

1. Documenti ed elaborati costituenti la Variante n° 3 al P.R.G.C. (art. 17 commi 4° e 6° L.R. 57/77 s.m.i.)

I documenti ed elaborati che costituiscono la Variante n° 3 Strutturale al P.R.G.C. sono i seguenti:

- Relazione illustrativa
- Norme di attuazione
- Tavole di piano:

Tav. 1: Planimetria sintetica del P.R.G.C. - scala 1:25.000

Tavv. 2a - 2b - 2c: Sviluppi del P.R.G.C. relativi all'intero territorio comunale - scala 1:5.000

Tav. 2bis - Sviluppi del P.R.G.C. - Usi civici e vincoli paesaggistici - scala 1:10.000

Tav. 3a: Sviluppi del P.R.G.C. relativi al capoluogo - scala 1:2.000

Tavv. 3b - 3c - 3d: Sviluppi del P.R.G.C.: borgate scala 1:2.000

Tav. 4a: Sviluppi del P.R.G.C. relativi ai Centri Storici: capoluogo - scala 1: 500

Tavv. 4b, 4c: Sviluppi del P.R.G.C. relativi ai Centri Storici: borgate - scala 1:500

La presente relazione spiega e dà conto delle modifiche introdotte con la presente Variante.

Fa inoltre parte integrante della Variante n. 3 al P.R.G.C. lo "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura del dott. geol. Almo Olmi, settembre 2003, e successive integrazioni.

Per quanto riguarda la documentazione dello stato di fatto non ripresa dalla presente Variante si fa riferimento agli allegati del P.R.G.C. vigente, e relative indagini e ricerche di base, che avevano censito tutto il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, territorio molto esteso in cui esistono molte borgate ormai inutilizzate, la cui situazione non è cambiata sostanzialmente in questi anni, anche se le indagini sono state svolte all'inizio degli anni 80.

2. Stato attuale della pianificazione del territorio comunale

Il Comune di Coazze è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n° 151-16626 del 10.02.1997, che ha subito modifiche sostanziali con la Variante n. 2 al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n° 6-2408 del 12.03.2001; ulteriori modifiche sono state introdotte con la Variante Parziale approvata con Deliberazioni del C.C. n. 54 del 25.11.2003.

Il Comune ha deciso di procedere con una nuova Variante strutturale soprattutto in relazione alla necessità di effettuare gli adeguamenti del PRGC agli atti e strumenti di pianificazione di livello superiore (Piano di Assetto Idrogeologico, legislazione sul Commercio, nuovo Regolamento Edilizio Comunale); nel contempo, dato che le previsioni della Variante n. 2 risultano in parte attuate, si inseriscono anche alcune nuove previsioni urbanistiche maturate nel frattempo.

3. La situazione territoriale - Analisi demografiche e socio-economiche - Indicazioni sulle ipotesi di sviluppo

Gli indicatori statistici e le dinamiche in atto confermano le conclusioni dell'analisi della situazione demografica e socio-economica svolta nella relazione illustrativa della Variante n. 2 al P.R.G.C.. e risalente a circa un quinquennio fa.

A fronte di una stasi locale dell'occupazione, Coazze riconferma le sue valenze ambientali quale risorsa locale principale, che favorisce il settore delle costruzioni e della compravendita immobiliare, sia per il riuso del cospicuo patrimonio edilizio esistente come seconde case, sia per le nuove costruzioni, che richiamano nuovi abitanti, come si può vedere dalla tabella sotto riportata, che registra un incremento costante di residenti; l'analisi delle classi di età consente di rilevare che gli incrementi di residenti negli ultimi anni sono concentrati nelle fasce centrali di età, mentre non c'è stato incremento nelle fasce scolari. Si tratta quindi di soggetti o coppie già in una fase matura della vita.

	1971 (*)	1981 (*)	1991 (*)	01.01.1994	01.01.1995	01.01.1996	2001 (*)	01.01.2004
RESIDENTI	2819	2526	2547	2671	2680	2669	2889	2954

(*) dati relativi ai censimenti ISTAT

Per quanto riguarda le attività economiche e di servizio Coazze continua a gravitare su aree più a valle, come rileva anche lo studio sulla pendolarità per motivi di studio e di lavoro, contenuto nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino. Esso individua un ambito omogeneo, comprendente la Val Sangone, la bassa Val di Susa e la Val Cenischia, Ceronda e Casternone, in cui i flussi intercomunali hanno al loro centro Avigliana e Giaveno, ed in cui si registrano flussi in uscita in numero decisamente superiore a quelli in ingresso, con una sostanziale gravitazione sul torinese.

Qui di seguito si danno alcuni dati estrapolati dalle elaborazioni del Censimento della Popolazione 2001 (fonte ISTAT).

Disaggregazioni territoriali per popolazione residente ed edifici - Censimento 2001							
LOCALITÀ ABITATE	Altitudine	Residenti per sesso			Edifici	Abitazioni	Numero di famiglie
		Maschi	Femmine	Totale			
COAZZE	600/2719	1459	1430	2889	1819	3100	1392
COAZZE *	750	1311	1280	2591	1227	2440	1242
SELVAGGIO	686	26	27	53	40	46	25
Cervelli	879	25	20	45	115	109	21
Dirotto-Sangonetto	756	25	18	43	49	52	21
Forno di Coazze	959	17	35	52	36	45	23
Marini	875	7	6	13	24	53	7
Marone	956	6	6	12	12	9	5
Oliva	1050	8	8	16	21	15	7
Case Sparse	-	34	30	64	295	331	41

Tavola: Popolazione residente di 6 anni e più per grado di istruzione							
Grado di istruzione							
ANNO	Laurea	Diploma di scuola secondaria superiore	Licenza scuola media inferiore o avviamento professionale	Licenza di scuola elementare	Alfabeti privi di titoli di studio	Analfabeti	TOTALE
1971	12	78	324	1887	320	10	2631
1981	12	127	589	1311	321	11	2371
1991	48	361	773	1043	318	7	2550
2001	120	667	924	807	206	11	2735

Popolazione residente di 15 anni e più per condizione - Censimento 2001								
Condizione								
Forze di lavoro			Non forze di lavoro					Totale
Occupati	In cerca di occupazione	Totale	Studenti	Casalinghe	Ritirati dal lavoro	In altra condizione	Totale	
1109	68	1177	120	303	798	144	1365	2542

Famiglie per numero di componenti - Censimento 2001.						
Numero di componenti						
1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 o più persone	Totale
558	404	250	156	16	8	1392

Nuclei familiari per tipo di nucleo familiare - Censimento 2001				
Tipi di nucleo familiare				
Coppie senza figli	Coppie con figli	Padre con figli	Madre con figli	Totale
314	380	18	99	811

Tavola: Popolazione residente per sesso e classe di età - Censimento 2001.										
	Meno di 5	Da 5 a 9	Da 10 a 14	Da 15 a 19	Da 20 a 24	Da 25 a 29	Da 30 a 34	Da 35 a 39	Da 40 a 44	Da 45 a 49
femmine	67	45	39	51	68	95	90	128	125	90
maschi	69	69	58	67	67	96	116	134	111	130
TOTALE	136	114	97	118	135	191	206	262	236	220

	Da 50 a 54	Da 55 a 59	Da 60 a 64	Da 65 a 69	Da 70 a 74	Da 75 a 79	Da 80 a 84	Da 85 e più	Totale	Di cui: minorenni
femmine	90	76	92	98	103	65	55	53	1430	179
maschi	92	91	99	79	80	61	20	20	1459	241
TOTALE	182	167	191	177	183	126	75	73	2889	420

Abitazioni occupate da persone residenti per numero di stanze - Censimento 2001						
Numero di stanze						
1	2	3	4	5	6 e più	Totale
27	222	412	408	185	138	1392

Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento - Censimento 2001			
Titolo di godimento			
Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
945	270	177	1392

Abitazioni in 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
822	470	460	713	416	142	77	3100

4. Obiettivi e contenuti della Variante n° 3 al P.R.G.C.

La Variante n° 3 al P.R.G.C. è una variante strutturale e di adeguamento del PRGC ad atti e strumenti di pianificazione di livello superiore, ai sensi dei commi 4° e 6° dell'art. 17 L.R. 57/77 s.m.i.; in particolare essa costituisce adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), alla L.R. 28/99 ed alla D.C.R. 29/10/99 n. 563-13414 (norme sul commercio), e al Regolamento Edilizio Comunale.

