

COMUNE DI PIANEZZA

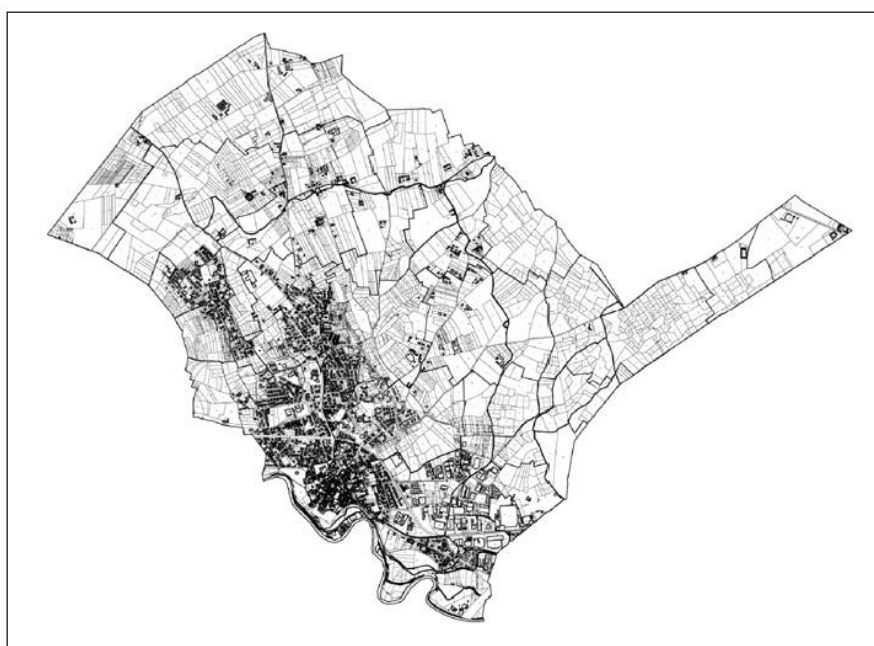
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PRIMA REVISIONE

(art. 17 l° comma LR. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

Come modificato a seguito delle Osservazioni della Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, - Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Area Metropolitana - Prot. 27382/DB0831 del 22.10.2014



RAPPORTO AMBIENTALE ANALISI DELLA SOGLIA - RELAZIONE

VAa 8

PROGETTO:

architetto Enrico Bonifetto
via Brugnone 12 – 10126 Torino
enricobonifetto@gmail.com - +39 011 6693203

architetto Giorgio Giani - archistudio associati
Lungo Po Cadorna 5 – 10124 Torino
archistudio.associati@gmail.com - +39 011 8128756

COMUNE DI PIANEZZA – GRUPPO DI LAVORO:

Arch Antonella Mangino - RUP Responsabile Settore Territorio

Arch. Antonella Ardizzone – responsabile Ufficio Urbanistica

CONSULENZA SPECIALISTICA:

TEKNE di MARTINA e associati

Redattori dello studio: Dott. Agr. Renata CURTI, Dott. For. Roberto CAGNA

IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Antonio Castello	Dott.sa Michelina Bonito	Arch. Antonella Mangino

INDICE

1.	PREMESSA – L’ ANALISI DELLA SOGLIA	Pag. 1
1.1	Metodologia adottata	Pag. 1
2	DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO INSEDIATIVO E SOLUZIONI ADOTTATE	Pag. 4
3	LE ALTERNATIVE E LE SOLUZIONI ADOTTATE	Pag. 4
4	LE AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE	Pag. 6
4.1	AMBITO A	Pag. 7
4.2	AMBITO B	Pag. 8
4.3	AMBITO C	Pag. 11
5	LE AREE DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO	Pag. 15
6	CONCLUSIONI	Pag. 18

1. PREMESSA – L' ANALISI DELLA SOGLIA

Il punto 3) dell'Art. 14 della L.R. 56/77 oggi abrogato dalla l.r. 3/2013 e s.m.i. prescriveva che per i comuni con più di 10.000 abitanti, negli allegati tecnici, di cui al precedente punto 2) del medesimo articolo, fosse compresa "la individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione, ricavati in riferimento al sistema infrastrutturale esistente e previsto ed alle caratteristiche del sito."

Come indicato nella circolare della Regione Piemonte n. 17/Urb pubblicata sul B.U. della Regione n.39 del 30/09/1981, la teoria delle soglie consente di individuare, nell'ambito del territorio interessato dal piano, quelle aree da destinare allo sviluppo insediativo che richiedono costi aggiuntivi per essere utilizzate, distinguendole da quelle per le quali l'insediamento può avvenire senza la necessità di affrontare tali costi.

L'insieme delle indagini effettuate sul territorio e relative caratteristiche del suolo, allo stato delle infrastrutture sia esistenti che previste, agli usi del suolo esistenti, determinano i costi totali degli investimenti per lo sviluppo insediativo del territorio. Tali costi secondo le basi teoriche dell'analisi delle soglie, sono composti da costi normali, fissi, e da costi aggiuntivi, variabili.

Si tratta di un indirizzo molto chiaro che, nell'imporre la consapevolezza dell'aspetto economico-finanziario, suggerisce di fatto scelte di pianificazione rivolte a contenere sia i costi di intervento sia quelli conseguenti del successivo mantenimento della città; una vera e propria attenzione alla "sostenibilità" del piano. La verifica dei costi in rapporto "alle caratteristiche del sito" non è riducibile al differenziale risultante dalla maggiore o minore stabilità, dalla maggiore o minore acclività, o in generale dalla entità degli interventi di predisposizione del suolo, ma comprende anche i costi non monetizzabili derivanti da trasformazioni che possano risultare dannose o distruttive degli elementi e delle connessioni dell'ecosistema ambientale.

Dal 1977, data della norma che prescrive lo studio sulle linee di soglia, gli strumenti per indagare le "caratteristiche del sito" hanno avuto una notevole evoluzione. I limiti che idrogeologia e geomorfologia propongono alle trasformazioni sono oggi il risultato di un lavoro di straordinario impegno che coinvolge la responsabilità di tutti i soggetti istituzionali coinvolti, dall'Autorità di bacino del Po, alla Regione, alla Provincia e al Comune. La necessità di argomentare le scelte del PRGC in relazione al sistema infrastrutturale per incentivare l'ottimizzazione delle dotazioni in essere e delle infrastrutture previste, trova per altro corrispondenza nella "nuova stagione di analisi di compatibilità ambientale dei piani" (L. 40/ 98) e nei disposti del D. lgs. 152/06.

1.1 Metodologia adottata

Per quanto attiene il processo di pianificazione per la prima revisione del PRGC di Pianezza, i sistemi oggetto di analisi e di riferimento per impostare le politiche di trasformazione urbana sono stati:

I sistemi tecnologici infrastrutturali, ovvero:

- Le infrastrutture per la mobilità veicolare e pedonale;
- Le reti e gli impianti tecnologici di servizio dell'insediamento;



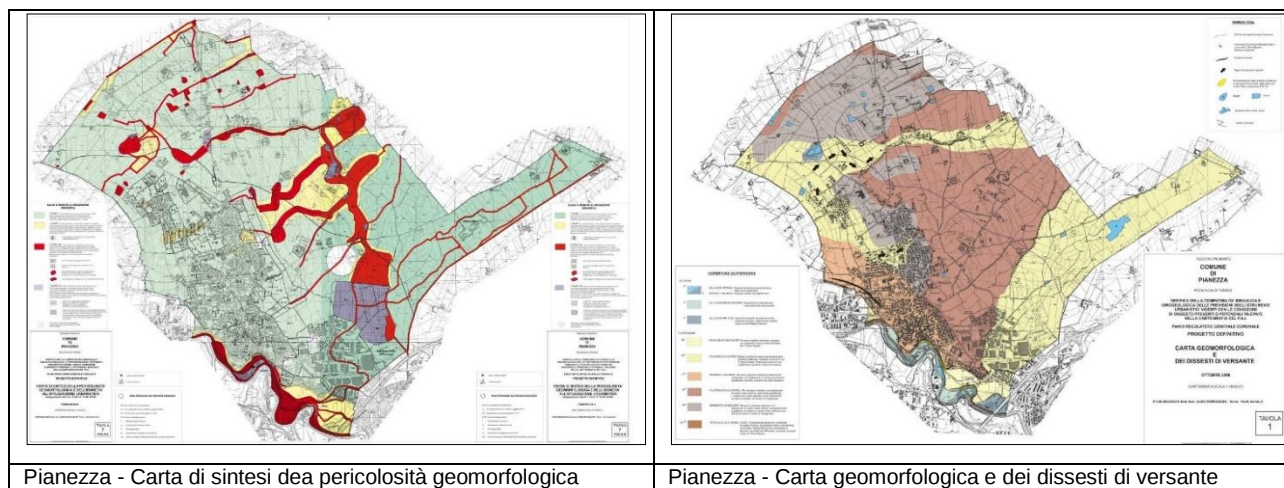
Comune di Pianezza - Schema della rete fognaria



Comune di Pianezza - Schema della rete dell'acquedotto

Inoltre sono stati presi in considerazione i principali fattori limitanti di carattere fisico ed ambientale, ovvero:

