



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI CANTOIRA

PRG
PIANO REGOLATORE GENERALE

variante parziale n.5

ai sensi dell'art.17 - 5° comma della Legge Urbanistica Regionale

Progetto preliminare

elaborato n.

1

relazione

estensore: Arch. Giovanni Piero Perucca

studi geologici: Dott. Edoardo Rabajoli

versione: 1

data: febbraio 2017

1. STRUMENTAZIONE URBANISTICA A LIVELLO COMUNALE

1.1 - Il vigente Piano Regolatore Generale

Il Comune di Cantoira è attualmente dotato di P.R.G.C. redatto ai sensi della Legge Regionale Urbanistica, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione Consiliare n. 3 del 25/03/91 e approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 41-12184 del 02/03/92.

1.2 – Variante strutturale n.1

La variante strutturale n.1 è stata approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 19-242927 del luglio 2011.

1.3 - Varianti parziali ai sensi art.17 – 7 comma L.R.56/77

• Variante Parziale n.1

La variante parziale n.1 è stata approvata con deliberazione Consiliare n. 20 del 28/06/99.

• Variante Parziale n.2

La variante parziale n.2 è stata approvata con deliberazione Consiliare n.16 del 10/7/2002;

• Variante Parziale n.3

La variante parziale n.3 è stata approvata con deliberazione Consiliare n.17 del 10/7/2002;

• Variante Parziale n.4

La variante parziale n.4 è stata approvata con deliberazione Consiliare n.26 del 14/12/2002;

1.4 - La delimitazione del centro storico

E' stata approvata ai sensi dell'art. 81 della L.R. 57/77, con deliberazione della Giunta Regionale n.2 del 17/07/78.

1.5 - La delimitazione del centro abitato ai sensi del codice della strada

Ai sensi del nuovo Codice della strada, la delimitazione del centro abitato è stato approvata con deliberazione della Giunta Comunale n.78 del 16/11/05 e il parere della Provincia è stato espresso con nota prot. n. 16825 del 18/01/2006.

2. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

2.1 – RILOCALIZZAZIONE DELL'AREA DESTINATA A CAMPEGGIO IN LOC. ROC CARÀ'

Il titolare del campeggio sito in loc. Roc Carà, a monte del cimitero, ha espresso alla Amministrazione comunale l'intento di rilocalizzare il campeggio medesimo.

Le motivazioni di tale richiesta sono precipuamente contenute nella pericolosità dell'attuale sito dal punto di vista geologico che impediscono la possibilità di incrementare la capacità ricettiva dell'impianto e la realizzazione di ogni intervento eccedente la manutenzione.

Il sito è infatti ricompreso in classe di pericolosità geomorfologica IIIa e l'ARPA Piemonte nei pareri espressi con le note prot. n. 13486/SC04 del 10/02/2009 e prot. n. 7587/SC04 del 21/01/2008 sul progetto definitivo della variante strutturale generale al PRGC ha evidenziato tale aspetto e proposto alla Amministrazione Comunale di individuare sul territorio comunale un sito maggiormente idoneo ad ospitare l'area a campeggio, ferma restando la necessità, sino a trasferimento avvenuto, di inserire la struttura nel Piano di Protezione Civile.

La proprietà ha ora espresso l'intento di acquisire alcune aree a sud della strada Provinciale che ricadono in ambito a bassa pericolosità geologica (classe II) e l'Amministrazione Comunale ha rilevato l'esigenza di adeguare il PRGC.

Attualmente il campeggio è dotato di due fabbricati in muratura, uno di circa 90 mq a uso servizi igienici per la clientela e uno di circa 70 mq a uso ritrovo e intrattenimento;