Essa ha avuto un iter molto laborioso prima di arrivare all'adozione del Progetto Definitivo in Consiglio Comunale, con tre adozioni di Progetto Preliminare.

4.1 L'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - 1° ADOZIONE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 30.09.2003, divenuta esecutiva ai sensi di legge, veniva adottato il progetto preliminare della variante al P.R.G.C. per l'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ai sensi della D.G.R. n. 1-8753 del 18.03.2003, la quale precisava, per l'appunto, che le verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica redatte dai Comuni ai sensi del P.A.I. avrebbero assunto efficacia solo con l'adozione e la pubblicazione, effettuate entro il 30.09.2003, del progetto preliminare delle varianti urbanistiche di adeguamento.

Questa Variante era stata redatta sulla vecchia cartografia su base cartacea, poco leggibile e poco aggiornata, in quanto, anche se l'Amministrazione aveva deciso di dotarsi di una nuova base cartografica digitale, questa non era stata approntata in tempo per la scadenza di legge; inoltre, data l'urgenza, alla suddetta variante urbanistica era stata data soltanto una pubblicità semplificata a livello locale (Albo Pretorio).

4.2 Gli altri adeguamenti di legge e nuovi contenuti urbanistici - 2° ADOZIONE

La necessità di trasferire la Variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 30.09.2003 sulla nuova base cartografica digitale, l'opportunità di integrare le modalità di pubblicazione, inducevano l'Amministrazione a rimettere mano al Progetto Preliminare, procedendo anche ad adeguare lo strumento urbanistico ai dettami della Legge Regionale n. 28/99 e s.m.i. relativa alla pianificazione commerciale, al Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. 29.07.1999 n. 548-9691 ed alla legge regionale n. 52/00 relativa alla classificazione acustica del territorio comunale.

Con l'occasione l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere ad una verifica della zonizzazione in atto, con particolare attenzione per le aree già rese fabbricabili da Varianti precedenti, e per la situazione delle aree per servizi pubblici in progetto, alla luce anche della nuova normativa sulla reiterazione dei vincoli, che prevede la necessità di indennizzo degli stessi.

Dopo aver effettuato la verifica delle aree già individuate come lotti liberi edificabili sono state censite quelle che risultavano edificate, e che pertanto sono state comprese in aree a cubatura satura, ovvero aree Rrc o Rrb. La Variante n. 2 al P.R.G.C. individuava 48 lotti edificabili, per un totale di 905 abitanti teorici insediabili; di questi 16 risultano edificati (e precisamente i lotti n. 1, 6, 9, 10, 15a, 15b, 22, 23, 34, 35, 36, 38, 42, 44, 45, 46), per un totale di mq 20.189.

L'Amministrazione decideva inoltre di stralciare molte aree per servizi pubblici in progetto che non avevano trovato attuazione, e di inserire nuove opportunità edificatorie, limitate e puntuali.

Con deliberazione del C.C. n. 24 del 13/04/2004 si procedeva a nuova adozione del progetto preliminare di Variante Strutturale n. 3 al Piano Regolatore Generale Comunale.

Il Progetto Preliminare della Variante n° 3 al P.R.G.C. adottato dal Consiglio Comunale con Delib. n. 24 del 13 aprile 2004 proponeva n. 32 lotti edificabili, di dimensioni limitate, adeguate a realizzare per lo più edifici mono - bifamiliari, tranne l'area individuata come lotto n. 23, le cui dimensioni erano quasi la metà del totale delle superfici dei lotti.

Per quanto riguarda i lotti edificabili nella precedente Variante, e che non avevano ancora trovato attuazione, si era optato per stralciarne circa la metà (ovvero tutti quelli che erano già stati reiterati dalla precedente Variante), riconfermandone 17, per una superficie complessiva di mq. 20.596.

L'area individuata come lotto 23, e successivamente classificata come Rn1, è libera da costruzioni e infrastrutture e destinata a prati, orti e frutteti, ubicata al centro del paese, in ottima posizione di soleggiamento e priva di vincoli di carattere idrogeologico; la destinazione urbanistica nel Piano approvato è a servizi in progetto.

Per quanto riguarda i servizi pubblici c'è stato un notevole rimaneggiamento; infatti si sono verificate tutte le aree per servizi in progetto e si è deciso di eliminare il vincolo per servizi pubblici da gran parte di quelle che non hanno trovato attuazione. Oltre a quanto sopra esposto non vi erano altre previsioni di rilievo, ma riconferme delle scelte già in atto che non avevano ancora trovato attuazione.

4.3 La ripubblicazione per parti della Variante n. 3 al P.R.G.C. (il 2° Progetto Preliminare)

A seguito della pubblicazione a norma dell'art. 15 6° comma L.R. 56/77 s.m.i. sono state presentate numerose osservazioni, delle quali 12 concernono richieste, accolte, di reinserimento di lotti edificabili stralciati con il 1° Progetto Preliminare, due dei quali, essendo contigui o prossimi ad aree già inserite come edificabili, danno origine ad aree di medie dimensioni, che si assoggettano a Strumento Urbanistico esecutivo con disciplina propria di area; alla stessa disciplina si assoggetta l'area già lotto n. 23, per cui si hanno complessivamente n. 3 aree di nuovo impianto che si denominano Rni; si passa da mq 60.330 a mq 84.777 di aree edificabili, e soprattutto per questa ragione si è deciso di procedere alla ripubblicazione del Piano come 2° Progetto Preliminare, limitatamente alle parti modificate a seguito di accoglimento di osservazioni.

Il 2° Progetto Preliminare veniva adottato con Deliberazione C. C. n. 53 in data 22.12.2005.

Per quanto riguarda le aree per servizi pubblici c'è un leggero incremento dovuto all'inserimento di due nuove aree, una per parcheggi in progetto prossima al Cimitero capoluogo e l'altra per spazi pubblici in atto prossima al Cimitero di Forno, nonché all'ampliamento dell'area già Sap 22.

In accordo al determinarsi delle iniziative all'interno dell'area lac3 si introducono opportunità leggermente diverse e se ne stralcia una parte ridestinandola ad area Atr2, in cui si consente la rilocalizzazione di volumi derivati dal diradamento della consistenza esistente in lac3, per destinazioni d'uso a residenza, attività ricettive e attività terziarie, in modo da allargare la gamma delle destinazioni possibili nel comprensorio, evitando però la commistione di destinazioni tra loro incompatibili.

4.4 Il Progetto Definitivo

L'accoglimento di osservazioni presentate al Progetto Preliminare adottato con Deliberazione C. C. n. 53 in data 22.12.2005 ha portato a modifiche molto limitate: lo stralcio di una parte del lotto n. 18, con conseguente spostamento del tracciato indicativo della strada a senso unico in progetto; l'inserimento di un nuovo lotto edificabile n. 43 su viale Italia con attribuzione di cubatura a area edificata in luogo di ampliamento percentuale; l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale della Rn3 da 0,60 a 0,70 mc/mq.