- Gli elementi fisico – morfologici;
- Il sistema idrografico superficiale
- Gli ambiti caratterizzati da dissesti idro geomorfologici (classe geologica IIIa di idoneità all'utilizzazione urbanistica);
- Le fasce di rispetto agli impianti tecnologici (Pozzi – fascia ristretta – elettrodotti, ecc.)
- Gli elementi paesaggistico - ambientali;
- La fascia di rispetto cimiteriale



L'allegata carta delle linee di soglia è stata quindi costruita tenendo conto di ogni elemento disponibile evidenziando altresì che ogni intervento di nuova edificazione previsto dal PRGC "paga" alla città almeno le aree di urbanizzazione quantificate in riferimento al fabbisogno generato dall'intervento stesso e che gli ambiti sono per lo più inseriti nel contesto urbano edificato e interni alla perimetrazione dell'abitato. La carta assume i seguenti elementi del sistema urbano e territoriale esistente:

- sistema insediativo esistente urbano e produttivo;
- reti pubbliche dell'acquedotto e della fognatura;
- sistema della viabilità esistente;
- le aree di interesse naturalistico;
- la classe geologica IIIa di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Nello specifico, ai fini delle analisi di soglia, preso atto del sistema insediativo esistente urbano e produttivo, sono stati considerati i seguenti fattori:

A.) CARATTERISTICHE DEL SUOLO:

- a1) pendenze e classe di rischio: sono state considerate al limite dei costi normali le aree con pendenze < al 10%; escluse dall'edificazione porzioni ricadenti in classe IIIa di idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- a2) aree di interesse naturalistico: le aree di interesse naturalistico o con presenza di boschi sono state considerate inedificabili ai sensi dell'art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i;
- a3) fertilità dei suoli : in relazione all'uso del suolo in atto e sulla scorta delle categorie di fertilità .

B) CARATTERISTICHE DELLE INFRASTRUTTURE:

- b1) rete fognante: E' stata valutata la rete esistente e valutati anche sulla base dei programmi dell'Amministrazione i costi relativi alla rete primaria (grandi collettori) e secondaria (collettori), considerando urbanizzati (allacciabili direttamente) gli allineamenti posti a distanze inferiori a 100 mt., e senza considerare per gli allacciamenti per le aree ancora da edificare i costi derivanti da

b2) sistema di depurazione:

b3) rifornimento idrico:

b4) sistema stradale

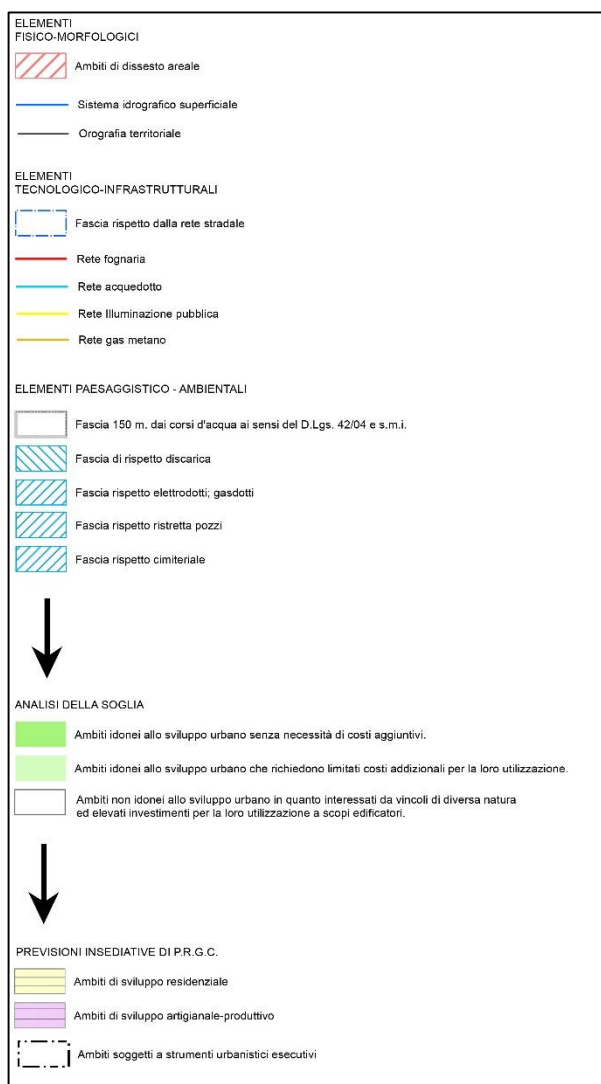
allineamenti posti a distanze < a 250 mt dalle reti tecniche esistenti (sia viarie che fognarie), in quanto ipotizzati direttamente a carico degli insediamenti stessi;

Viene verificata la parte di territorio già attualmente servita dal depuratore e la parte ancora da allacciare allo stesso ed in corso di realizzazione;

E' stato rilevato il sistema di captazione, la capacitar dei serbatoi e la previsione di aumento di aree di captazione, nonché la portata e l'ubicazione della rete ;

Rilevato e considerato il sistema viario di interesse comunale, la rete di distribuzione locale non considerata essendo un'opera di urbanizzazione connessa con gli interventi e direttamente a carico degli insediamenti stessi.

Sulla base di questi riferimenti, per l'individuazione del tessuto urbano di nuovo impianto residenziale e produttivo, sono state assunte due linee di soglia, che sono state costruite con riferimento al sistema urbanizzato. Per tale sistema urbanizzato si è inteso il limite del tessuto insediativo esistente nonché l'involucro che comprende il sistema viario più esterno dotato delle opere di urbanizzazione principali (acquedotto e fognatura). Tali linee di soglia partono da questo involucro urbano ridotto e si estendono con le misure indicate ai punti successivi, arrestandosi ove incontrino i limiti posti da vincoli geologici o naturalistici o da barriere artificiali invalicabili o difficilmente valicabili come le viabilità sovraordinate quali la circonvallazione. Per le aree di espansione residenziale (attuabili attraverso S.U.E.), il P.R.G.C. individua meccanismi attuativi che pongono a totale carico dei concessionari la realizzazione diretta della viabilità locale che contribuirà al miglioramento della dotazione viaria complessiva del Comune. Le linee di soglia così assunte vengono definite in:



1) LINEA DI PRIMA SOGLIA. Costruita a mt. 100 dall'involucro urbano ridotto così come sopra definito. Questa dimensione è stata assunta considerando che, all'interno dell'area da essa delimitata, i nuovi costi di urbanizzazione siano assolutamente ridotti, e in molti casi non esistano affatto, potendo essere considerati nella normale estensione degli allacci alle reti esistenti.

2) LINEA DI SECONDA SOGLIA. Costruita a mt. 250 sempre dall'involucro urbano ridotto, considerando che, all'interno della sua delimitazione, i nuovi costi di urbanizzazione siano quelli che normalmente sono necessari per la realizzazione di interventi con strumento urbanistico esecutivo.

Limite di soglia è quello costituito dai fattori limitanti, fisici (aree di interesse naturalistico e classi geologiche III di idoneità all'utilizzazione urbanistica) e tecnologici (fasce di rispetto a pozzi, elettrodotti, ecc.), inserito anche all'interno della prima e seconda soglia, non valicabile per nessun tipo di intervento trasformativo, ma soltanto da interventi pubblici o privati di sistemazione naturalistico-ambientale. Per ciascuna area, in occasione della presente Prima revisione, il Comune di Pianezza ha valutato se, e in quale misura, fossero sufficienti i servizi indotti direttamente dagli interventi previsti oppure se fosse necessario porre a carico degli stessi l'adeguamento di servizi e strutture limitrofi.

2. DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO INSEDIATIVO E SOLUZIONI ADOTTATE

Le indagini svolte all'atto della redazione del PRGC (2010), (Vedi Doc. A1 – Stato di fatto – Relazione – Punto 3 - L'uso del suolo e l'assetto insediativo e- Punto 4 – La popolazione e le abitazioni - Allegato al PRGC) evidenziavano che il fabbisogno nel decennio, visto il trend del ventennio passato, avrebbe potuto portare un incremento di popolazione da un minimo di 1.544 (+ 11,09%) ad un massimo di 3.874 unità (+27,90%).

I dati di incremento dal dicembre 2009 (13.584 abitanti al dicembre 2014 (14.744 abitanti) (+ 1.184 abitanti in 5 anni – 237 abitanti all'anno), confermano questa previsione, soprattutto considerando la particolare congiuntura di questi anni di crisi, soprattutto significativa nel settore edilizio.

Le abitazioni situate sul territorio di pianezza sono in gran parte recenti ed in buono stato di conservazione. I dati degli ultimi censimenti confermano che:

TAB. 10 – PIANEZZA - ABITAZIONI OCCUPATE E NON PER MOTIVO DELLA NON OCCUPAZIONE

ANNI	ABITAZIONI OCCUPATE			ABITAZIONI NON OCCUPATE			MOTIVO NON OCCUPAZ.		
	Abitaz.	Stanze	Stanze/Abit.	Abitazioni	Stanze	Stanze/ Abit.	Vendita/aff.	Res. Salt.	Altri
1991	4.077	15.862	3,89	193	642	3,32	39	71	83
2001	4.374	17.015	3,89	212	819	3,86	50	106	56

“I dati del censimento 2001 evidenziano una lieve crescita delle abitazioni non occupate, principalmente a favore della residenza saltuaria per motivi di lavoro o studio. I medesimi dati, pur riportando informazioni solo sintetiche e poco confrontabili sul numero di stanze e sul motivo della non occupazione, evidenziano comunque come il fenomeno dell'abitazione temporanea sia marginale, così come era al 2001 molto limitato (1,1%) lo stock di abitazioni disponibili sul mercato.”

