 38.700 | 6,81 | 16.346 | 5,00 | 28.560 | 34.946 | 6,12 |
| C | Spazi pubblici a parco, per gioco e sport | 97.075 | 17,08 | 51.118 | 12,5 | 71.400 | 142.241 | 24,90 |
| D | Aree per parcheggi pubblici | 44.910 | 7,90 | 9.100 | 2,5 | 14.280 | 37.749 | 6,61 |
| TOTALE | | 217.155 | 38,20 | 92.831 | 25 | 142.800 | 242.653 | 42,48 |

Tab.3 - Attrezzature e servizi a funzionali agli impianti produttivi

| AREE ESISTENTI E PREVISTE | | | | NOTE |
|---------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|-----------------|
| STATO | OGGETTO / LOCALIZZAZIONE | CODICE | SUPERFICIE | |
| | | | mq. | |
| ESISTENTI | C.so Mandelli | S _{d1} | 22142 | |
| TOTALE AREE ESISTENTI | | | 22142 | |
| PREVISTE | C.so Mandelli | S _{d2} | 2000 | |
| | C.so Mandelli | S _{d3} | 1390 | |
| | C.so Mandelli | S _{d4} | 1830 | |
| | interno via Roma | S _{d5} | 1010 | |
| | C.so Mandelli | S _{D1.1} | - | si veda nota 1) |
| TOTALE AREE PREVISTE | | | 6230 | |

note:

1) Aree S_{D1.1}: aree da dismettere e definire via via in sede di P.E.C. sull'area D1.1

7. Relazione di analisi di compatibilità ambientale

7.1 Riferimenti normativi

Nella redazione dell'analisi di compatibilità ambientale effettuata i principali riferimenti Normativi sono:

1. Legge 109/94 e ss. mm. ed ii. e D.P.R. 554/99 e ss. mm. ed ii.
2. L.R. 40/98:
 - art. 20, compatibilità di Piani e Programmi;
 - Allegato F.
3. Circolare 1/PET/2003.

7.2 Introduzione

Il territorio comunale di Cafasse è stato analizzato al fine di ricostruirne il sistema ambientale, influente sulla definizione delle scelte della presente Variante Generale 1 al P.R.G. Partendo dall'analisi dello stato attuale degli ambiti definiti, si descrivono possibili indirizzi da seguire in relazione alla riqualificazione paesaggistico-naturalistica del territorio e ad un suo corretto uso in funzione sia della tutela ambientale che della salvaguardia e dello sviluppo della attività economiche compatibili.

Ai sensi pertanto dell'art. 20, comma 2 della sopraccitata L.R. 40/98 in questa sezione della Relazione Illustrativa, si esporranno:

- un inquadramento generale degli aspetti ambientali del Territorio Comunale con la descrizione dello stato attuale;
- approfondimenti dello studio ambientale, con descrizione dei prevedibili impatti ambientali significativi e valutazione complessiva delle ricadute positive o negative sull'ambiente, condotto in base all'All. F della L.R. 40/98, per le aree interessate dalla Variante Generale 1;
- le finalità di tutela ambientale secondo cui sono stati definiti e scelti gli interventi previsti in Variante.

L'analisi di compatibilità ambientale si è sviluppata in modo propedeutico a tutte le scelte successivamente fatte, non solo in relazione alle problematiche geomorfologiche, idrogeologiche e di contesto ambientale-paesaggistico, ma anche in rapporto ad altri importanti fattori che condizionano le scelte territoriali quali:

- attività ed infrastrutture che presentano rischi per l'ambiente;
- viabilità veicolare in relazione alla miglior organizzazione della circolazione sul principale asse viario Via Roma - Via Torino in Cafasse capoluogo e nella Frazione di Monasterolo;
- attenta valutazione dei nuovi insediamenti in relazione al loro impatto ambientale ed alla loro sostenibilità generale in rapporto alle dotazioni infrastrutturali e dei servizi;
- riconoscimento dell'importante funzione che, nell'equilibrio ambientale, rivestono le aree forestali/ boscate e quelle agricole.

All'occorrenza si farà riferimento ai differenti elaborati di progetto (es: Cartografie, Norme Tecniche di Attuazione, Allegati tecnici ecc.).

7.3 Descrizione e classificazione generale delle caratteristiche territoriali ed ambientali

Indipendentemente dall'attuazione delle previsioni della Variante Generale, si sintetizzano ora gli elementi caratterizzanti l'intero territorio comunale dal punto di vista morfologico ed ambientale.