Si dà qui di seguito un quadro riassuntivo delle aree per nuova edificazione individuate dalla Variante n. 3, con l'annotazione dei lotti che erano già inseriti nella Variante n. 2 e vengono riconfermati.

La dicitura "lotto libero mantenuto" designa le aree già lotti liberi edificabili nella Variante n. 2 approvata, di cui si è mantenuta l'edificabilità; la dicitura "lotto libero reinserito" designa le aree già lotti liberi edificabili nella Variante n. 2 approvata, non riconfermate nel 1° Progetto Preliminare e reinserite nel 2° Progetto Preliminare a seguito di osservazione; la dicitura "lotto libero nuovo" designa le aree inserite ex novo quali lotti edificabili in una delle varie fasi della Variante n. 3 al P.R.G.C.

LOTTE	superficie	Variante n° 2	Variante n° 3 -Progetto Preliminare - 1° adozione	Variante n° 3 -Progetto Preliminare - 2° adozione - Definitivo	indice volumetrico mc/mq	volumi edificabili
lotto libero mantenuto	817	ex 47	31	1	0,8	653,60
lotto libero nuovo	621	nuovo	32	2	0,8	496,80

lotto libero nuovo	1.238	nuovo	30	3	0,8	990,40
lotto libero reinserito	1.142	ex 5		4	0,8	913,60
lotto libero nuovo	847	nuovo	29	5	0,8	677,60
lotto libero reinserito	701	ex 8		6	0,8	560,80
lotto libero nuovo	962	nuovo	28	7	0,8	769,60
lotto libero mantenuto	993	ex 3	27	8	0,8	794,40
lotto libero nuovo	999	nuovo	25	9	0,8	799,20
lotto libero mantenuto	1.037	ex 4	26	10	0,8	829,60
lotto libero reinserito	1.367	ex 11		11	0,8	1093,60
lotto libero mantenuto	2.052	ex 13	20	12	0,8	1641,60
lotto libero nuovo	1.591	nuovo	19	13	0,8	1272,80
lotto libero mantenuto	848	ex 12	24	14	1,2	1017,60
lotto libero nuovo	901	nuovo		15	1,2	1081,20
lotto libero reinserito	1.385	ex 14		16	1,2	222,00
lotto libero mantenuto	892	ex 16	22	17	0,8	713,60
lotto libero mantenuto	2.365	ex 17	21	18	0,8	1892,00
lotto libero reinserito	1.068	ex 18		19	0,8	854,40
lotto libero reinserito	1.207	ex 20		20	0,8	965,60
lotto libero mantenuto	739	ex 48	18	21	0,8	591,20
lotto libero mantenuto	1.241	ex 21	17	22	0,8	992,80
lotto libero nuovo	964	nuovo	15	23	0,8	771,20
lotto libero mantenuto	1.366	ex 37	14	24	0,8	1092,80
lotto reinserito	1.185	ex 27		25	0,8	948,00
lotto libero mantenuto	837	ex 26	13	26	0,8	669,60
lotto reinserito	1.698	ex 25		27	0,8	1358,40
lotto reinserito	520	ex 23		28	0,8	416,00
lotto libero nuovo	1.687	nuovo		29	0,8	1349,60
lotto libero nuovo		stralciato	11	30	0,8	
lotto libero nuovo	1.588	nuovo	10	31	0,8	1270,40
lotto libero mantenuto	1.520	ex 40	9	32	0,8	1216,00
lotto libero nuovo	1.094	nuovo	12	33	0,8	875,20
lotto libero nuovo	1.410	nuovo	5	34	0,8	1128,00
lotto libero nuovo	1.458	nuovo	4	35	0,8	1166,40
lotto libero mantenuto	1.278	ex 31	3	36	0,8	1022,40
lotto libero nuovo	821	nuovo	2	37	0,8	656,80
lotto libero mantenuto	1.025	ex 43	6	38	0,8	820,00
lotto libero mantenuto	946	ex 41	7	39	0,8	756,80
lotto libero nuovo	1.408	(ex 32 stralciato con V2)		40	0,8	1126,40
lotto libero nuovo	1.297	nuovo		41	0,8	1037,60

lotto libero mantenuto	1.336	ex 28	1	42	0,8	1068,80
lotto libero nuovo	597	nuovo		43	1,2	236,00
	49.048					38.810,40
N.B. per i lotti n. 16 e 43 sono riportate le volumetrie residue edificabili						

AREE DI NUOVO IMPIANTO	AREA			SIGLA		
area residenziale nuovo impianto	11.243		23	Rni 1	0,60	6.745,80
area residenziale nuovo impianto	10.377	parte ex 24	parte 16	Rni 2	0,60	6.226,20
area residenziale nuovo impianto	6.239	parte ex 33	parte 8	Rni 3	0,70	4.367,30
TOTALE	27.859					17.339,30

Per quanto riguarda le aree per servizi pubblici già previste nella Variante n. 2 al P.R.G.C. approvata, si dà qui di seguito la situazione in progetto, in cui sono evidenziate le aree che nel frattempo sono state realizzate (note: **esistente**), quelle che vengono riconfermate in progetto (in grassetto), quelle che vengono riconfermate in progetto ma con superficie ridotta (note: **ridotto**), e quelle che vengono stralciate.

sigla	Variante n. 2 P.R.G.C.: superfici		note	nuova sigla PRELIMINARE - 1° adozione	nuova sigla PRELIMINARE - 2° adozione	area di ubicazione	
	esistenti	in progetto					
		mantenuti					stralciati
Sap1	14250			Sap1	Sap19	Pa8	
Sap2	4075			Sap2	Sap17	Rrc	
Sap3	1113			Sap3	Sap15	Rrc	
Sap4	1630			Sap4	Sap11	Rrc	
Sap5	1740			Sap5	Sap10	Rrc	
Sap6	21150			Sap6	Sap7	Aa	
Sap7	1128			Sap20	Sap23	Aa	
Sap8	174			Sap8	Sap21	Rrc	
Sap9			1982	STRALCIATO		Rrc	
Sap10			1162	STRALCIATO		Rrc	
Sap11			4760	STRALCIATO		Rrc	
Sap12			720	STRALCIATO		Rrc	
Sap13			1695	STRALCIATO		Rrc	
Sap14			3986	STRALCIATO		Rrc	
Sap 15	120			Sap 9	Sap20	Rrc	
Sap16			1960	STRALCIATO		Rrc	
Sap17		1300	ridotto	Sap 37	Sap44	Rt	
Sap18			93	STRALCIATO		Ara	
Sap19			96	STRALCIATO		Ara	
Sap20		90		Sap 24	Sap43	Rrc	
Sap21			619	STRALCIATO		Ranc 1,2	