Il censimento 2011 conferma tali dati. Non esiste quindi a Pianezza uno stock significativo di abitazioni non occupate, o perché in cattive condizioni, o perché disponibili sul mercato.

Il PRGC, sulla base delle proiezioni di cui al punto 4 del documento A1, fissa il fabbisogno del decennio in 3.360 abitanti/vani, di cui 1.715 reperibili in aree residue del PRGC vigente, e 1.645 da reperire con la presente Variante. Di questi, 405 abitanti al massimo si ritengono reperibili attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica (da effettuarsi in parte nel centro storico con sopraelevazioni o grossature di manica, ed in parte in aree di vecchio impianto a destinazione mista, con l'allontanamento delle attività incompatibili), ed i rimanenti 1.240 abitanti si prevede di collocare su aree di nuovo impianto da reperire.

3. LE ALTERNATIVE E LE SOLUZIONI ADOTTATE

Considerati quindi i fabbisogni insediativi rilevati per il prossimo decennio, e la limitata disponibilità di abitazioni da recuperare esistenti, per giungere alle scelte successivamente approvate, a seguito delle indagini svolte, e dei dati reperiti, sono state prese in considerazione diverse alternative, anche in riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo, ovvero:

L'alternativa 0, (cioè la situazione in assenza d'intervento, mantenendo le previsioni del piano attuale – Vedi punto 3).

Tale alternativa risulta inattuabile, visto che dalle proiezioni del punto 4.2 del già citato documento A1 si evidenzia come la capacità residua del PRGC non possa soddisfare se non in parte i fabbisogni del prossimo decennio. Inoltre non sarebbe possibile comunque, a causa del fabbisogno pregresso, soddisfare comunque il fabbisogno di standard previsto dalla legge.

L'alternativa 1, cioè il mantenimento delle previsioni di localizzazione del PRGC vigente, con però un incremento della capacità edificatoria delle aree non ancora attuate;

Adottando tale soluzione l'indice territoriale raddoppierebbe la sua entità comportando:

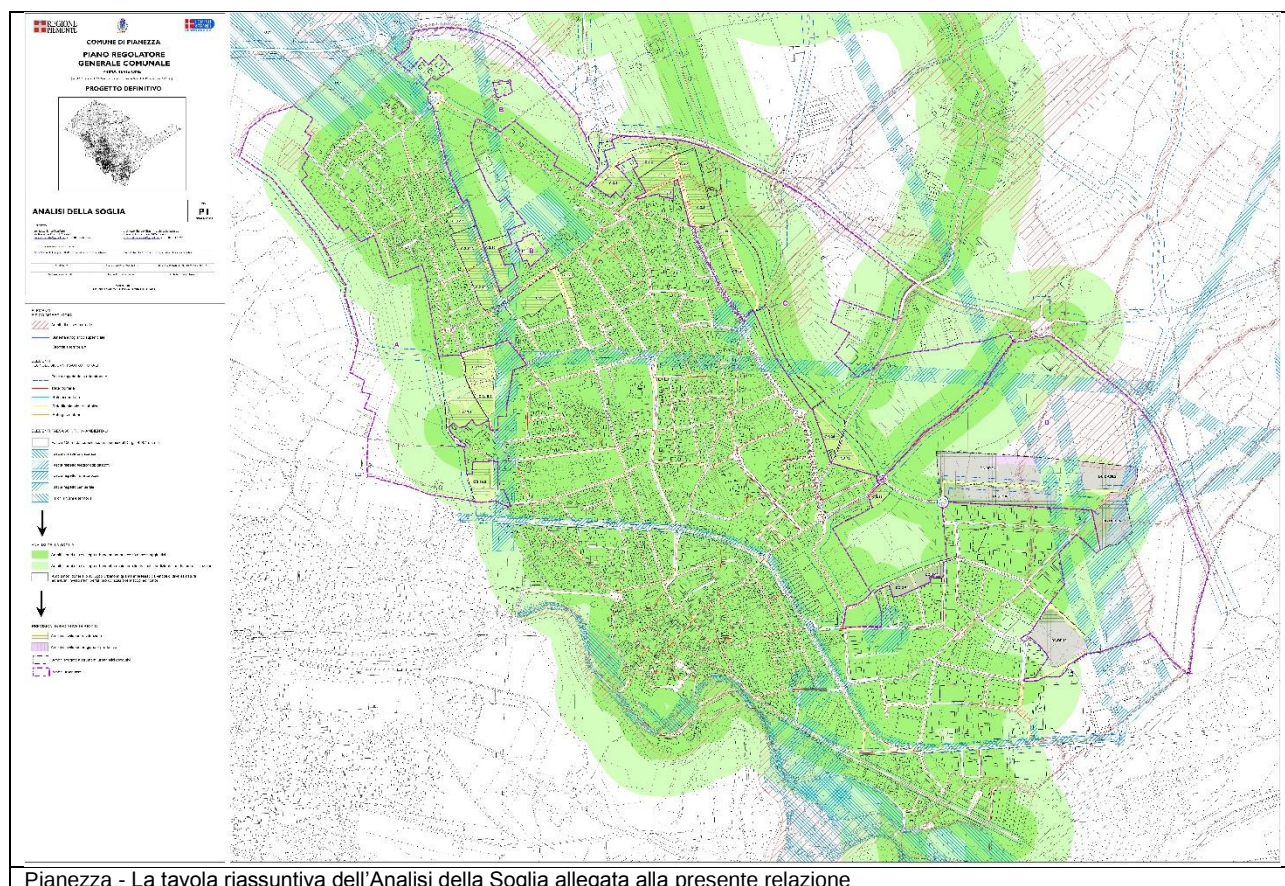
- eccessive disomogeneità edilizie rispetto ai tessuti urbanizzati limitrofi caratterizzati da edificazione rada;
- l'aumento medio di circa 2 p.f.t. con conseguente rilevante impatto percettivo sul paesaggio circostante, nonché rispetto ai punti di osservazione individuati per la tutela della qualità scenica e la riconoscibilità del territorio pianezzeze;
- l'aumento delle densità edilizie a discapito delle superficie permeabili per servizi e verde pubblico/privato.
- L'impossibilità di soddisfare il fabbisogno di standard pregressi, in particolare le aree per il verde pubblico;

La Variante, cioè l'alternativa scelta (vedi punto 6 del Rapporto Ambientale).

Essa prevede l'individuazione di aree di nuovo impianto, a ricucitura del tessuto urbanizzato, con operazioni di perequazione urbanistica, che permettono:

- Il mantenimento dell' omogeneità edilizia rispetto ai tessuti urbanizzati limitrofi ;
- Il mantenimento dell' altezza massima a 3 piani fuori terra limitando un impatto percettivo sul paesaggio circostante, nonché rispetto ai punti di osservazione individuati per la tutela della qualità scenica e la riconoscibilità del territorio pianezzeze;
- l'aumento delle superficie permeabili per servizi e verde pubblico/privato.
- Il soddisfacimento del fabbisogno di standard pregressi, in particolare le aree per il verde pubblico;

L'analisi è stata condotta considerando come componenti interessate da un lato quelle ambientali e dall'altro quelle sociali con lo scopo di fornire una valutazione che rispecchi il più possibile la realtà delle componenti coinvolte



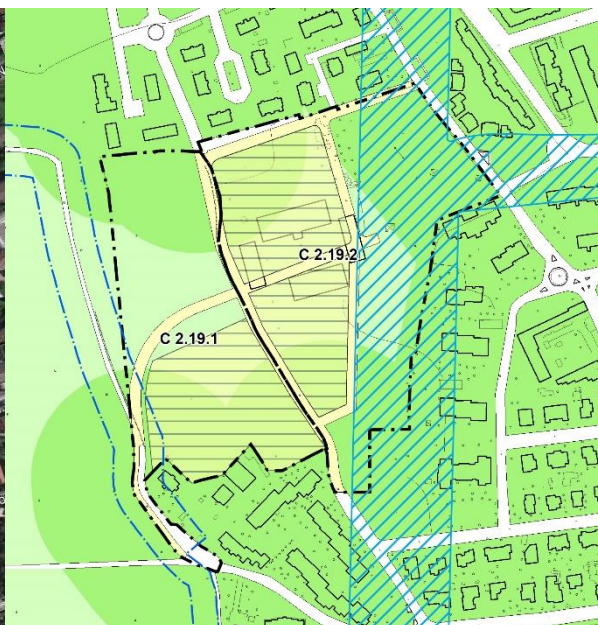
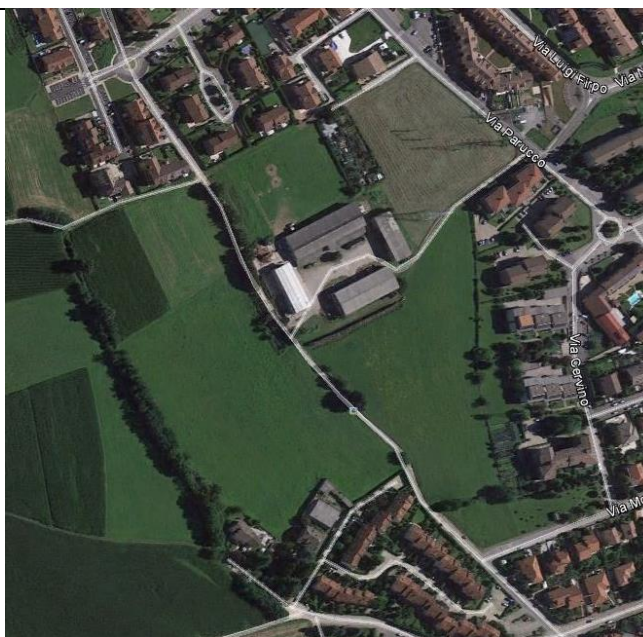
PianeZZa - La tavola riassuntiva dell'Analisi della Soglia allegata alla presente relazione