Caratteri territoriali e paesistici:

In base alla *lettera b)* dell'Allegato F succitato, si decide di suddividere il territorio interessato in due ambiti omogenei per destinazione d'uso prevalente, caratteristiche del paesaggio, del tessuto costruito e dell'ambiente naturale.

a) ambito 1 Cafasse Capoluogo:

- territorio morfologicamente sub pianeggiante compreso in gran parte nel sistema dei suoli a buona produttività con porzione inserita in ambito di ricarica delle falde in riva destra del Torrente Stura sino ai margini della zona edificata. Si hanno pertanto da un lato ambiti agrari di buona e media fertilità con capacità d'uso in parte buona e in parte moderatamente limitata.
- restante territorio morfologicamente sempre sub pianeggiante, con depositi alluvionali, comprendente tutte le zone edificate a carattere residenziale e produttivo;

b) ambito 2 Frazione Monasterolo:

- territorio morfologicamente di tipo collinare e di terrazzo, compreso in gran parte nel sistema del verde con prevalente copertura boschiva. Rientra in un sistema di diffusione urbana.
- La parte di territorio che si sviluppa lungo il versante Est del Monte Corno ha caratteristiche fisiografiche di tipo prealpino, raggiungendo la linea di spartiacque con la Val Ceronda con un dislivello coperto di oltre 800 m dal fondovalle

Caratteri ambientali

Si evidenziano i seguenti elementi:

- a) Capacità d'uso del suolo. I suoli vengono classificati in funzione di proprietà che ne permettono una differente utilizzazione in campo agricolo e forestale, mediante valutazioni dei principali fattori che ne possono limitare l'uso, da parte dell'uomo. In particolare, come risulta dalla Tav. A3 del P.T.C., la porzione di territorio compresa tra l'abitato di Cafasse e il Torrente Stura di Lanzo è compresa in Classe II di capacità d'uso, ovvero a "buona produttività". I suoli provinciali che ricadono nella II classe di capacità d'uso costituiscono c.a. il 10 % della superficie totale della Provincia ed il 36 % della superficie totale delle sue aree di pianura.
- Questi suoli, se coltivati con pratiche colturali adeguate, possono avvicinarsi alle produzioni che si ottengono dai suoli di I classe ovvero di "eccellente produttività". La loro distribuzione sul territorio, rispecchia le dinamiche deposizionali dei corsi d'acqua nei loro cicli sedimentari, succedutisi in epoca quaternaria; la conformazione geografica territoriale (montagna, pianura e collina) svolge un ruolo primario su queste azioni.
- b) Presenza di aree con "Bassa capacità protettiva del suolo nei confronti delle acque sotterranee: classe I ovvero condizioni di maggiore pericolosità per la presenza entro 3 m. di profondità del massimo livello raggiunto dalla superficie libera della falda freatica. (Tav. A3 del P.T.C.) Tali porzioni di territorio interessano la zona di ricarica delle falde.
- c) Presenza di area di approfondimento (art. 39 NTA del Piano Territoriale Regionale) in corrispondenza dell'asta fluviale del Torrente Stura di Lanzo; area per cui la Regione Piemonte si impegna a definire specifici piani con valenza paesistica.
- d) Lungo il torrente Stura di Lanzo, ai sensi della Dir.92/43 CEE HABITAT, è individuata un'Area protetta regionale (istituita con L.R. 14 giugno 1993, n. 27) ed un

Biotopo di interesse comunitario, sulla medesima zona, per un'estensione complessiva di circa 698 ha. L'Area protetta interessa anche i comuni di Balangero, Lanzo Torinese, Mathi, Nole e Villanova Canavese (rif. Tavv. 3/V e 5a/V, par. 1.3 presente Relazione)

- e) Presenza del vincolo "aree boscate" (tav. 3/V);
- f) Presenza del vincolo idrogeologico (tav. 3/V).

7.4 - Ambito 1: Cafasse Capoluogo, definizione obiettivi ed azioni

7.4.1 Situazione esistente

Si riconosce la presenza di un sistema insediativo consolidatosi nel tempo, distribuito lungo il principale asse viario formato da Via Torino e Via Roma.

All'interno del centro abitato coesistono insediamenti residenziali di recente formazione e antichi nuclei.

Nel continuo urbanizzato si evidenzia la presenza di:

- due aree di riqualificazione urbanistica in origine sede di attività manifatturiere ora cessate (zona Ru1 e Ru2) e di cui nel seguito si esporranno le azioni previste;
- attività improprie il cui elenco completo è riportato in tab. 5.7 della presente Relazione Illustrativa

Dal punto di vista della viabilità oltre al succitato asse viario esiste un'altra direttrice principale costituita dal Corso IV Novembre (Sp. 1) che presenta intersezioni semaforiche critiche (rif. Par. 5.2.1).