Sap22	885			esistente	Sap 7	Sap14	Rrc
Sap23	252			esistente, ridotta	Sap 10	Sap16	Rrc
Sap24	221			esistente	Sap 11	Sap13	Rrc
Sap25		820			Sap 23	Sap42	Rrc
Sap26			2867		STRALCIATO		Rrc
Sap27	156				Sap 12	Sap12	Rrc
Sap28		18. 536		ridotto	Sap 25	Sap37	Rrc
Sap29		223		ridotto	Sap 26, Sap 27	Sap35	Rrc
Sap30			133		STRALCIATO		Rrc
Sap31		176		ridotto	Sap 28	Sap34	Ara
Sap32	117				Sap 13	Sap2	Rrc
Sap33			517		STRALCIATO		Rrc
Sap34		990			Sap 22	Sap39	Rrc
Sap35			3076		STRALCIATO		Pa18
Sap36			17584		STRALCIATO		Rrc
Sap37			4393		STRALCIATO		Rrc
Sap38		132			Sap 21	Sap40	Rrc
Sap39			1798		STRALCIATO		Rrc
Sap40	435				Sap 14	Sap6	Rrc
Sap41			512		STRALCIATO		Rrc
Sap 42	192				Sap 15	Sap3	Rrb
Sap43			9840		STRALCIATO		Aa
Sap44			90090		STRALCIATO		Aa
Sap45			389		STRALCIATO		Rrb
Sap46			933		STRALCIATO		Rrb
Sap47			365		STRALCIATO		Aa
Sap48			560		STRALCIATO		Ranb 7,1
Sap49			184		STRALCIATO		Ara
Sap50			185		STRALCIATO		Ara
Sap51			845		STRALCIATO		Ara
Sap52			238		STRALCIATO		Ranb 8
Sap53			250		STRALCIATO		Aa
Sap54			272		STRALCIATO		Rrb
Sap55			3260		STRALCIATO		Rrb
Sap56			410		STRALCIATO		Ranb 1,2
Sap57			300		STRALCIATO		Aa
Sap58		360			Sap 31	Sap28	Ranb 15
Sap59		462			Sap 30	Sap27	Csb 4
Sap60			616		STRALCIATO		Aa
Sap61		492			Sap 33	Sap30	Csb 5
Sap62		224			Sap 32	Sap29	Csb 5
Sap63			75		STRALCIATO		Csb 6

Sap64			270	STRALCIATO			Aa
Sap65	720			esistente	Sap 16	Sap5	Rrc
Sap66		240			Sap 41	Sap48	Ranb 28
Sap67			298	STRALCIATO			Csb 9
Sap68			190	STRALCIATO			Csb 8
Sap69			448	STRALCIATO			Ranb 29
Sap70			1310	STRALCIATO			Ranb 33
Sap71	2610			esistente	Sap 17	Sap22	Csb 13
Sap72			398	STRALCIATO			Csb 12
Sap74			402	STRALCIATO			Ranb 55
Sap75			816	STRALCIATO			Csb 14
Sap76		950			Sap 42	Sap49	Csb 15
Sap77		160			Sap 43	Sap50	Ranb 64
Sap78			3492	STRALCIATO			Aa
Sap79		371250			Sap 44	Sap51	Aa
Sap80		991			Sap 34	Sap33	Ranb 7,1
Sap81	4000			esistente	Sap 18	Sap25	Aa
TOTALE	54968	391236	164389				
TOT.	446.204						

N.B.: le superfici delle aree per servizi che si riconfermano tali e quali potranno essere diverse rispetto alle tabelle dei servizi in progetto allegate alla presente Variante n. 3, in quanto misurate automaticamente sulla nuova base catastale informatizzata.

La situazione aggiornata delle aree per servizi esistenti ed in progetto è esposta nel successivo capitolo 5.

4.5 Allegati illustrativi

Ad integrazione ed illustrazione dei contenuti della Variante n. 3 al P.R.G.C. si allegano alcuni stralci planimetrici.

4.5.1 Schemi progettuali delle aree di nuovo impianto Rni

Si allegano gli schemi di progetto urbanistico esecutivo per la realizzazione delle aree residenziali di nuovo impianto Rn1 1, 2 e 3; tali schemi hanno la finalità di indirizzare la progettazione urbanistica esecutiva delle aree, e di dare conto di quale può essere la consistenza edilizia delle stesse; di tali schemi è da considerare vincolante, ai fini dell'edificazione, l'ubicazione della viabilità, delle infrastrutture e delle aree per servizi pubblici, mentre le dimensioni e caratteristiche delle stesse saranno precisate in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo.

4.5.2 Schema progettuale dell'area lac3 - Atr2

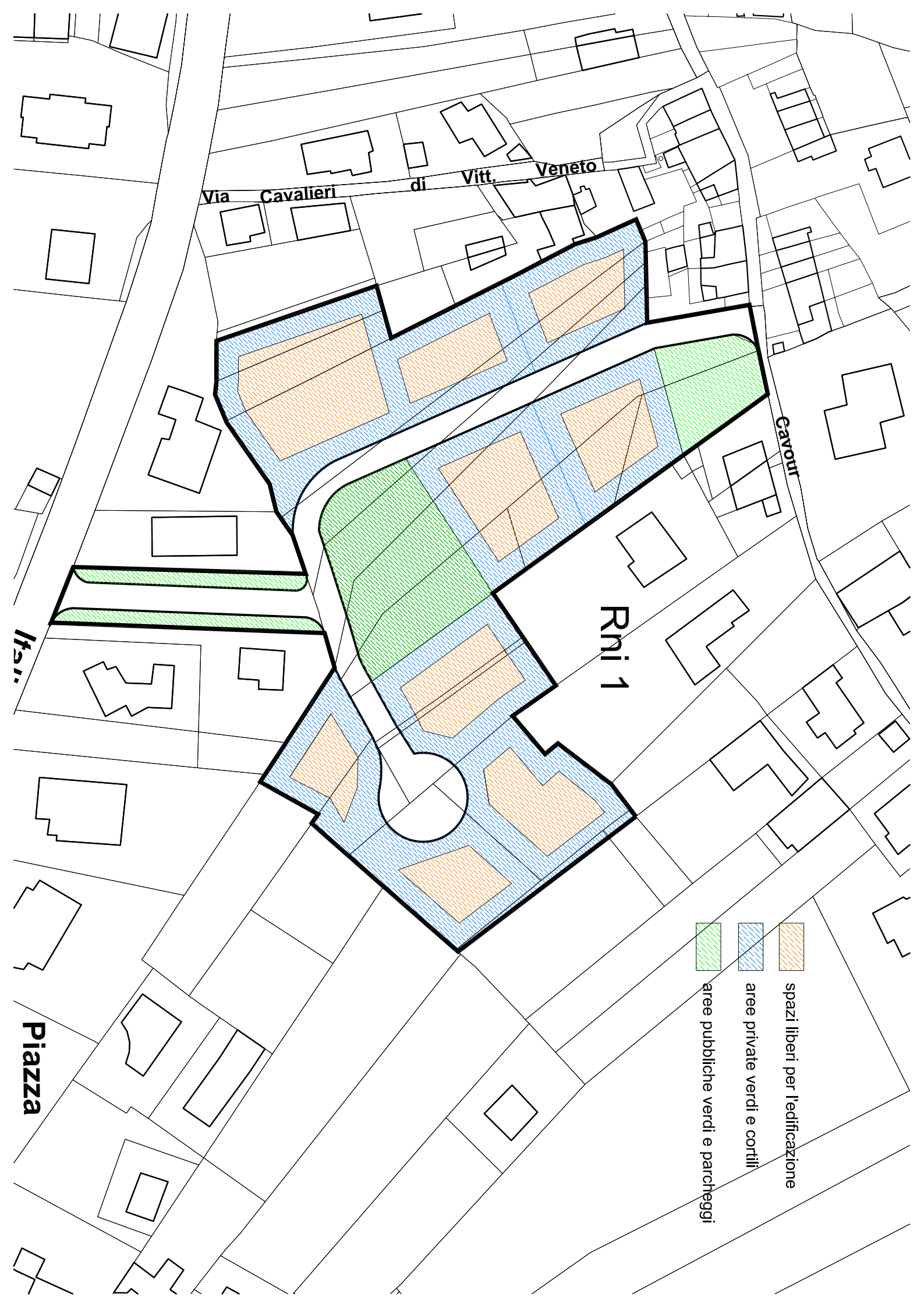
Si allega uno schema progettuale dell'area lac3 - Atr2, così come rideterminata a seguito dell'accoglimento di osservazione.