Quello ad est, (Ambito C), - denominato di seguito "Pasturanti" - posto tra il tessuto edificato (viale Aldo Moro), la circonvallazione (variante ss. 24) e la via Cassagna; comprende anche l' area di nuovo impianto residenziale PEC C17 parte prevista dal PRGC vigente;

Quello a sud est, (Ambito D), tra la zona industriale, l'abitato, la circonvallazione e il confine con il comune di Collegno. Comprende anche l'area di nuovo impianto D2 prevista dal vigente PRGC.

Quantificato il fabbisogno abitativo, le aree di nuovo impianto residenziale previste dal PRGC sono state individuate distribuendole in modo il più possibile omogeneo in tutti gli ambiti, in modo da ridurre il carico sulle viabilità e sulle reti.

Ambito A. Escluse le aree di margine, prendendo in considerazione le posizioni più favorevoli, che non creassero fenomeni di dispersione, si sono individuate due zone: una, posta lungo la via Valdellatorre, (Mq. 88.665) parzialmente interclusa nell'abitato, attualmente in parte occupata da un'azienda agricola in attività, con allevamento di tipo intensivo, che richiede una rilocalizzazione in luogo più idoneo; area già classificata dal vigente PRGC come area E1 - Agricola ed in parte a servizi tecnologici (SG2); e la seconda, di minori dimensioni, (Mq. 20.200) già in parte prevista come residenziale ed a servizi (Area ST) per il 80% della sua superficie dal PRGC vigente, posta a sud della prima a nord della via Susa (ss 24), tra le vie Claviere e Valdellatorre, anch' essa parzialmente interclusa nel tessuto residenziale. L'area di concentrazione dell'edificato risulta accessibile attraverso l'attuale via Valdellatorre, e ricade per circa i 2/3 all' interno alla linea di prima soglia, e solo per 1/3 all' interno della seconda, essendo servita dalle attuali reti fognaria ed acquedottistica che corrono sulle via Valdellatorre, Rosta e Parucco, sufficientemente dimensionate anche per il carico aggiuntivo indotto dall' insediamento.



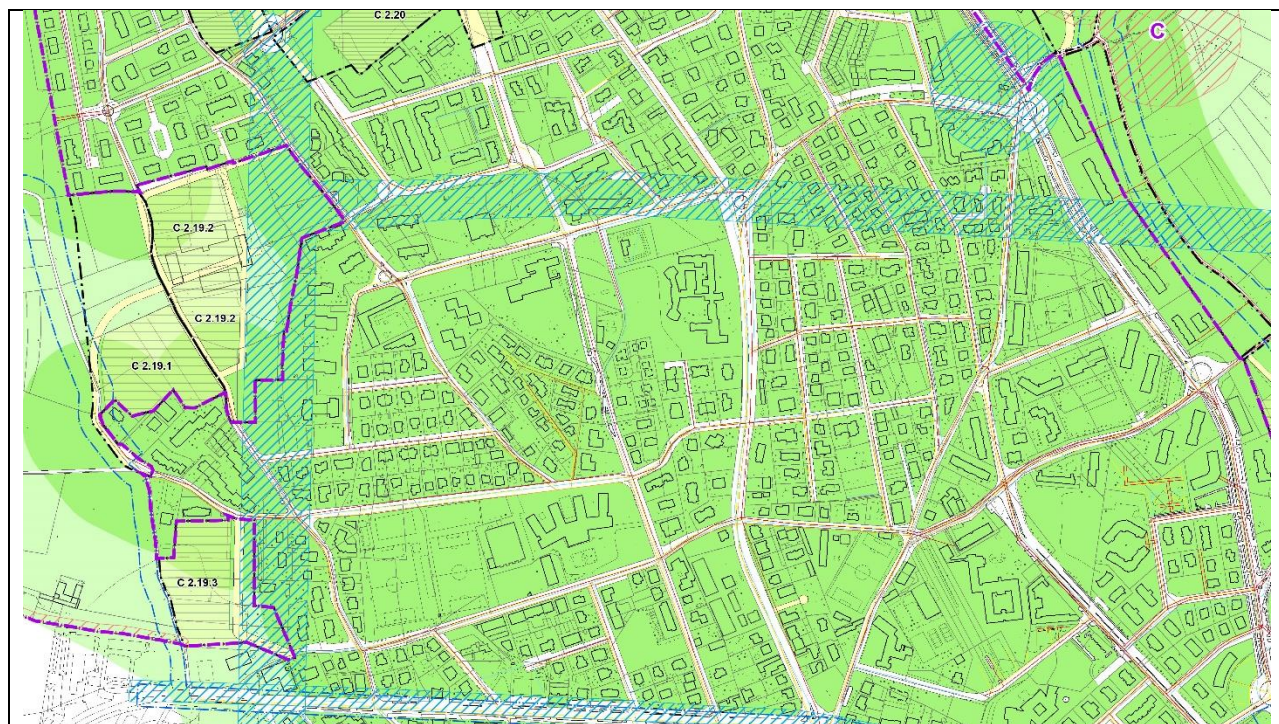
In alto veduta dell' allevamento bovino di via Valdellatorre; di seguito le aree C 19.1 e C 19.2, viste dalla foto aerea e sulla Tavola VAa9.

Il progetto, legato, attraverso un processo perequativo che coinvolge anche un'area posta lungo la via Pasturanti (area v 2.19.3) prevede la trasformazione di una superficie territoriale di circa 128.000 mq., con una estensione a verde pubblico di mq. 58.227 (circa il 46%), ed una superficie fondiaria di concentrazione dell'edificato di mq. 47.824, pari a circa il 37,4%

AMBITO A – “VALDELLATORRE”

AREE	Sup. territoriale (mq.)	S.U.L. realizzabile (mq)	Abitanti insediabili (n)	Aree verdi previste (mq)	Viabilità e parcheggi (mq)	Sup. fondiaria (mq)
C 2.19.1	52.350	6.450	161	27.165	10.161	15.024
C 2.19.2	36.315+ 13.300*	8.505	213	21.490	8.082	20.043
C 2.19.3	20.200 + 5.700*	3.367	84	9.575	3.568	12.757
TOTALE	127.865	18.322	458	58.230 (45,5%)	21.811 (17,1%)	47.824 (37,4%)