In tutto il centro abitato è presente inoltre un reticolo idrografico secondario esteso e ramificato con le seguenti caratteristiche (rif. Tav. 3 elaborati geologici "Carta del Censimento delle opere Idrauliche"):

- Rii minori a cielo aperto che possono dar luogo a fenomeni erosivi e processi di dinamica torrentizia in occasione di eventi meteorologici particolarmente intensi;
- canali a cielo aperto;
- canali pensili in argini artificiali;
- canali tombati.

Per ciò che concerne le aree destinate a verde pubblico, gioco e sport, attualmente sono in gran parte concentrate nell'area del Polisportivo, al di fuori del centro abitato. Dalla tab. 1/C riportata al paragrafo 6.3, emerge quanto la superficie complessiva sia ancora al di sotto degli standard minimi (7.45 mq/ab. contro 12.5 minimi).

7.4.2 Obiettivi di tutela ambientale e azioni generali previste per il loro conseguimento - lettera d) Allegato F L.R. 40/98)

1. Coerenza con obiettivi di tutela ambientale stabiliti dalla normativa e da atti di indirizzo regionale e provinciale;
2. Incentivare il recupero, l'adeguamento e l'incremento del patrimonio edilizio esistente, consentendo l'incremento della capacità insediativa con recupero di volumetrie in aree libere inserite in zone di completamento
3. La creazione di condizioni atte a favorire il recupero del patrimonio edilizio con valenza culturale storico - documentaria e paesaggistica, sia a scopo residenziale, sia con l'attribuzione di nuove funzioni;
4. La necessità di accompagnare il processo di adeguamento e completamento degli ambiti residenziali con una dotazione di servizi e funzioni di supporto tali da migliorare il livello qualitativo;

5. La realizzazione di un sistema del verde pubblico in grado di aumentare la dotazione reale di mq per abitante, di connettere le aree e di migliorare qualitativamente il paesaggio urbano;
6. il miglioramento della viabilità comunale, l'organizzazione dei flussi di traffico in rapporto allo stato di fatto ed alle previsioni di nuovi insediamenti sia residenziali sia produttivi. Da tutto ciò si vuol ottenere anche un aumento delle condizioni di sicurezza stradale nel tratto della di Sp. 1 in corrispondenza dell'abitato di Cafasse in recepimento delle indicazioni dettate dagli strumenti di pianificazione della Provincia di Torino.
7. necessità di ridurre e mitigare i possibili impatti diretti ed indiretti degli interventi in Variante sull'uomo, sulla fauna, la flora, il suolo e il sottosuolo, le acque sotterranee e superficiali, l'aria, il paesaggio, l'ambiente rurale e urbano.
8. Fornire all'Amministrazione una documentazione cartografica ed illustrativa dello stato fisico e delle potenzialità e vocazioni del territorio al fine della prevenzione del rischio idro-geologico.

7.4.3 Previsioni di Piano

1. In riferimento all'art 20 comma 1 della L.R. 40/98 e al p.to 1 degli obiettivi, la presente Variante generale è stata predisposta per essere coerente con il Piano Territoriale Regionale, con il Piano Territoriale di Coordinamento e con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI); a tal proposito si rimanda agli obiettivi descritti al Capitolo 1, paragrafo 1.1 e 1.2, evidenziandone e approfondendo qui di seguito le implicazioni di carattere ambientale considerate:
 - le aree di espansione in progetto sono state individuate anche in funzione del contenimento del "consumo di suolo", oltre che in funzione della Classe di Pericolosità geologica;
 - in funzione della riduzione della diffusione dell'urbanizzato sono inserite aree agricole di protezione degli insediamenti con il vincolo di inedificabilità;
 - essendo il territorio del Comune di Cafasse inserito lungo una "dorsale di riequilibrio regionale" e presentando condizioni favorevoli allo sviluppo di tutti di settori (rif. Par. 1.1), dal punto di vista del possibile impatto ambientale di nuovi insediamenti di carattere produttivo, essi sono stati individuati (come da previsione del P.T.R.) in adiacenza alle principali direttrici del traffico, in aree con precedente destinazione agricola al di fuori di aree soggette a vincoli di tutela ambientale (rif. lett. c), d), e) paragrafo 7.3). Sono inoltre previsti interventi complementari sulla viabilità come meglio descritto al p.to 5.2.2.
Gli insediamenti produttivi in progetto riguardano le zone in fregio al Corso Mandelli e in parte lungo la Strada del Polisportivo (zona "D1" di P.R.G.C. meglio specificata nella Tav. 5a/V).
2. Il livello qualitativo degli interventi residenziali viene migliorato anche attraverso la definizione di un nuovo indice volumetrico abitativo (rif. Par. 6.1) e nuovi **indici residenziali e parametri di densità edilizia** delle diverse zone del Piano Regolatore rendendo i medesimi più coerenti con le tipologie abitative insediate e insediabili;
3. per le succitate aree Ru1 e Ru2 di riqualificazione urbanistica, oltre alle attività produttive, si prevedono anche destinazioni residenziali e terziarie. In particolar modo per i fabbricati testimonianza di architettura industriale, l'obiettivo è la preservazione delle componenti tipiche restanti.
E' stato inoltre condotto un sopralluogo diretto per verificare lo stato attuale degli edifici con valenza architettonico – documentaria già segnalati nel Vigente Piano.
4. Nelle aree residenziali di completamento e di espansione (rif. Artt. 29 e 30 delle NTA) si prevede il reperimento di aree da destinare a servizio pubblico in caso di