4.5.3 Allegati illustrativi dell'urbanizzazione del Capoluogo

Si allega uno stralcio planimetrico dell'abitato capoluogo, in cui sono riportate le reti delle infrastrutture esistenti e le aree individuate dalla presente Variante al P.R.G.C. come di completamento e

nuovo impianto, al fine di illustrare il livello di complementarietà e integrazione fisico – morfologica e funzionale rispetto al tessuto esistente.

Si allega inoltre uno stralcio planimetrico del territorio di Coazze al confine con Giaveno ed in prossimità della Strada Provinciale, con evidenziazione dell'edificato esistente sui due Comuni, e dei lotti di nuovo impianto previsti, che risultano inseriti in una situazione urbanizzata e già in parte edificata.






Via Cavalieri di Vitt. Veneto

Cavour

Isa...

Rni 1

Piazza

-  aree pubbliche verdi e parcheggi
-  aree private verdi e cortili
-  spazi liberi per l'edificazione

Schema Rn2

Schema Rn3

5. Capacita' insediativa residenziale e aree per servizi

5.1 L'esperienza del Piano precedente

Dei 48 lotti edificabili individuati nella Variante n. 2 al P.R.G.C. ne risultano edificati 16, per un totale di mq 20.189 (e precisamente i lotti già n. 1, 6, 9, 10, 15a, 15b, 22, 23, 34, 35, 36, 38, 42, 44, 45, 46).

Con riferimento ai dati contenuti nella Relazione Illustrativa della Variante n. 2 approvata, i dati di progetto sulle volumetrie e sugli abitanti insediabili nei lotti che sono stati edificati, e sull'intervento di recupero effettuato in area Ranc 10 sono i seguenti:

	mc	volumetria pro capite	abitanti residenti
Volumi in progetto da nuova edificazione in lotti	24.227	90	269
Volumi ex industriali recuperati alla residenza in area Ranc 10	4.125	90	46
TOTALE			315

L'incremento di abitanti teorici sopra esposto da solo porterebbe i residenti dai 2.669 del 1996 a 2.984. I residenti attuali sono 2.954, il che significa che le operazioni di nuova edificazione e di recupero dei volumi esistenti sono state finalizzate essenzialmente alla realizzazione di nuovi volumi residenziali utilizzati per prime case, anziché al rinnovo del patrimonio edilizio esistente, come invece era tendenza predominante in passato, per cui il calcolo progettuale dell'incremento teorico degli abitanti corrisponde quasi all'incremento reale registrato, anziché ad incrementi reali molto modesti, come si registrava in passato.

Anche se l'individuazione di lotti singoli non organicamente collegati tra di loro può far temere in una edificazione disordinata e non adeguatamente servita dalle opere di urbanizzazione, la verifica della qualità dell'edificazione degli ultimi anni dà risultati confortanti, in quanto si tratta di edifici realizzati per le esigenze familiari, che non saturano tutta la cubatura realizzabile, e si inseriscono in modo soddisfacente nel contesto circostante sia dal punto di vista architettonico che ambientale.

L'Amministrazione Comunale ha giudicato complessivamente positivi, controllati ed equilibrati gli impatti di questo modello di edificazione dal punto di vista paesaggistico, sociale ed economico, e pertanto ha deciso di reiterare in parte il modello di lotti singoli, individuando però anche aree più consistenti, da assoggettare a nuova urbanizzazione tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi unitari.

5.1. La capacita' insediativa residenziale della presente Variante

Per quanto riguarda le possibilità edificatorie la presente Variante segue la falsariga della precedente Variante n. 2, di cui si assumono tutti i dati ricognitivi.

Relativamente al patrimonio edilizio esistente occupato da residenti; le 5.584 stanze, per un totale di 88.843 mq e una media di 4,4 stanze per abitazione, ospitavano 2.523 abitanti, per una media di 105,6 mc per abitante.

La presenza turistica è ospitata nelle 2.631 abitazioni non occupate, per un totale di 7.286 stanze. La presenza turistica era valutata in circa 7.600 unità dalla ricerca condotta per la redazione del primo Piano Regolatore, e ad oggi, anche se è passato circa un ventennio, la situazione non è sostanzialmente cambiata, in quanto si tratta per ora di un tipo di turismo non "di tendenza", legato piuttosto alla tradizione familiare.

Facendo un calcolo sulle volumetrie disponibili per le abitazioni turistiche, ed applicando lo standard minimo di 75 mc/ab previsto all'art. 20 comma 3^a L.R. 56/77 s.m.i. abbiamo 4.637 abitanti potenzialmente ospitabili. La valutazione di un numero superiore di presenze è legata sia al fatto che le abitazioni possono essere occupate da più persone o nuclei in tempi diversi, sia al fatto che per una fruizione di tipo turistico ci si accontenta di spazi ristretti.

Per quanto riguarda i volumi di nuova edificazione per il calcolo della capacità insediativa si è usato il criterio sintetico di cui all'art. 20 comma 3^a L.R. 56/77 s.m.i.: si è quindi applicato l'indice di legge di 90 mc/ab; le volumetrie realizzabili nelle aree edificabili (lotti liberi, area Rt, area Ranc10) danno una capacità

teorica insediativa di 777 abitanti, pari ad un incremento del 26% rispetto ai residenti attuali. Si ipotizza che queste nuove opportunità siano destinate al mercato delle prime case.

Per la valutazione del patrimonio edilizio esistente recuperabile per fini turistici occorre partire dai dati dell'indagine fatta in occasione della redazione del primo Piano Regolatore, che prendeva in esame in modo generalizzato tutte le borgate, comprese quelle non raggiunte da viabilità veicolare e quelle semidiroccate: tale indagine quantificava in 298.635 mq le superfici esistenti e già utilizzate o passibili di interventi di recupero alla residenza e destinazioni con essa compatibili, corrispondenti a circa 800.000 mc.

Gli interventi di nuova edificazione conseguenti al PRGC e sue successive varianti hanno portato alla realizzazione di circa 21.000 mq, che portano a 319.635 mq circa il patrimonio edilizio comunale esistente già residenziale o passibile di recupero alla residenza, pari a circa 958.905 mc.

Considerando in 88.843 mq le superfici residenziali in atto e circa 120.690 mq le abitazioni utilizzate a fini turistici, abbiamo 209.533 mq già destinati alla residenza; restano quindi 101.122 mq recuperabili, che potrebbero ospitare un totale di 3.370 abitanti aggiuntivi, applicando lo standard di 90 mc/ab di cui all'art. 20 comma 3^a L.R. 56/77 s.m.i. Le possibilità di recupero dell'esistente sono tutte volte ad incrementare le presenze turistiche, in quanto la suscettività edilizia dei nuovi lotti copre ampiamente l'incremento ipotizzabile di residenti.

Il quadro complessivo del dimensionamento è il seguente (il calcolo dei volumi realizzabili nelle aree residenziali di nuovo impianto è desunto dalla tabella riassuntiva di tutte le aree riportata al precedente punto 4.2).

	mc	volumetria pro capite	abitanti residenti	abitanti fluttuanti
Volumi residenziali in atto occupati dai residenti	311.942	105,6 (ISTAT 91)	2.954	
Volumi residenziali in atto destinati all'utilizzo turistico	347.760	75	-	4.637
Volumi in progetto da nuova edificazione in lotti edificabili	38.810,40	90	431	
Volumi in progetto da nuova edificazione in aree di nuovo impianto Rni	17.339,30	90	193	
Volumi in progetto da nuova edificazione nell'area Rt (sup. fondiaria mq 5.300 x 1,2 mc/mq)	6.360	90	71	
Volumi ex industriali recuperabili alla residenza in area Ranc 10	7.380	90	82	
Volumi recuperabili alla residenza per fini turistici	299.203	90	-	3.324
Totale abitanti in progetto da nuova edificazione			777	
TOTALE ABITANTI IN ATTO E IN PROGETTO			3.731	7.961
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TOTALE - DEFINITIVO			11.692	

Dato che il numero degli abitanti calcolato come capacità insediativa residenziale totale comprende i turisti, i cosiddetti "abitanti fluttuanti", sarà molto difficile avere un riscontro preciso di tali previsioni. Si può affermare con sicurezza che il recupero delle borgate più isolate, disagiate e totalmente prive di urbanizzazioni, ben 40 nuclei, individuati dal Piano come "Ranb ANTICHI NUCLEI BORGATE di valore ambientale", verrà effettuato in misura limitatissima.