*Area v 2.19.3 lungo la via Pasturanti



L' Ambito A " Valdellatorre " come individuato sulla tavola VAa9

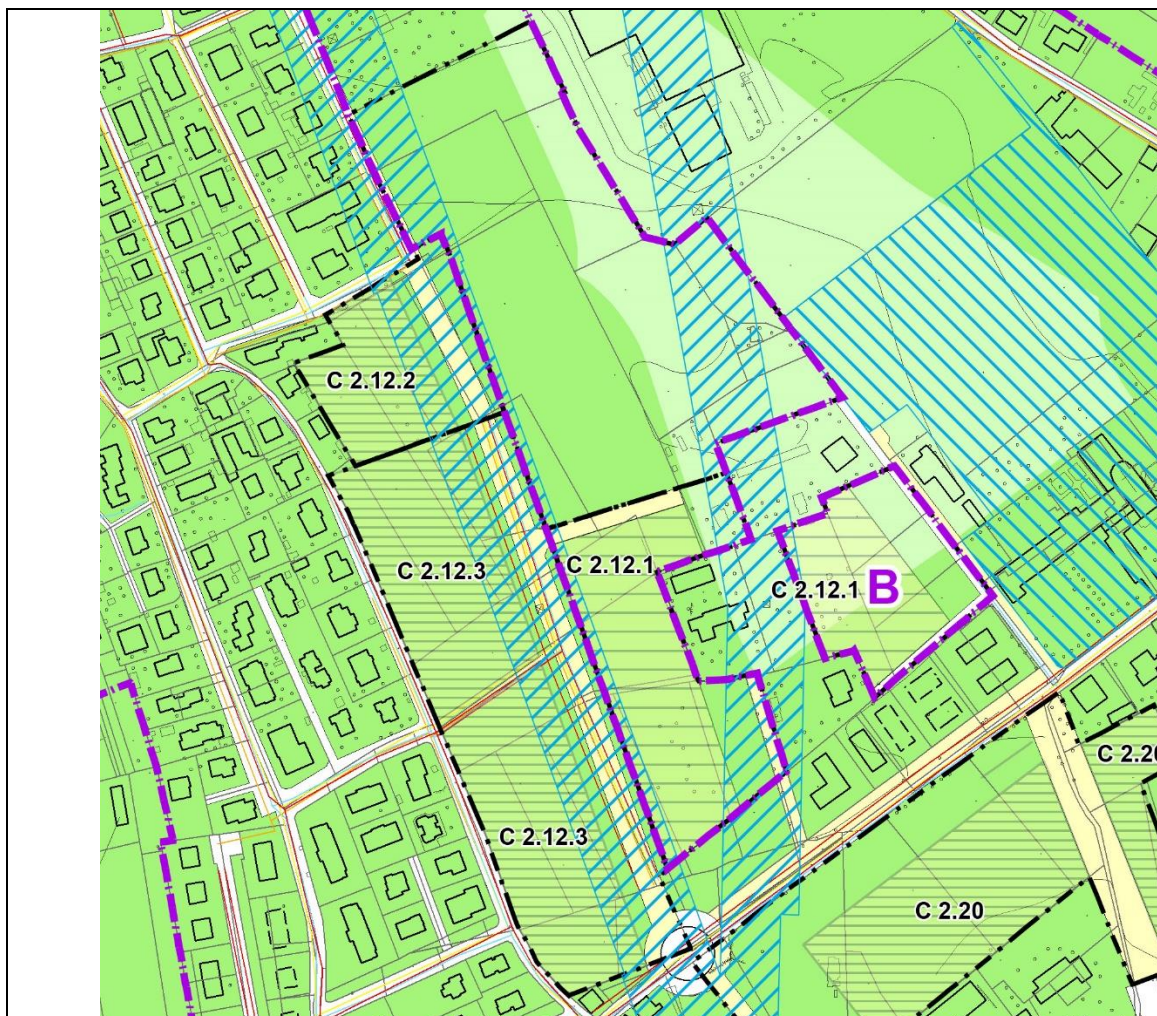
Ambito B. Escluse le aree ad est della via Praglia, perché interessate da insediamenti agricoli storici, si è individuata un'area interclusa tra il proseguimento della via La Cassa a congiungimento con via Luigi Firpo, il santuario di San Pancrazio, e due insediamenti di nuovo impianto già attuati od in corso di attuazione previsti dal vigente PRGC, già classificata dal vigente PRGC come area EP 2 - Agricolo sportiva dove è possibile insediarsi maneggi o altre attrezzature sportive (campi da tennis e da bocce) purché le relative strutture e servizi non superino complessivamente i 400 mq. per ciascun impianto. L'area di concentrazione dell'edificato risulta accessibile attraverso l'attuale via San Gabriele ed il prolungamento della via La Cassa a congiungimento con la via Luigi Firpo, oggi già in corso di realizzazione da parte dei soggetti attuatori del limitrofo SUE C 2.12.3, e ricade per circa i 3/4 all' interno alla linea di prima soglia, e solo per 1/4 all' interno della seconda, essendo servita dalle attuali reti fognaria ed acquedottistica che corrono a meno di 100 metri dall' attuale via San Gabriele.

AMBITO B – “SAN PANCRAZIO”

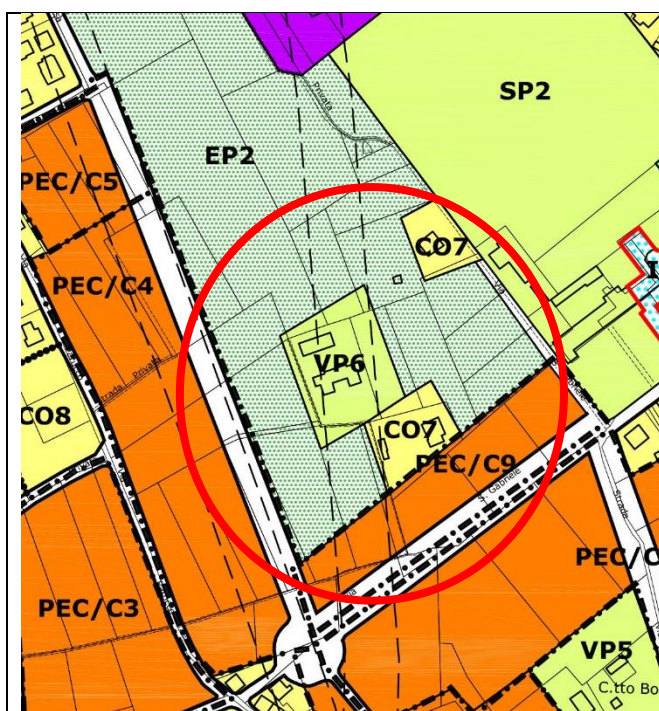
AREE	Sup. territoriale (mq.)	S.U.L. realizzabile (mq)	Abitanti insediabili (n)	Aree verdi previste (mq)	Viabilità e parcheggi (mq)	Sup. fondiaria (mq)
C 2.12.1a	48.925	6.360	159	31.770	5.686	11.469
C 2.12.1b	16.680	2.168	54	6.870	3.490	6.320
TOTALE	65.605	8.528	213	38.640 (58,9%)	9.176 (14%)	17.789 (27,1%)

Il progetto, legato attraverso un processo perequativo che coinvolge gli ambiti C 2.12.1a e C 2.12.1.b, per la dismissione della limitrofa area v 2.12.4, prevede la trasformazione di una superficie

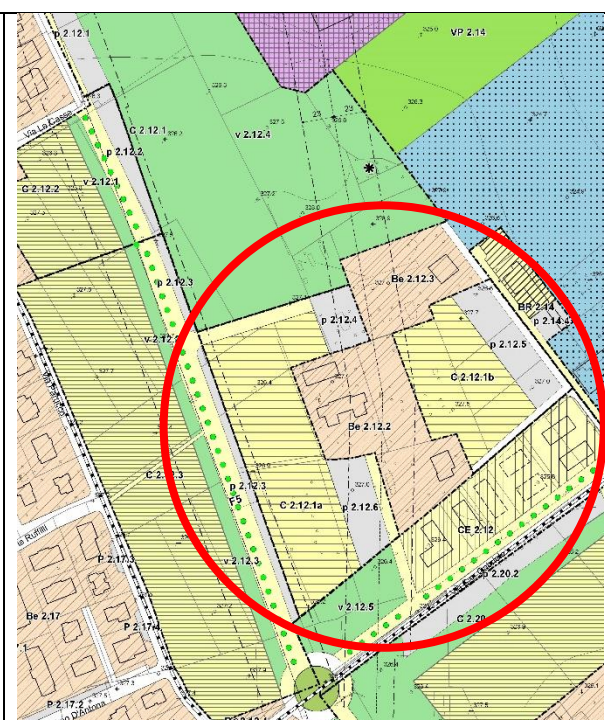
territoriale di circa 65.500 mq, con una estensione a verde pubblico di mq. 38.640 (circa il 58,9%), ed una superficie fondiaria di concentrazione dell'edificato di mq. 17.789, pari a circa il 27% circa.



L' Ambito B " San Pancrazio " come individuato sulla tavola VAA9 – Analisi della Soglia



L'Ambito B "San Pancrazio" sul PRGC vigente (Area EP2)



L'Ambito B "San Pancrazio" nella presente Revisione

Il consumo di suolo indotto dall'attuazione dell'Ambito B può essere valutato nel 41% della superficie territoriale dell'ambito stesso, contro un consumo di circa il 50% che sarebbe derivato dall'attuazione delle previsioni del PRGC vigente. (Vedi punti 3 e 6 del Rapporto Ambientale, e successiva tabella al punto Conclusioni della presente relazione).