interventi di completamento o nuova costruzione con strumenti esecutivi (P.E.C.), al fine di innalzare la dotazione di standard di cui alle tab. 1/B, 1/C, 1/D, par. 6.3. Si introduce inoltre il principio di perequazione urbanistica.

5. L'individuazione delle nuove aree per spazi pubblici e verde individuate cartograficamente con le sigle S23, S24, S25 soddisfano l'esigenza di creare una barriera verde di schermatura tra il Corso IV Novembre e il centro abitato, dando nel contempo continuità alle aree verdi al servizio delle zone residenziali.
6. I primi due tracciati descritti al par. 5.2.2, così come l'inserimento di nuove rotatorie sulla Sp n° 1, rientrano nell'obiettivo di tutela ambientale di cui al pto.6 del paragrafo 7.4.2. Dal punto di vista degli impatti ambientali si rimanda al successivo par. 7.4.4

7.4.4 Analisi degli impatti (lett. e) All.F L.R. 40/98)

Si analizzeranno i prevedibili impatti ambientali significativi con la valutazione delle ricadute positive e negative sull'ambiente, per i seguenti interventi previsti in Variante Generale:

- a) Razionalizzazione degli innesti sulla Sp 1 con costruzione di rotatorie;
- b) Nuovi tracciati di viabilità comunale;
- c) Costruzione del canale scolmatore;
- d) Individuazione nuove aree di espansione residenziale e produttiva.

Nella seguente tabella 7.4.4 di riepilogo per ogni intervento succitato si specificano gli aspetti positivi – conseguimento degli obbiettivi e gli impatti negativi – elementi ostativi.

| PREVISIONI DI PIANO | ASPETTI POSITIVI – CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI | IMPATTI NEGATIVI – ELEMENTI OSTATIVI |
|--|--|--|
| a) razionalizzazione innesti sulla Sp. 1 | Messa in sicurezza tratto Sp 1 con: <ul style="list-style-type: none"> • riduzione velocità di percorrenza; • eliminazione intersezioni semaforiche; • riduzione inquinamento acustico a da emissioni in atmosfera. | <ul style="list-style-type: none"> • difficoltà finanziarie e procedurali |
| b) nuovi tracciati di viabilità comunale (Tav. 5a/V) | <ul style="list-style-type: none"> • riorganizzazione e ottimizzazione flussi di traffico sulle Vie Centrali (Via Roma e Via Torino) e verso gli insediamenti produttivi attivi; • miglioramento degli accessi alle aree residenziali interessate dai nuovi tracciati; • riduzione inquinamento acustico e da emissioni in atmosfera nel centro abitato; • essendo strade con andamento pianeggiante a raso, l'impatto sul suolo e il sottosuolo non è rilevante; • impatto non rilevante su flora e fauna date le caratteristiche delle aree attraversate: solo per un breve tratto il 1° tracciato (rif. par. 5.2.2) corre al margine dell'area biotopo lungo la Bealera dei Gelà, proseguendo poi sia in area agricola sia in aree già urbanizzate senza presenza di specie da preservare; • minima interferenza con la rete idrografica superficiale. | <ul style="list-style-type: none"> • difficoltà finanziarie e procedurali • ritardi per procedimenti di esproprio |
| c) Costruzione del canale scolmatore | <ul style="list-style-type: none"> • riorganizzazione e raccolta acque dai canali e rii confluenti da nord e riduzione portate di piena | <ul style="list-style-type: none"> • difficoltà finanziarie e procedurali • ritardi per procedimenti di esproprio |
| d) Individuazione nuove aree di espansione residenziale e produttiva | <ul style="list-style-type: none"> • incremento capacità insediativa teorica • miglioramento livello qualitativo interventi residenziali; • adeguamento previsioni del P.A.I., ridefinizione aree residenziali esistenti e soppressione di aree in zona non adeguata dal punto di vista geologico; • incremento standard urbanistici; • riqualificazione urbanistica; • definizione nuove aree per attività terziarie e ricettive connesse con le attività produttive. | <ul style="list-style-type: none"> • problematiche relative alla formazione di S.U.E.; • eventuale presenza di vincoli di carattere ambientale e paesaggistico per cui approfondire le verifiche |