5.2. Aree per attrezzature e servizi - Standards urbanistici

La Variante n° 3 individua aree per servizi per complessivi 527.551 mq, così ripartite: servizi pubblici esistenti mq 59.807; servizi pubblici in progetto mq 447.894; servizi di uso pubblico esistenti mq 19.850; considerando che il fabbisogno espresso, secondo gli standard dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., è di complessivi 314.364 mq, compreso il fabbisogno per le aree produttive di riordino lac, il fabbisogno risulta ampiamente soddisfatto dalle previsioni.

Relativamente alle aree produttive ed ex produttive si sottolinea che si è considerata la quota di fabbisogno, calcolato nel 10% della loro superficie territoriale, anche se esso dovrebbe essere soddisfatto all'interno delle aree stesse, in quanto le norme prescrivono il reperimento degli standards per servizi previsti dal citato art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. per le varie destinazioni, per tutte le operazioni eccedenti la manutenzione straordinaria.

Alla tabella allegata si espone il quadro del fabbisogno di aree per attrezzature e servizi relazionato alla capacità insediativa residenziale della Variante.

FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (ART. 21 L.R. 56/77 s.m.i.)						
capacità insediativa residenziale nel decennio 2005-2015	istruzione	attrezzature di interesse comune		spazi pubblici	parcheggi pubblici	TOTALE mq.
	mq/ab	mq/ab		mq/ab	mq/ab	
abitanti residenti	5	5		20	2,5	32,5
3.731	18.652,76	18.652,76		74.611,04	9.326,38	121.242,95
abitanti fluttuanti						
7.961				159.220,00	19.902,50	179.122,50
aree produttive di riordino (10% sup. terr.)		2.684,00	(*)	2.684,00	(*) 2.684,00	(*) 8.052,00
aree produttive di nuovo impianto (20% sup. terr.)		521,93	(*)	521,93	(*) 521,93	(*) 1.565,80
TOTALI	18.652,76	21.336,76		236.515,04	31.912,88	309.983,25
(*) ripartizioni indicative						

Qui di seguito si dà invece un quadro riassuntivo delle aree per servizi destinate al soddisfacimento del fabbisogno esistente e pregresso, dal quale si verifica che il fabbisogno come sopra calcolato è soddisfatto.

tipo di area	superficie		ripartizione			
	esistenti	in progetto	istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi pubblici
Sap (da 1 a 51)	59.807	453.080	26.111	39.508	411.548	35.720
Saup 1	19.850				15.410	4.440
AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO						
TOTALI	79.657	453.080	26.111	39.508	426.958	40.160
	532.737					

ALLEGATO 1

ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

NdR.: inserire file contenuto nella cartella "compatibilità ambientale_pag 24"

L'analisi di compatibilità ambientale delle previsioni della Revisione Generale del P.R.G.C. è condotta in ottemperanza dell'art. 20 della L.R. 14.12.1998, n. 40.

A1.1 Concetti introduttivi

Lo scopo dell'analisi di compatibilità ambientale è di valutare gli effetti diretti e indiretti dell'attuazione delle azioni previste dal Piano sull'uomo, sulle componenti ambientali e sulle reciproche interazioni in relazione al livello di dettaglio del Piano stesso.

Il riferimento fondamentale resta la Legge Regionale 40/98 (art. 20, all. F), precisata dal Comunicato del Presidente della Giunta Regionale "Applicazione dell'articolo 20 della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 al processo formativo degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica" in data 15 novembre 2000 e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 13 gennaio 2003, n. 1/PET. In queste norme vengono delineati obiettivi e contenuti di un'analisi di compatibilità ambientale.

Come ci ricordano le disposizioni sopra citate, per concretizzare questi obiettivi occorre "adottare un nuovo linguaggio ... ed un metodo progettuale che consenta una valutazione a priori da cui scaturiscano le scelte definitive del Piano, nel rispetto dell'articolo 20 e dell'allegato F della LR 40/98"; considerando nei criteri di sostenibilità delle scelte operate "non solo gli aspetti relativi alle componenti ambientali, ma anche gli aspetti legati al miglioramento della qualità della vita, alla migliore localizzazione delle nuove previsioni di piano, ai rapporti nei confronti delle indicazioni contenute nella precedente versione del piano, al tipo di nuove previsioni avanzate".

Va evidenziato che l'attuale legislazione urbanistica regionale contiene già parte dei criteri utili alla valutazione di compatibilità delle scelte operate a livello di Piano Regolatore, e quindi l'analisi di compatibilità ambientale approfondisce analisi e valutazioni già previste dalla LR 56/77 in senso sistemico. L'analisi di compatibilità ambientale deve essere un processo trasparente strutturato in modo che tutti i soggetti interessati dal Piano possano parteciparvi.

A1.2. L'analisi di compatibilità ambientale: i criteri dell'allegato "F"

A1.2.1 I contenuti del piano e i suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell'ambiente

Come "contenuti del Piano" si assumono le scelte di disciplina del territorio, sia relative alle previsioni di trasformazione di porzioni di aree ora allo stato di natura o di uso agricolo che alla salvaguardia delle porzioni che si intende conservare allo stato attuale.

Il territorio comunale risulta attualmente differenziato in ambiti urbanizzati ed ambiti non urbanizzati, che sono abbastanza rigidamente definiti, con poche commistioni; possiamo schematicamente ricondurre questi due ambiti a due diversi tipi di utilizzo del territorio, ovvero l'ambito infrastrutturato utilizzato dai residenti, confinato nella propaggine ad est del territorio comunale, e situato ad una quota in linea di massima inferiore agli 800 m s.l.m., e l'ambito percorso e abitato per scopi quasi esclusivamente turistici, che è tutto il resto del territorio comunale, che si spinge sino a oltre 2.600 m di quota.

Questa parte, data la sua acclività, è interessata in modo esteso da fenomeni dissestivi (erosioni, movimenti franosi); inoltre è scarsamente servita da strade carrozzabili, e pertanto una buona parte degli insediamenti umani che erano stati impiantati nei secoli passati per lo sfruttamento dei pascoli per l'allevamento del bestiame sono in stato di abbandono. La classificazione all'idoneità urbanistica ai sensi della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP pone forti limitazioni alle trasformazioni di questa parte del territorio, ed anche al riuso dei contenitori edilizi esistenti, nella misura in cui vieta "l'apertura di nuove strade o piste di arroccamento o di collegamento degli insediamenti montani, e l'allargamento di quelle esistenti, se non per dimostrate ed inderogabili necessità pubbliche" (N.d.A. scheda 35.3.12).

Infatti, facendo tesoro dell'esperienza passata, viene considerata l'elevata vulnerabilità dei versanti tagliati per la costruzione di strade e piste, ampiamente dimostrata dai numerosi e frequenti dissesti che hanno richiesto interventi di sistemazione molto onerosi, la cui efficacia è sovente assai limitata.