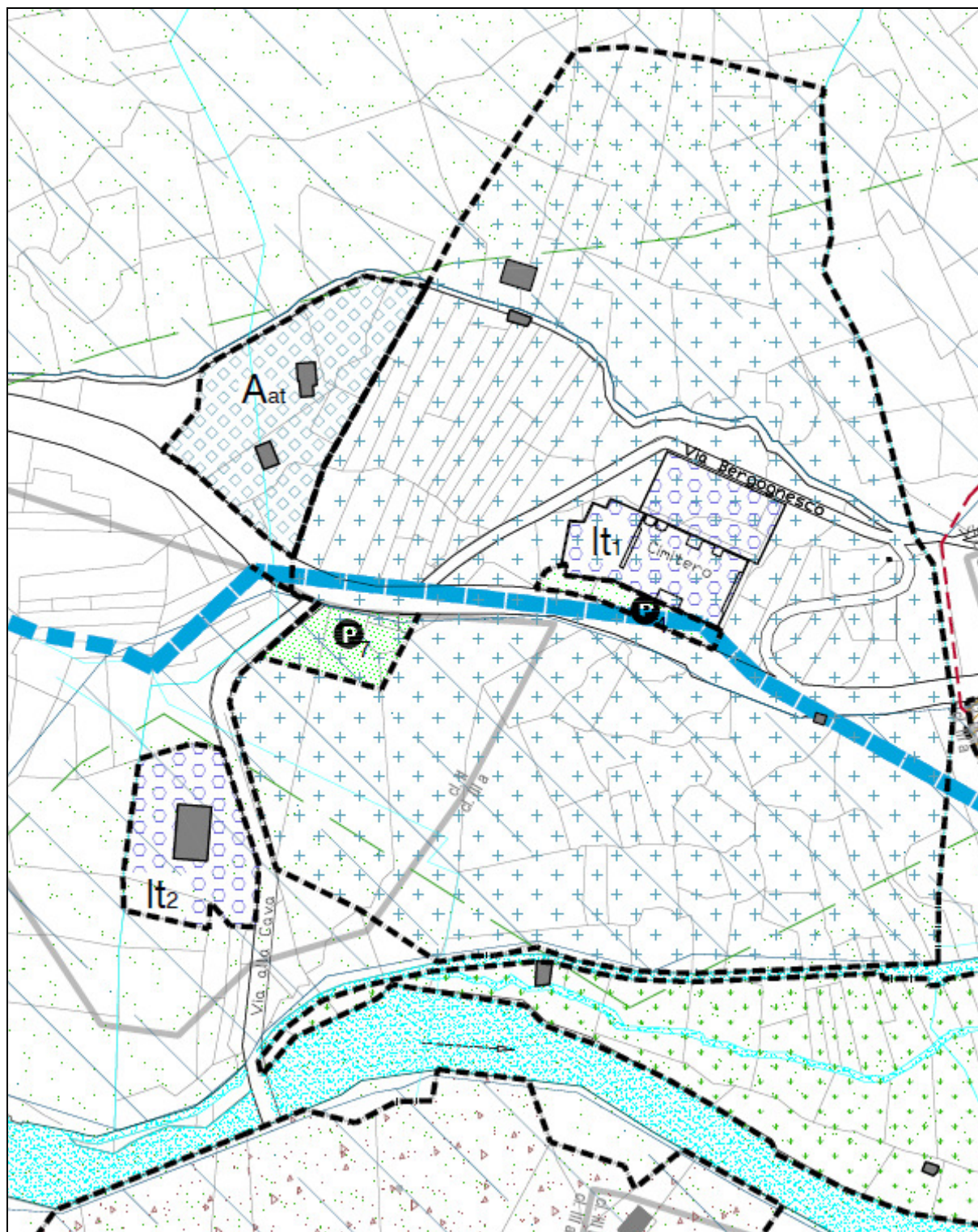
Sono inoltre presenti altri due fabbricati in legno, uno ad uso temporaneo di abitazione per il custode e ufficio, e uno a uso magazzino e laboratorio per le manutenzioni.

Le piazzole sono 31 e la capacità ricettiva massima è pari a n.105 unità.



Fotografia aerea

Dal punto di vista urbanistico l'area su cui insiste l'attuale campeggio è classificata "Area turistico – ricettiva" con la sigla "Aat" con superficie pari a mq 4.860;