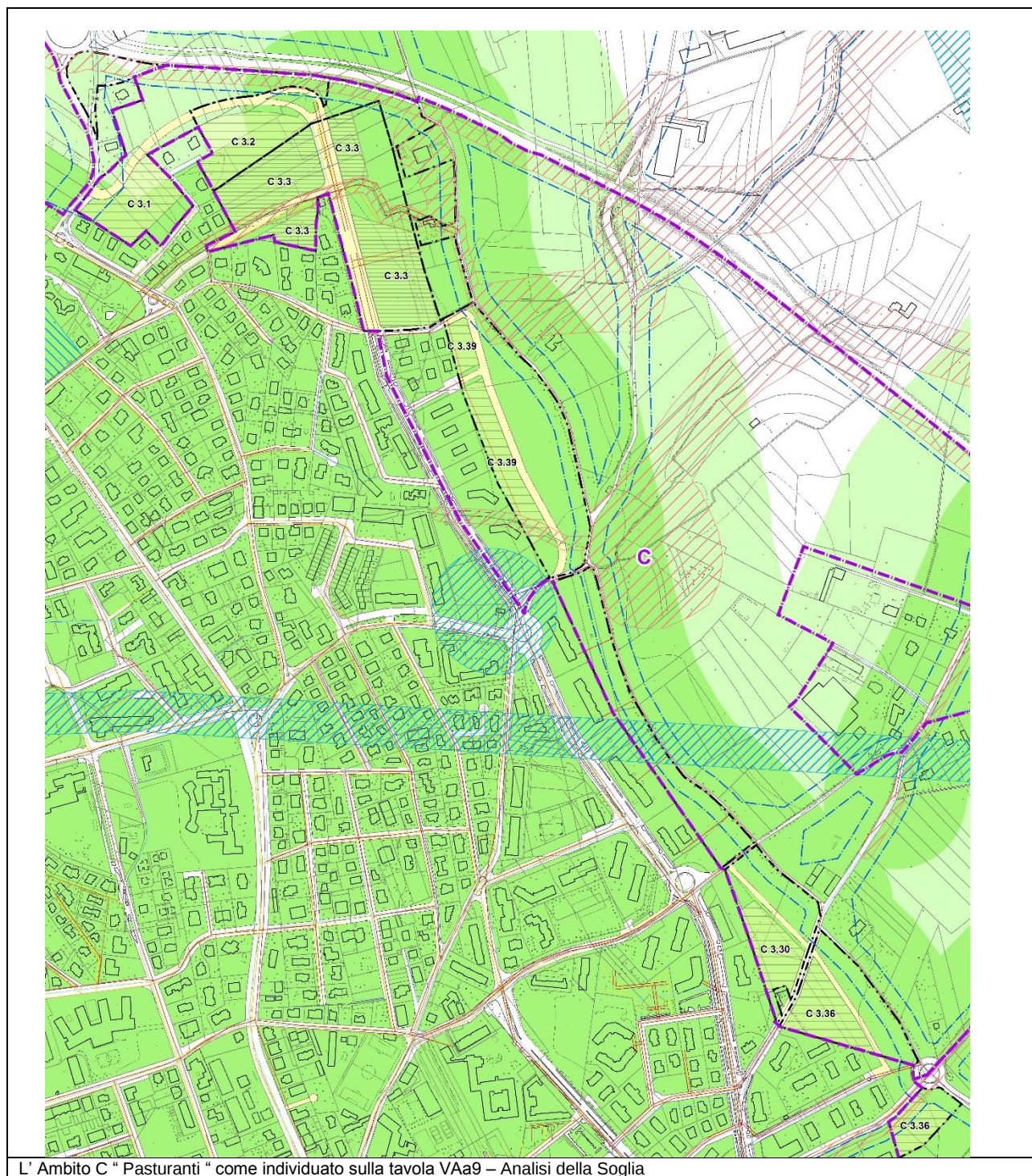


Ambito "San Pancrazio" - Il limitrofo PEC C9 posto lungo la via San Gabriele in fase di attuazione (foto 2012)



Ambito "San Pancrazio". L'inizio dei lavori di realizzazione della prosecuzione della via La Cassa a congiunzione della via Luigi Firpo, in attuazione del limitrofo PEC C4. (Foto 2014)

Ambito C. Ai margini della nuova edificazione realizzata lungo il viale Aldo Moro, si è ritenuto opportuno, al fine di porre un margine all'abitato, prevedere i lotti di nuovo insediamento il più possibile nella zona già classificata dal vigente PRGC come area EP 3 - Agricolo sportive dove è possibile insediarsi attrezzature sportive scoperte (campi da tennis e da bocce), senza occupare aree destinate dal PRGC vigente ad attività esclusivamente agricole, in modo da realizzare una fascia arborata di compensazione ambientale lungo l'attuale via Pasturanti.

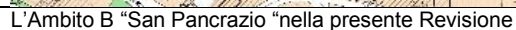
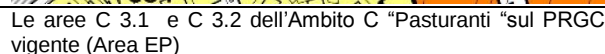


L' Ambito C " Pasturanti " come individuato sulla tavola VAa9 – Analisi della Soglia

Le aree di concentrazione dell'edificato C3.1. e C 3.2 risultano accessibili attraverso il prolungamento del Viale Aldo Moro, oggi già in corso di realizzazione da parte dei soggetti attuatori del limitrofo SUE C 3.3, (ex C17 del vigente PRGC), mentre l' area C3.39 viene servita da nuova viabilità parallela a Viale Aldo Moro a collegamento tra la via Levante e Largo Dossetti, come pure le aree C 3.30 e C 3.36, servite da una strada di collegamento dipartentesi dalla via Druento. Il compendio ricade per circa i 3/4 all' interno alla linea di prima soglia, e solo per 1/4 all' interno della seconda, essendo servita dalle attuali reti fognaria ed acquedottistica che corrono lungo il Viale Aldo Moro, ed il collettore consortile CIDIU che corre lungo la via Pasturanti.



AREE	Sup. territoriale (mq.)	S.U.L. realizzabile (mq)	Abitanti insediabili (n)	Aree verdi previste (mq)	Viabilita' e parcheggi (mq)	Sup. fondiaria (mq)
C 3.1	34.420	4.475	112	16.620	9.342	8.458
C 3.2	31.810	4.135	103	18.830	3.625	9.335
C 3.30	15.794	2.053	51	7.950	1.685	6.159
C 3.36	22.515	7.299	182	8.505	2.525	11.485
C 3.39	37.295	4.848	121	19.960	7.536	9.799
TOTALE	141.834	22.810	569	71.865 (50,7%)	24.733 (17,4%)	45.236 (31,9%)



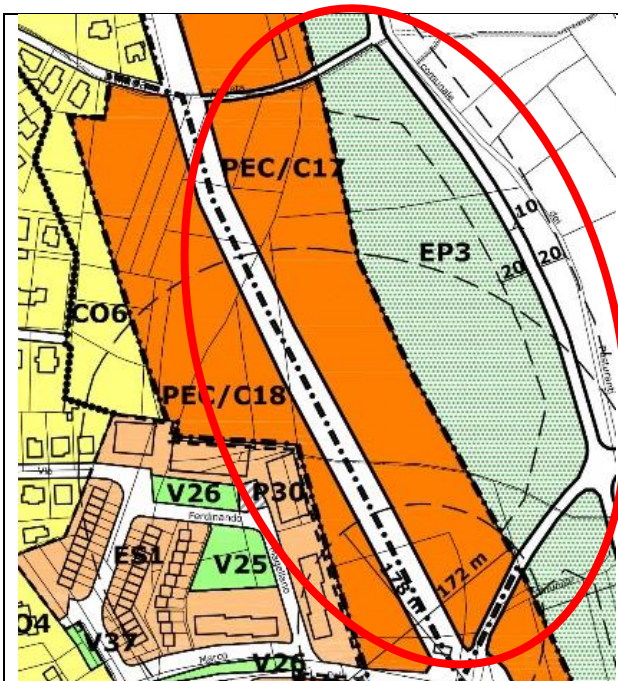
12

estensione a verde pubblico di mq. 71.865 (circa il 51%), ed una superficie fondiaria di concentrazione dell'edificato di mq. 45.236, pari al 32% circa.

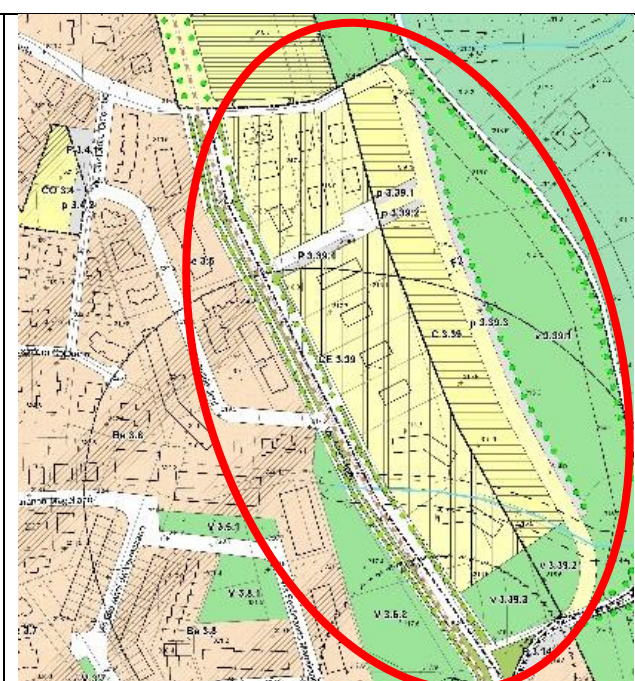
Il consumo di suolo indotto dall'attuazione dell'Ambito C può essere valutato nel 49% della superficie territoriale dell'ambito stesso, contro un consumo di circa il 6% che sarebbe derivato dall'attuazione delle previsioni del PRGC vigente. (Vedi punti 3 e 6 del Rapporto Ambientale, e successiva tabella al punto Conclusioni della presente relazione).