La Revisione del P.R.G.C. pertanto conferma le caratteristiche del territorio comunale, garantendo la salvaguardia delle parti ambientalmente più interessanti mediante una disciplina che discende innanzi tutto

dal quadro normativo di livello superiore (norme in materia paesaggistica, di salvaguardia idrogeologica, di prevenzione dai dissesti, di prevenzione dell'inquinamento acustico).

Le previsioni di nuove aree urbanizzate sono molto limitate, e completamente comprese nelle zone di territorio già edificate ed infrastrutturate.

Le nuove localizzazioni residenziali, marginali o intercluse a quelle esistenti, sono distaccate dalle vie di comunicazione più importanti, e risultano quindi salvaguardate dall'inquinamento acustico ed ambientale da queste portate.

Le aree produttive di riordino sono site in fondovalle, e pertanto risultano già distaccate dal tessuto residenziale e turistico, e l'eventuale traffico indotto sarà limitato al breve tratto tra tali aree ed il confine comunale.

Le limitazioni indotte dalla nuova zonizzazione acustica costituiranno ulteriori elementi di tutela e salvaguardia.

A1.2.2. Le caratteristiche ambientali di tutte le aree significativamente interessate dal piano

Alla luce di quanto finora illustrato, si ritiene di poter identificare il territorio comunale in due ambiti omogenei, illustrati nella planimetria allegata in scala 1:25.000, che definiremo:

AMBITO DA TUTELARE (l'estesa zona ovest del territorio comunale): è una zona caratterizzata da bassissimi impatti su tutte le componenti ambientali ed elevato interesse naturalistico. Queste caratteristiche specifiche vanno sicuramente consolidate con tutti gli strumenti di competenza del Piano. Occorre quindi operare sia nell'ottica di tutela della risorsa sia nella valorizzazione della stessa.

AMBITO CRITICO (la zona est del territorio comunale comprendente l'abitato capoluogo): su quest'area insistono impatti differenziati legati alla presenza di infrastrutture e di insediamenti urbanizzati, sia a destinazione residenziale che, in misura minore, di attività economiche. Questa zona non deve perdere le sue vocazioni, ma deve svilupparsi nel rispetto dei criteri di compatibilità proposti dal Piano.

A1.2.3 Problemi ambientali rilevanti con specifica attenzione alle aree sensibili ed alle aree urbane

Per quanto riguarda l'ambito individuato come "da tutelare" non c'è nessun elemento critico che ne pregiudichi la qualità né in atto né in progetto nella Revisione del P.R.G.C.

A1.2.4 Obiettivi di tutela ambientale e relative modalità operative

Gli obiettivi di tutela ambientale sono rivolti sia a salvaguardare o ripristinare l'integrità degli ecosistemi naturali, sia a tutelare e migliorare la qualità ambientale degli insediamenti umani.

AMBITO DA TUTELARE (zona ovest del territorio comunale): La revisione del P.R.G.C. introduce restrizioni molto estese a qualsiasi tipo di intervento, in considerazione dei delicati equilibri idrogeologici; infatti non è consentito nessun intervento, né edilizio, né di sistemazione ambientale, se non per mitigare le situazioni di rischio, ed anche le infrastrutture pubbliche sono realizzabili solo se non diversamente localizzabili; pertanto quest'ambito risulta soggetto a massima tutela anche dal punto di vista ambientale.

AMBITO CRITICO (zona est del territorio comunale): in quest'ambito è necessario porre cura alla qualità e all'inserimento paesistico dei manufatti edilizi da realizzare nelle aree di nuova urbanizzazione e nella manutenzione degli esistenti, e alla trasformazione dei suoli per la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni; in particolare occorrerà assicurare la presenza del verde come collegamento armonico con il contesto ambientale complessivo, e curare la stabilità dei suoli in relazione alle dinamiche di potenziale dissesto idrogeologico.

Per quanto riguarda l'esistente il quadro normativo della Revisione al P.R.G.C. punta alla riqualificazione sia del patrimonio edilizio sia degli spazi privati, tutelando e incrementando le aree verdi e l'utilizzo di materiali e pavimentazioni eco-compatibili, con l'obiettivo di migliorare la qualità del paesaggio e dell'ambiente.

A1.2.5 I prevedibili impatti ambientali significativi e la valutazione critica complessiva delle ricadute positive e negative sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano

Non si ritiene che le previsioni della Revisione al P.R.G.C. inducano impatti ambientali significativi, in quanto gli interventi di modificazione previsti sono limitati e tesi a consentire una riqualificazione del tessuto urbanizzato ed infrastrutturale degli insediamenti esistenti, oltre a portare a delle ricadute positive in termini socio-economici.

A1.2.6 Le alternative considerate in fase di elaborazione del piano

La maggior parte dei vincoli di salvaguardia del territorio discende da scelte obbligate dovute alla situazione idrogeologica o alla presenza di elementi naturali e infrastrutture, rispetto ai quali non vi è stato alcun criterio discrezionale.

A1.2.7 Le misure previste per impedire, ridurre e ove possibile compensare gli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano

Le misure previste per impedire o mitigare gli impatti ambientali derivanti dall'attuazione delle previsioni della Revisione al P.R.G.C. trovano riscontro nei disposti normativi che ne sono parte integrante, su due specifici livelli:

- ◆ il primo livello è rappresentato dalle norme generali circa le cautele e le prescrizioni attinenti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia validi per tutto il territorio comunale
- ◆ il secondo livello è rappresentato dalle indicazioni specifiche attinenti a singoli interventi od aree di trasformazione.

ALLEGATO 2

Adeguamento del P.R.G.C. alla legge regionale sul commercio (L.R. 28/99)

A2.1 La situazione esistente

Il Comune di Coazze è definito **COMUNE MINORE** dall'Allegato 2 della DCR 563 - C.R.13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. in relazione agli aspetti della rete commerciale.

Il tessuto commerciale esistente è finalizzato a soddisfare unicamente le esigenze dei residenti e della presenza turistica che è costituita essenzialmente da movimenti giornalieri e da presenze stagionali autonome in quanto a generi di prima necessità; l'offerta turistica è invece si rileva piuttosto nei pubblici esercizi, che sono in numero superiore alla media.

Le possibilità di espansione del settore commerciale potrebbero rivolgersi al mercato dei prodotti tipici locali, mentre si ritiene ci siano difficilmente possibilità di localizzazione di esercizi commerciali di medie dimensioni, extralimentari o misti, di interesse sovracomunale, data la posizione marginale rispetto al possibile bacino di utenza.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI E PUBBLICI ESERCIZI

fonte: "IL COMMERCIO IN PIEMONTE 2001 - Quaderni di ricerca per la programmazione commerciale in Piemonte n. 28" a cura dell'Osservatorio del Commercio della Regione Piemonte)

SETTORE MERCEOLOGICO	ESERCIZI DI VICINATO	MEDIE STRUTTURE		FORME SPECIALI DI VENDITA
		numero	superficie mq	
misto	8			
alimentare	6			
non alimentare	11	1	454	
	PUBBLICI ESERCIZI			
bar – ristoranti		9		
bar		7		
distributori	2			
farmacie	1			
edicole promiscue				
rivendite monopolio	3			
circoli	7			

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA PRESENTI

(fonte: "IL COMMERCIO IN PIEMONTE 2001 - Quaderni di ricerca per la programmazione commerciale in Piemonte n. 28" a cura dell'Osservatorio del Commercio della Regione Piemonte)

DENOMINAZIONE ESERCIZIO	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO	SUPERFICIE DI VENDITA
BERGERETTI GIANMARIA	viale Italia 20	non alimentare	454

I dati riportati negli specchietti precedenti sono confermati da quelli raccolti presso gli uffici comunali. La tavola riportata alla pagina seguente "Adeguamento del P.R.G.C. alla Legge Regionale sul Commercio - Insediamenti commerciali esistenti (scala 1:5.000)" illustra la rete del commercio e pubblici esercizi nell'abitato capoluogo.