Tab. 7.4.4

7.4.5 Ricadute normative e revisionali

1. Necessità di ridefinizione nelle N.T.A. dei seguenti elementi:
 - indici residenziali e parametri di densità edilizia delle diverse zone di Piano Regolatore;
 - destinazioni d'uso ammesse e tipologia d'intervento per le zone di riqualificazione urbanistica, produttive, residenziali di completamento e di espansione;
 - prescrizioni particolari per il reperimento di aree a servizio (artt. 29 e 30 della NTA)
 - nuove Schede riepilogative di zona

7.5 Ambito 2: Frazione Monasterolo, definizione obiettivi ed azioni

7.5.1 Situazione esistente

Nella Frazione di Monasterolo si ha prevalenza di aree "B" compromesse e di antichi nuclei "N" con aree di completamento "Co" verso i margini dell'abitato.

Il sistema insediativo si sviluppa essenzialmente lungo alcune vie principali (Via Manzoni, Via De Amicis, Via Colombo e Via Buonarroti) che confluiscono a raggiera sulla Piazza San Rocco, attraversata inoltre dall'asse viario primario costituito dalle Vie Garibaldi e Marconi.

All'interno del centro abitato coesistono insediamenti residenziali di recente formazione e antichi nuclei.

Si evidenzia la presenza di:

- due nuclei N2.1 e N2.2 identificati dal P.T.C. come centri storici di tipo F4;
- edifici di pregio di cui alla Tavola 6a/V
- attività improprie il cui elenco completo è riportato in tab. 5.6 della presente Relazione Illustrativa;
- area Da1 per attività artigianali;
- depuratore identificato con sigla It5 nella tav. 5b/ V;

Il reticolo idrografico secondario si estende al margine dell'abitato verso il Capoluogo (Rio Ronello) e nell'area detta "Piedimezzo" (Rio del Portico e Rio dell'Avile) con le seguenti caratteristiche (rif. Tav. 3 e Tav. 4b degli elaborati geologici "Carta del Censimento delle opere Idrauliche" e "Reticolo idrografico: denominazione dei corsi d'acqua"):

- Rii minori a cielo aperto che possono dar luogo a fenomeni erosivi e processi di dinamica torrentizia in occasione di eventi meteorologici particolarmente intensi.

Per ciò che concerne le aree destinate a verde pubblico, gioco e sport, attualmente sono concentrate in Via Buonarroti ai margini dell'abitato nei pressi dell'area cimiteriale. Dalla tab. 1/C riportata al paragrafo 6.3 emerge quanto la superficie complessiva sia ancora al di sotto degli standard minimi (7.45 mq/ab. contro 12.5 minimi).

7.5.2 Obiettivi di tutela ambientale e azioni generali previste per il loro conseguimento - lettera d) Allegato F L.R. 40/98)

1. Coerenza con obiettivi di tutela ambientale stabiliti dalla normativa e da atti di indirizzo regionale e provinciale;
2. Incentivare il recupero, l'adeguamento e l'incremento del patrimonio edilizio esistente, consentendo l'incremento della capacità insediativa con recupero di volumetrie in aree libere inserite in zone di completamento "Co" e zone compromesse "B";
3. La creazione di condizioni atte a favorire il recupero del patrimonio edilizio con valenza culturale storico - documentaria e paesaggistica, sia a scopo residenziale, sia con l'attribuzione di nuove funzioni;
4. La necessità di accompagnare il processo di adeguamento e completamento degli ambiti residenziali con una dotazione di servizi e funzioni di supporto tali da migliorarne il livello qualitativo;

5. incremento degli standard urbanistici sia per le aree da destinare a verde, gioco e sport, sia per i parcheggi e le attrezzature d'interesse comune;
6. interventi di nuova viabilità comunale, in funzione della presenza dell'area artigianale e delle nuove aree di espansione residenziali;
7. necessità di ridurre e mitigare i possibili impatti diretti ed indiretti degli interventi in Variante sull'uomo, sulla fauna, la flora, il suolo e il sottosuolo, le acque sotterranee e superficiali, l'aria, il paesaggio, l'ambiente rurale e urbano.
8. Fornire all'Amministrazione una documentazione cartografica ed illustrativa dello stato fisico e delle potenzialità e vocazioni del territorio al fine della prevenzione del rischio idro-geologico.