L'area C 3.39 dell'ambito "Pasturanti" vista dalla foto aerea (Foto google 2014)



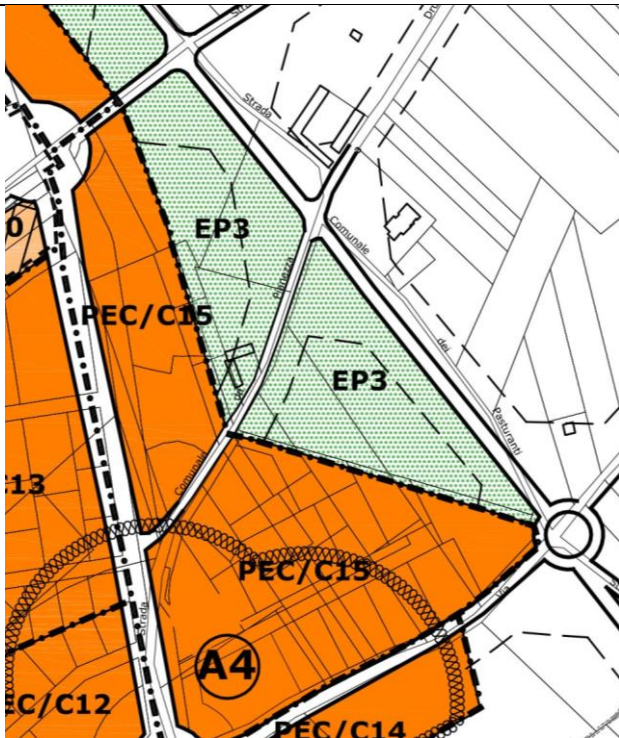
L'area C 3.39 dell'Ambito C "Pasturanti" sul PRGC vigente (Area EP3)



L'area C 3.39 dell'Ambito C "Pasturanti" nella presente Revisione



Le aree C 3.30 e C 3.36 dell' ambito "Pasturanti" vista dalla foto aerea (Foto google 2014)



Le aree C 3.36 e C 3.30 dell'Ambito C "Pasturanti" sul PRGC vigente (Area EP3)

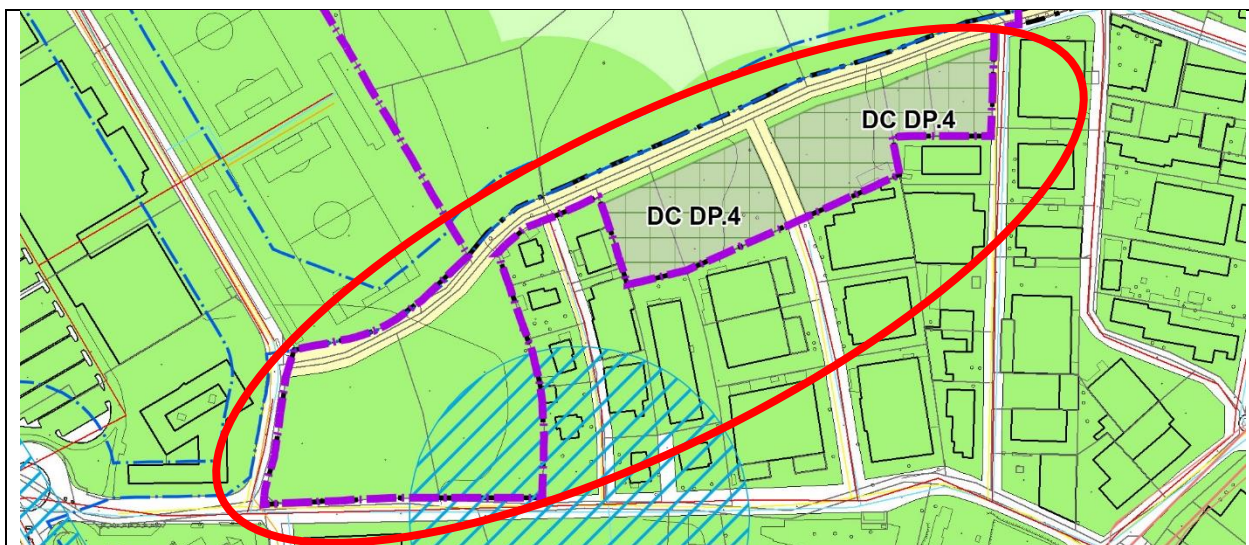


Le aree C 3.36 e C 3.30 dell'Ambito C "Pasturanti" nella presente Revisione

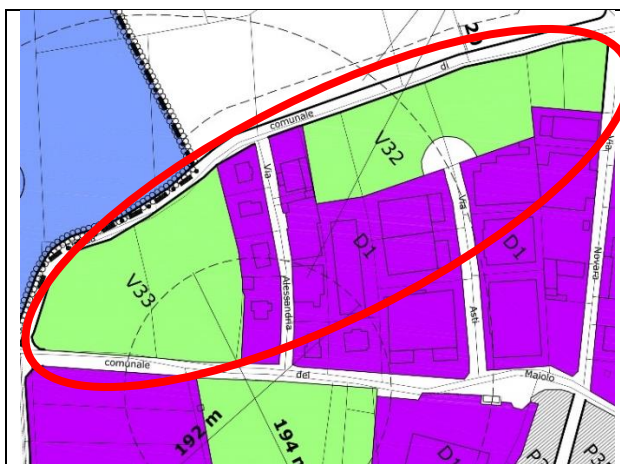
5. AREE DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO

Sulla base delle analisi svolte, vengono individuate due aree di nuovo impianto produttivo: Le aree DC DP4 e DC DP18.

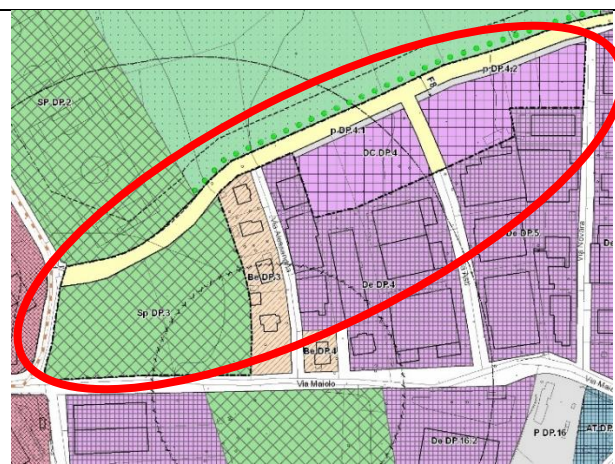
Area DC DP4: deriva dalla riclassificazione di parte di un'area già prevista dal PRGC vigente come a servizi per le attività produttive, mai espropriata, per ottenere in dismissione un'area sportiva SPDP2, ed una strada di collegamento a delimitazione dell'area industriale; Tale area ricade tutta entro il limite della prima soglia, in quanto risulta già dotata delle principali infrastrutture, e la revisione prevede la realizzazione della strada come da PRGC vigente. Non viene quindi previsto ulteriore consumo di suolo rispetto alle classificazioni del PRGC Vigente.