NdR: inserire file "esercizi commerciali_pag 30.dwg"

A2.2 I CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDIRIZZI E DEI CRITERI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA L. R. 28/99 SULLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN ATTUAZIONE DEL D.Lgs 114/1998

Il Piano Regolatore nel rispetto della vigente normativa statale e regionale in materia di attività commerciali al dettaglio (D.Lgs n. 11 4/98, L.R. n. 28/99) e degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica commerciale regionali (Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563 : 13414) :

- a) riconosce, nel territorio comunale, le zone di insediamento commerciale;
- b) stabilisce la ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle diverse zone in cui è suddiviso, ai fini urbanistici, il territorio comunale;
- c) fissa lo standard ed il relativo fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta al servizio delle strutture di vendita al dettaglio.

A2.2.1 Definizioni e norme regolamentari

L'Amministrazione Comunale, facendo propri gli indirizzi generali ed i criteri di programmazione urbanistica commerciale regionali, stabilisce :

- a) le definizioni essenziali per l'applicazione delle norme in materia di emanazione statale, regionale e comunale in vigore;
- b) la classificazione delle tipologie di strutture distributive;
- c) la compatibilità territoriale di sviluppo di tutte le tipologie di strutture distributive;
- d) la regolamentazione del criterio di contestualità di rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie;
- e) i criteri e le modalità con cui effettuare le verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità previste dagli indirizzi generali e dai criteri di programmazione urbanistica commerciale regionali.

A2.2.2 Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale – addensamento storico rilevante di tipo A1

Il Piano Regolatore individua un "*addensamento commerciale storico rilevante*" di tipo "A.1", così come definito dalla normativa regionale, nell'area urbanistica definita come Ranc 1.2, ovvero "residenziale antico nucleo capoluogo 1.2"; esso snoda lungo via Matteotti, che è la via storica dell'abitato capoluogo, e che, con un percorso di circa 700 m, mette in comunicazione i due edifici più rilevanti dello stesso, ovvero la palazzina che ospita il Municipio a monte e la Chiesa Parrocchiale a valle. Tale area non è individuata ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 s.m.i.

A2.2.3 Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale – localizzazioni commerciali

Il Piano regolatore non individua nel territorio comunale nessuna "*localizzazione commerciale*" nè di tipo L.1 che di tipo L2.

A2.2.4 Miglioramento dell'immagine urbana dell'addensamento storico rilevante

La Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006, al "TITOLO QUINTO. ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI", Art. 22. - "Vocazione commerciale del territorio comunale, dimensionamento delle aree commerciali ed elaboratori di piano", al 6° comma enuncia che "I comuni, contestualmente alla formazione di nuovi piani regolatori generali o nel loro adeguamento ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e comunque entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente normativa, devono integrare i regolamenti edilizi ed i regolamenti di polizia locale con specifiche disposizioni relative al decoro e all'arredo urbano degli addensamenti commerciali urbani A.1., A.2., A.3. (addensamenti storici rilevanti, addensamenti storici secondari e addensamenti commerciali urbani forti), come definiti all'articolo 13, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo di materiali di finitura, alla definizione delle tipologie delle insegne pubblicitarie e all'analisi degli elementi da evitare ai fini del decoro urbano".

In effetti il Comune di Coazze ha puntato molto sulla riqualificazione dell'area antico nucleo del Capoluogo in cui è stato individuato l'addensamento A1; con Deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 04.07.2000 ha conferito l'incarico per la redazione dei piani dell'arredo urbano, del verde e della rete viaria, riferiti all'area in questione, da inserirsi come allegati del Regolamento Edilizio ai sensi della L.R. 08.07.1999, n. 19, e relativa Deliberazione di attuazione dell'art. 3 della stessa legge, D.C.R. 29.07.1999, n. 584-9691; a tali Piani è stata attribuita valenza di progetto preliminare di opera pubblica, per l'attuazione in stralci successivi delle opere di arredo urbano e miglioramento dei percorsi pedonali, dei parcheggi e del verde; gli aspetti prescrittivi dell'immagine urbana sono invece diventati operanti con il loro recepimento all'interno del Regolamento Edilizio.

ALLEGATO 3

RIR - Rischio di incidenti rilevanti

Nel territorio comunale di Coazze non ci sono attività a rischio di incidenti rilevanti

INDICE

1. DOCUMENTI ED ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE N° 3 AL P.R.G.C. (ART. 17 COMMI 4° E 6° L.R. 57/77 S.M.I.)	1
2. STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	2
3. LA SITUAZIONE TERRITORIALE - ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO-ECONOMICHE - INDICAZIONI SULLE IPOTESI DI SVILUPPO	3
4. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE N° 3 AL P.R.G.C.	6
4.1 L'ADEGUAMENTO AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) - 1° ADOZIONE	6
4.2 GLI ALTRI ADEGUAMENTI DI LEGGE E NUOVI CONTENUTI URBANISTICI - 2° ADOZIONE.....	6
4.3 LA RIPUBBLICAZIONE PER PARTI DELLA VARIANTE N. 3 AL P.R.G.C. (IL 2° PROGETTO PRELIMINARE)	7
4.4 IL PROGETTO DEFINITIVO.....	7
4.5 ALLEGATI ILLUSTRATIVI	11
4.5.1 <i>Schemi progettuali delle aree di nuovo impianto Rni</i>	11
4.5.2 <i>Schema progettuale dell'area Iac3 - Atr2</i>	11
4.5.3 <i>Allegati illustrativi dell'urbanizzazione del Capoluogo</i>	11
5. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE E AREE PER SERVIZI	16
5.1 L'ESPERIENZA DEL PIANO PRECEDENTE	16
5.1. LA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE DELLA PRESENTE VARIANTE.....	16
5.2. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI - STANDARDS URBANISTICI	18
ALLEGATO 1	19
A1.1 CONCETTI INTRODUTTIVI	21
A1.2. L'ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE: I CRITERI DELL'ALLEGATO "F"	21
A1.2.1 <i>I contenuti del piano e i suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell'ambiente</i> 21	
A1.2.2 <i>Le caratteristiche ambientali di tutte le aree significativamente interessate dal piano</i>	22
A1.2.3 <i>Problemi ambientali rilevanti con specifica attenzione alle aree sensibili ed alle aree urbane</i>	22
A1.2.4 <i>Obiettivi di tutela ambientale e relative modalità operative</i>	22
A1.2.5 <i>I prevedibili impatti ambientali significativi e la valutazione critica complessiva delle ricadute positive e negative sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano</i>	23
A1.2.6 <i>Le alternative considerate in fase di elaborazione del piano</i>	23
A1.2.7 <i>Le misure previste per impedire, ridurre e ove possibile compensare gli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano</i>	23
ALLEGATO 2	24
ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. ALLA LEGGE REGIONALE SUL COMMERCIO (L.R. 28/99)	24
A2.1 LA SITUAZIONE ESISTENTE	25
A2.2 I CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDIRIZZI E DEI CRITERI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA L. R. 28/99 SULLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN ATTUAZIONE DEL D.LGS 114/1998	27
A2.2.1 <i>Definizioni e norme regolamentari</i>	27
A2.2.2 <i>Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale – addensamento storico rilevante di tipo A1</i> 27	

A2.2.3	<i>Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale – localizzazioni commerciali.....</i>	27
A2.2.4	<i>Miglioramento dell'immagine urbana dell'addensamento storico rilevante.....</i>	28
ALLEGATO 3.....		29
RIR - RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI.....		29