7.5.3 Previsioni di Piano

1. La presente Variante Generale è stata predisposta per essere coerente con il Piano Territoriale Regionale, con il Piano Territoriale di Coordinamento e con il Piano Stralcio per l'Assetto Idro-geologico (PAI); le implicazioni di carattere ambientale nel caso della Frazione Monasterolo sono le seguenti:
 - a. le aree di espansione in progetto sono state individuate anche in funzione del contenimento del "consumo di suolo", attigue alle aree già urbanizzate compromesse o di completamento, oltre che in funzione della Classe di Pericolosità geologica (in classe I, II1, II2);
 - b. in funzione della riduzione della diffusione dell'urbanizzato sono inserite aree agricole di protezione degli insediamenti con il vincolo di inedificabilità (aree Ep);
 - c. In previsione di un ampliamento delle attività artigianali tuttora presenti nell'area Da1, il nuovo tracciato in progetto, con sezione tipo pari a 10 m, intervallato da roatorie, ottimizza il flusso di traffico anche pesante in accesso /uscita dall'area.
2. La definizione di un nuovo indice volumetrico abitativo (rif. Par. 6.1) e di nuovi **indici residenziali e parametri di densità edilizia** delle diverse zone del Piano Regolatore rende gli interventi edilizi più coerenti con le tipologie abitative insediate e insediabili. Anche per la Frazione Monasterolo è stata condotta un'indagine in loco per verificare lo stato attuale degli edifici con valenza storico - documentaria inseriti nell'elenco di cui all'art. 22.1 delle N.T.A. e alla tav. 6a/V.
3. idem p.to 4) paragrafo 7.4.3
4. data la conformazione del sistema insediativo presente (rif. par. 7.5.1) non potendo creare un "corridoio verde" continuo e sviluppato all'interno di Monasterolo, le aree di servizio con attrezzature di interesse comune, verde pubblico e attrezzature sportive in progetto saranno concentrate ai margini dell'abitato, ma facilmente raggiungibili anche attraverso la nuova viabilità di cui al comma 1) p.to c);
5. nuova viabilità comunale (rif. Tav. 5b/V e par. 5.5.2) di cui si analizzano gli impatti al successivo par. 7.5.4

7.5.4 Analisi degli impatti (lett. e) All.F L.R. 40/98)

Si analizzeranno i prevedibili impatti ambientali significativi con la valutazione delle ricadute positive e negative sull'ambiente, per i seguenti interventi previsti in Variante Generale:

- a. Nuovo tracciato di viabilità comunale: (innesto su via Marconi, attraversamento area Da1 e ricongiungimento con Sp 182 - Via Monasterolo, appena fuori dal centro abitato);
- b. Individuazione nuove aree di espansione residenziale.

In tabella 7.5.4 di riepilogo per ogni intervento succitato si specificano gli aspetti positivi – conseguimento degli obiettivi e gli impatti negativi – elementi ostativi.

| PREVISIONI DI PIANO | ASPETTI POSITIVI – CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI | IMPATTI NEGATIVI – ELEMENTI OSTATIVI |
|--|---|---|
| a) nuovi tracciati di viabilità comunale (rif. Tav. 5b/V) | <ul style="list-style-type: none"> • riorganizzazione e ottimizzazione del traffico sull'asse viario Centrali (Via Garibaldi e Via Marconi) e verso gli insediamenti artigianali attivi; • miglioramento degli accessi alle aree residenziali esistenti e in progetto, toccate dalla nuova viabilità; • riduzione inquinamento acustico e da emissioni in atmosfera nel centro abitato; • dato l'andamento plano-altimetrico del tracciato, pianeggiante a raso, l'impatto sul suolo e sottosuolo è trascurabile; • date le caratteristiche delle aree attraversate: in area agricola senza presenza di specie floro faunistiche da preservare, l'impatto non rilevante su flora e fauna è trascurabile • minima interferenza con la rete idrografica superficiale: presenza di un solo attraversamento del Rio . | <ul style="list-style-type: none"> • difficoltà finanziarie e procedurali • ritardi per procedimenti di esproprio |
| b) Individuazione nuove aree di espansione residenziale e produttiva | <ul style="list-style-type: none"> • incremento capacità insediativa teorica • miglioramento livello qualitativo interventi residenziali; • adeguamento previsioni del P.A.I., ridefinizione aree residenziali esistenti e soppressione di aree in zona non adeguata dal punto di vista geologico; • incremento standard urbanistici; • riqualificazione urbanistica; | <ul style="list-style-type: none"> • problematiche relative alla formazione di S.U.E.; |