L' area DC DP4 sulla tavola dell' Analisi della Soglia



L' area nelle previsioni del PRGC vigente

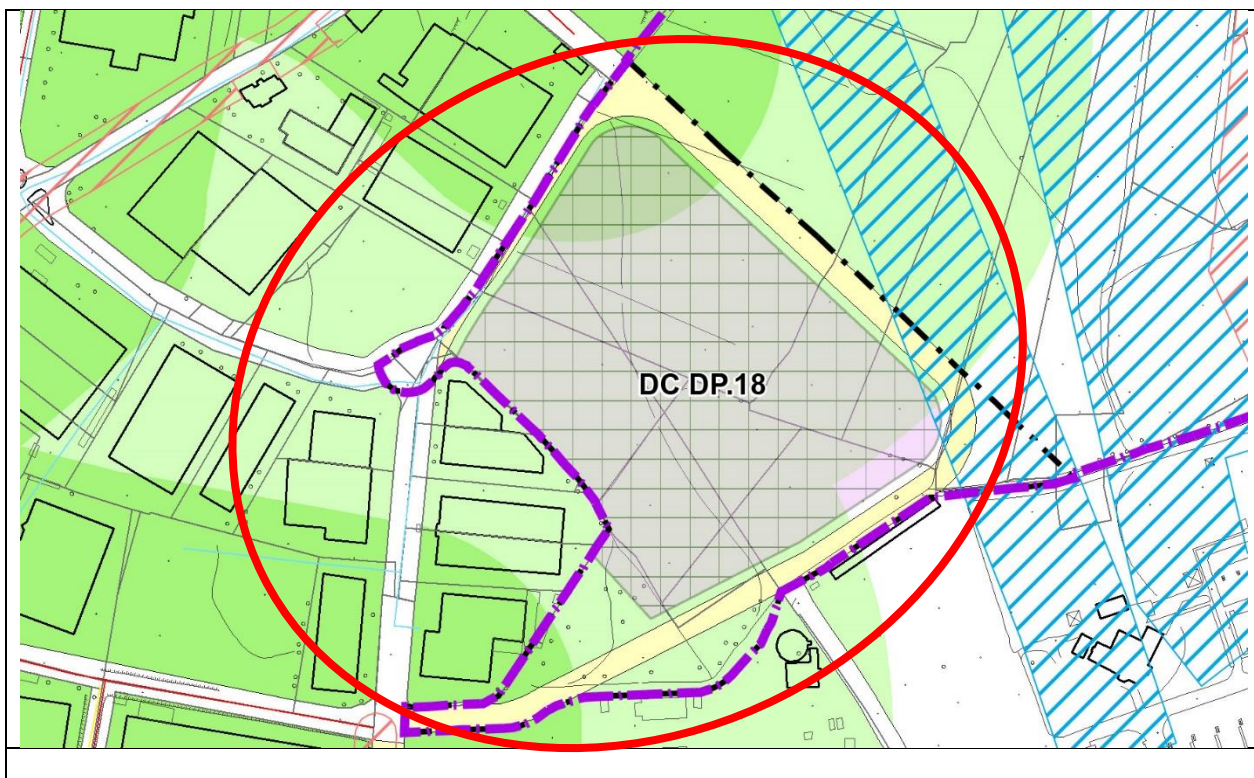


L' area come riclassificata dalla Variante

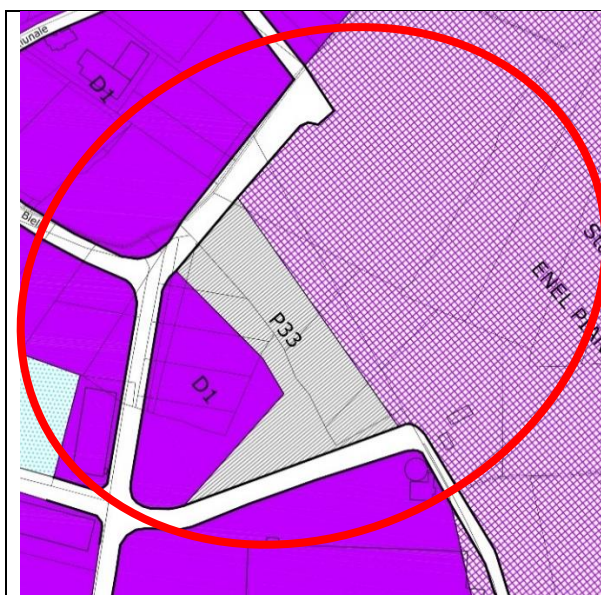


Veduta aerea dell' area nelle condizioni attuali (Foto aerea Google 2011)

AREA DC DP 18: E' stato ritenuto opportuno, per il possibile trasferimento delle attività artigianali e produttive minori intercluse nell'abitato, in ordine alla potenziale necessità di rilocalizzazione per ragioni di incompatibilità con il tessuto residenziale e/o per richieste di ampliamento, comprese le attività presenti in zona agricola che occupano posizioni incompatibili con il paesaggio nel quale sono inserite, riclassificare parte dell' area SG1 del PRGC vigente, destinata ad attrezzature tecnologiche, per proporre, insieme alle vigenti aree P33, destinata a parcheggio per il produttivo, e produttiva D1, da completare, ad area produttiva di nuovo impianto, anche al fine di poter completare l' anello viario di servizio che dalla via Torino porta alla rotonda di via Maiolo, scaricando il traffico della ex ss.25.



Tale area ricade tutta entro il limite della prima e della seconda soglia, in quanto risulta già dotata delle principali infrastrutture, situate sulla via Biella e sulla via Verbania, e la revisione prevede la realizzazione della strada di arroccamento, a carico dei soggetti attuatori del SUE. Non viene previsto ulteriore consumo di suolo rispetto alle classificazioni del PRGC Vigente, in quanto l' area è già classificata dal PRGC vigente in parte come produttiva, in parte a parcheggio per le attività produttive, ed in parte ad attrezzature tecnologiche .



L' area nelle previsioni del PRGC vigente D1 – P33 – SG1



L' area come riclassificata dalla Variante



Veduta aerea dell' area nelle condizioni attuali (Google 2011)

AMBITO D – PRODUTTIVO

AREE	Sup. territoriale (mq.)	Superficie Coperta max	S.U.L. realizzabile (mq)	Aree verdi previste (mq)	Viabilita' e parcheggi (mq)	Sup. fondiaria (mq)
DC DP 4	32.815	8.115	16.408	14.038	7.957	10.820
DC DP 18	49.850	17.447	24.925	5.915	13.872	29.929
TOTALE	82.665	25.562	41.333	19.953	21.8.31	40.749

Le aree di nuovi impianto destinate ad attività produttive, ammontano a mq. 82.500 circa, tutte già destinate dal vigente PRGC ad usi extra agricoli, e localizzate in ambiti già infrastrutturati. La loro localizzazione non comporta quindi nuovo consumo di suolo agricolo oltre a quello già previsto dal vigente PRGC:

CONCLUSIONI

Le aree di nuovo impianto previste dalla Variante di revisione dei PRGC adottata occupano una superficie territoriale di mq. 417.696 mq., di cui 335.031 (80,2%) per il soddisfacimento di fabbisogni della residenza, e 82.665 (19,8%) per il soddisfacimento di fabbisogni delle attività produttive.

Tali superfici ricadono per il 70% all' interno dell'involucro della prima soglia, e per il 30% circa entro l'involucro della seconda, e tutte le opere di urbanizzazione sono funzionali agli insediamenti e la loro realizzazione può essere messa a carico dei medesimi.

In merito al consumo di suolo, si fa presente che solo una parte (154.895 mq, il 37% circa) delle aree interessate dai nuovi insediamenti previsti dalla Variante generale sono oggi aree libere ad uso agricolo, mentre il rimanente, 262.800 mq., pari al 63%, sono ad oggi già destinate ad attività extra agricole, che vanno dalla residenza e servizi per la residenza, (area ST) alle attività produttive D1 e parcheggi per il produttivo, con un consumo di suolo valutabile al 100% secondo la normativa vigente, a servizi per il produttivo, con un consumo di suolo valutabile al 60%, secondo la normativa vigente fino ad aree agricole sportive EP2, EP3, con un consumo di suolo valutabile a seconda della norma, dal 10% al 50% (vedi successiva tabella).

AREE		PRGC ESISTENTE	NUOVO PRGC	DIFF.CONSUMO
------	--	----------------	------------	--------------

AMBITO A – “VALDELLATORRE

AREE	SUP. TERR. (mq.)	DESTINAZIONE	CONSUMO %	DESTINAZIONE			CONSUMO%	
				Residenza	Infrastr.	Verde		
C 2.19.1	52.350	EP - AGRICOLA	-	15.024	10.161	27.165	48,1%	+ 25.185
C 2.19.2	36.315	EP - AGRICOLA	-	20.043	8.082	8.190	77,4%	+ 28.125
	13.300*	EP3 – AGRICOLO- SPORT.	10%	-	-	13.300	-	- 1.330
C 2.19.3	20.200	ST – RESIDENZA E SERVIZI EP - AGRICOLA	90%	12.757	3.568	3.875	80,8%	- 855
	5.700*	EP3 – AGRICOLO- SPORT.	10%			5.700	-	- 570
TOTALE	127.865		15,7%	47.824	21.811	58.230	54,5%	+ 49.555

AMBITO B – “SAN PANCRAZIO

C 2.12.1a	48.925	EP2 – AGRICOLO- SPORT.	50%	11.469	5.686	31.770	35,06%	- 7.307
C 2.12.1b	16.680	EP2 – AGRICOLO- SPORT.	50%	6.320	3.490	6.870	58,8%	+ 1.470
TOTALE	65.605		50%	17.789	9.176	38.640	41,1%	- 5.837

AMBITO C – “PASTURANTI”

AREE	SUP. TERR. (mq.)	DESTINAZIONE	CONSUMO %	DESTINAZIONE			CONSUMO%	
				Residenza	Infrastr.	Verde		
C 3.1	34.420	EP - AGRICOLA	-	8.458	9.342	16.620	51,7%	+ 17.800
C 3.2	31.810	EP - AGRICOLA	-	9.335	3.645	18.830	40,8%	+ 12.980
C 3.30	15.794	EP3 – AGRICOLO- SPORT.	10%	6.159	1.685	7.950	49,7%	+ 6.265
C 3.36	22.515	EP3 – AGRICOLO- SPORT.	10%	11.485	2.525	8.505	62,2%	+ 11.579
C 3.39	37.925	EP3 – AGRICOLO- SPORT.	10%	9.799	7.536	19.960	46,5%	+ 13.605
TOTALE	141.834		5,3%	45.236	24.733	71.865	49,3%	+ 62.409

AMBITO D – PRODUTTIVO

AREE	SUP. TERR. (mq.)	DESTINAZIONE	CONSUMO %	DESTINAZIONE			CONSUMO%	
				Produtt.	Infrastr.	Verde		
DC DP 4	32.815	V32-V33 SERVIZI PER IL PRODUTTIVO.	60%	10.820	7.957	14.038	57,22%	- 910
DC DP 18	49.850	P33 – PARK; D1 – PRO- DUTT.; SG 1 - ATTREZZ.	100%	29.929	13.872	5.915	87,8%	- 6.049
TOTALE	82.665		84,1%	40.749	21.829	19.953	75,7%	- 6.959

TOTALE	417.969		31,1%	151.598	77.551	188.688	54,8%	+ 99.167
---------------	----------------	--	--------------	----------------	---------------	----------------	--------------	-----------------

Come si può notare, sui 418.000 circa mq. Interessata dalla Revisione, il consumo effettivo di suolo passa dal 31,1% al 54,8%, con un incremento di 99.167 mq., pari quindi al 23,7%. (vedi anche punti 3 e 6 del Rapporto Ambientale).