Tab. 7.5.4

7.5.5 Ricadute normative e revisionali

Necessità di ridefinizione nelle N.T.A. dei seguenti elementi:

- indici residenziali e parametri di densità edilizia delle diverse zone di Piano Regolatore;
- destinazioni d'uso ammesse e tipologia d'intervento per le zone di riqualificazione urbanistica, produttive, residenziali di completamento e di espansione;
- prescrizioni particolari per il reperimento di aree a servizio (artt. 29 e 30 della NTA)
- nuove Schede riepilogative di zona

8. Elaborati costituenti la variante

| | | |
|----------|---|---|
| 1 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA | |
| 3 | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | |
| 4 | TAVOLE DI PROGETTO | |
| | Tav. 1/V: Sintesi intercomunale | 1/25.000 |
| | Tav. 2/V: Foto aerea | |
| | Tav. 3/V Carta dei vincoli | 1/5.000 |
| | Tav. 4/V Azzonamento – planimetria generale | 1/5.000 |
| | Tav. 5a/V: Azzonamento - Concentrico | 1/2.000 |
| | Tav. 5b/V: Azzonamento – Frazione Monastero- lo | 1/2.000 |
| | Tav. 6a/V Sviluppo – Nuclei di antica formazio- ne | 1/1.000 |
| | Tav. 6b/V Sviluppo – Zone Ru1 e Ru2 – ex sta- bilimento Magnoni & Tedeschi | 1/1.000 |
| | Tav. 7/V Strutture commerciali esistenti sul territorio - Individuazione addensa- menti | 1 /5.000 |
| | Tav. 8/V Aree destinate a Servizi Pubblici oggetto di reiterazione dei vincoli | 1/5.000 |
| 5 | ALLEGATI TECNICI | |
| | All.A/V: INDAGINE GEOMORFOLOGICA | |
| | a | Relazione geologica - illustrativa; Relazione geologico - tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare interesse (ai sensi del comma 2b dell'art. 14 della legge regionale n° 56/77) |
| | b | Studio idrologico e idraulico della rete idrografica minore interferente con l'abitato; |
| | c | |
| | Tav.1 | Carta geologica 1:10000 |
| | Tav.2 | Carta della profondità della falda 1:10000 |
| | Tav.3 | Carta del Censimento delle opere idrauliche 1:10000 |
| | Tav.4 | Carta di caratterizzazione del reticolo idrografico secondario 1:10000; |
| | Tav.4b | Carta del reticolo idrografico: denominazione dei corsi d'acqua 1:5000; |
| | Tav.5 | Carta geomorfologia e del dissesto in atto e po- tenziale 1:10000; |
| | Tav.6 | Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico 1:10000. |
| | All.F/V | INDAGINE SULLE RETI INFRASTRUTTURALI |

| | |
|--|--|
| | <i>Tav.f1/V</i> Rete acquedotto scala 1:5000 |
| | <i>Tav.f2/V</i> Rete fognatura scala 1:5000 |
| | <i>All. G/V</i> RELAZIONE AGRO-FORESTALE |
| | <i>a</i> Analisi di compatibilità ambientale |
| | <i>b</i> Allegati |
| | <i>All. H/V</i> Classificazione acustica del territorio comunale: Verifica di compatibilità acustica |

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA A LIVELLO SOVRACOMUNALE | 1 |
| 1.1 Piano territoriale regionale (P.T.R.) | 1 |
| 1.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.) | 2 |
| 1.2.1 Note generali | 2 |
| 1.2.2 Agricoltura e foreste | 3 |
| 1.2.3 Gli aspetti storico-culturali | 4 |
| 1.2.4 Il sistema insediativo | 6 |
| 1.2.5 Il sistema produttivo | 7 |
| 1.2.6 - Aree a bassa capacità protettiva del suolo..... | 7 |
| 1.2.7 La viabilità' sovracomunale | 8 |
| 1.2.8 Adeguamento al p.t.c. | 8 |
| 1.2.9 Estratti P.T.C. | 9 |
| 1.3 Tutela ambientale e assetto idrogeologico..... | 10 |
| 1.3.1 - Area protetta regionale e biotopo di interesse comunitario..... | 10 |
| 1.3.2 Zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo..... | 11 |
| 1.3.3 - Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) | 11 |
| 2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE | 13 |
| 2.1 - Evoluzione della strumentazione urbanistica..... | 13 |
| 2.2 - Il vigente piano regolatore generale | 13 |
| 2.3 - Varianti parziali ai sensi art.17 – 7 comma l.r.56/77 | 13 |
| 2.4 - La delimitazione dei centri edificati..... | 13 |
| 2.5 - La delimitazione del centro abitato | 14 |
| 3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE..... | 15 |
| 4. INDAGINI EFFETTUATE..... | 16 |
| 4.1 Crescita demografica | 16 |
| La fig. 4.1 contiene la rappresentazione grafica del bilancio storico..... | 16 |
| 4.2 Struttura della popolazione per classi di età e nuclei familiari..... | 19 |
| 4.3 Struttura della popolazione per nuclei familiari | 20 |
| 4.4 Gli insediamenti residenziali: edifici ed abitazioni | 21 |
| 4.5 Attività economica e tasso di occupazione della popolazione attiva..... | 23 |
| 4.6 Settore terziario | 24 |
| 4.7 Settore agricolo..... | 24 |
| 4.8 Settore produttivo - artigianale | 25 |
| 4.9 Servizi pubblici..... | 26 |
| 5. - DESCRIZIONE DELLE VARIANTI..... | 27 |
| 5.1 - Adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)..... | 27 |
| 5.2 - Viabilità..... | 28 |
| 5.2.1 - Razionalizzazione degli innesti sulle S.P. n.1 e S.P. n.24..... | 28 |
| 5.2.2 - Individuazione di tracciati di viabilità comunale alternativi per il disimpegno di insediamenti produttivi | 28 |
| 5.2.3 - Razionalizzazione delle previsioni di viabilità comunale | 29 |
| 5.3 Adeguamento alla normativa Regionale in materia di Commercio | 30 |
| 5.4 – Rettifiche alla zonizzazione..... | 31 |
| 5.4.1 – Rettifiche alla perimetrazione e alla consistenza delle zone residenziali di completamento e di espansione | 31 |
| 5.4.2 – Integrazione delle zone destinate ad attività' produttive..... | 32 |

| | |
|---|----|
| 5.4.3 - Nuova zona per insediamenti a destinazione turistico – ricettiva (Tr 1)... | 33 |
| 5.5 - Ridefinizione degli indici di densità delle zone residenziali di completamento “Co” e di espansione “Ce” | 34 |
| 5.6 ATTIVITA’ IMPROPRIE | 35 |
| 5.7 - REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 36 |
| 6. Dimensionamento del P.R.G.C. | 40 |
| 6.1 - Vigente P.R.G.C. | 40 |
| 6.2 - Ridefinizione dell’indice volumetrico abitativo..... | 41 |
| tab. 6.2a | 41 |
| 6.3 LA CAPACITA’ INSEDIATIVA | 43 |
| 6.3.1 Nuclei di antica formazione “N” | 43 |
| 6.3.2 Aree residenziali sature “B” | 44 |
| 6.3.3 Zone residenziali di completamento “Co” | 48 |
| 6.3.4 Zone residenziali di espansione “Ce” | 54 |
| 6.3.5 Aree di ristrutturazione urbanistica “Ru” | 57 |
| 6.3.6 Aree per attività terziarie “T” | 58 |
| 6.3.7 Aree per servizi “S” – principio di perequazione urbanistica | 59 |
| 6.3.8 Abitanti insediabili in volumi di recupero..... | 62 |
| 6.3.9 Riepilogo dimensionamento della Capacità insediativa Teorica..... | 63 |
| 6.4 - VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI..... | 65 |
| 7. Relazione di analisi di compatibilità ambientale..... | 72 |
| 7.1 Riferimenti normativi | 72 |
| 7.2 Introduzione..... | 72 |
| 7.3 Descrizione e classificazione generale delle caratteristiche territoriali ed ambientali | 72 |
| 7.4 - Ambito 1: Cafasse Capoluogo, definizione obiettivi ed azioni..... | 74 |
| 7.4.1 Situazione esistente | 74 |
| 7.4.2 Obiettivi di tutela ambientale e azioni generali previste per il loro conseguimento - lettera d) Allegato F L.R. 40/98)..... | 74 |
| 7.4.3 Previsioni di Piano..... | 75 |
| 7.4.4 Analisi degli impatti (lett. e) All.F L.R. 40/98)..... | 76 |
| 7.4.5 Ricadute normative e revisionali | 78 |
| 7.5 Ambito 2: Frazione Monasterolo, definizione obiettivi ed azioni | 78 |
| 7.5.1 Situazione esistente | 78 |
| 7.5.2 Obiettivi di tutela ambientale e azioni generali previste per il loro conseguimento - lettera d) Allegato F L.R. 40/98)..... | 78 |
| 7.5.3 Previsioni di Piano..... | 79 |
| 7.5.4 Analisi degli impatti (lett. e) All.F L.R. 40/98)..... | 79 |
| 7.5.5 Ricadute normative e revisionali | 81 |
| 8. Elaborati costituenti la variante | 82 |