Estratto tav.5 - Azzonamento

Si riporta di seguito l'art. 34 delle vigenti Norme di Attuazione che regola l'area Turistico-Ricettiva Campeggio (Aat)

caratteri della zona		area per attrezzature turistiche destinata a campeggio per tende e roulottes in loc. Roc Carà			
Destinazioni d'uso (art.7)		T1		turistico - ricettivo	
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria		*	
	C	Restauro e risanamento conservativo			
	D1	Ristrutturazione di tipo A			
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento			
	E3	Adeguamento igienico-funzionale			
	E4	Sostituzione edilizia			
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE: E' vietata la costruzione di strutture fisse e l'ampliamento dei posti tenda e delle roulottes.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.		
	If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.		
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.		
	H	Altezza delle costruzioni	m.		
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.		
	Dc	Distanza dai confini	m.		
NOTE:					
Prescrizioni particolari					
Non è consentita la possibilità di incrementare la capacità ricettiva dell'impianto.					
Sono esclusivamente ammessi gli interventi strettamente necessari a mantenere in efficienza le strutture e per l'adeguamento alla normativa in materia di sicurezza, igiene e sanità.					

Le esigenze espresse dalla proprietà sono rivolte alla razionalizzazione dell'attuale insediamento con incremento della superficie complessiva;

Inoltre vi è la necessità di rendere più funzionali i locali ad uso ritrovo e intrattenimento e quelli destinati a servizi igienici per i clienti del campeggio e per il personale e di ricavare alcuni locali accessori da destinare alle attività turistiche per la promozione della pesca turistica e amatoriale, per attività di escursionismo a piedi o in bicicletta.

La proposta di variante prevede quindi di rilocalizzare l'area per attività turistiche "Aat" individuando tale insediamento a sud dell'asse stradale provinciale (SP33) su area avente superficie pari a mq 8.444.

L'attuale zona "Aat" viene invece trasformata in area di recupero ambientale contraddistinta con la sigla "RA" nella quale sono esclusivamente previsti interventi finalizzati al ripristino ambientale con rimozione delle strutture e degli edifici esistenti.

La normativa della zona **Aat** viene riscritta come in appresso:

caratteri della zona		area per attrezzature turistiche destinata a campeggio Aat			
Destinazioni d'uso (art.7)		T1	turistico – ricettivo		(1)
NOTE: (1) È ammesso l'insediamento di un complesso ricettivo all'aperto (campeggio o villaggio turistico), ai sensi della L.R. 31/08/1979 n.54 e dei relativi allegati.					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	(2)	
	C	Restauro e risanamento conservativo			
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*	(2)	
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*	(2)	
	E1	Nuovo impianto	*	(3)	
	E2	Completamento	*	(2)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale			
	E4	Sostituzione edilizia			
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE: (2) Interventi ammessi in seguito alla realizzazione dell'insediamento previsto; (3) Intervento da attuare con premesso di costruire convenzionato.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,15	(4)
	If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	---	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/10	(4)
	H	Altezza delle costruzioni	m.	7,50	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE: (4) indici riferiti ai fabbricati di uso comune (bar, soggiorno, servizi igienici e docce, ufficio, ecc...);					
Prescrizioni particolari Nell'area è ammessa, oltre alle infrastrutture tecniche ed alle installazioni igienico-sanitarie la realizzazione di attrezzature di ristoro, sportive, ricreative e commerciali, queste ultime soltanto al servizio degli utenti del campeggio. Le tipologie degli edifici, valutate dalla Commissione Locale per il paesaggio, debbono essere coerenti con la tradizione costruttiva locale (con specifico riferimento all'utilizzo di materiali quali la pietra e il legno). Le strutture precarie (gazebo, pergole, chalet) devono essere realizzate con parti a vista in legno. La viabilità interna all'ambito e le aree a parcheggio devono essere realizzate, escludendo l'utilizzo di manti bituminosi, impiegando tecniche e materiali che non producano aumenti della soglia di impermeabilizzazione del suolo (marmette autobloccanti forate, superfici ghiaiose, etc). Eventuali rimozioni di alberature devono contemplare operazioni compensative di ripiantumazione (utilizzando esclusivamente essenze arboree autoctone), da localizzarsi prioritariamente nella zona di recupero ambientale "RA". Gli spazi pertinenziali devono prevedere una superficie a verde (da realizzarsi in piena terra) non inferiore al 65% dell'area, e utilizzare per le restanti superfici soluzioni che non comportino aumento del livello di impermeabilità del suolo, evitando quindi, anche per i parcheggi, superfici bituminose o cementizie. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda: 1. l'individuazione di parcheggi esterni alla recinzione da assoggettare all'uso pubblico in misura pari ad almeno 1 posto auto ogni 10 unità abitative o piazzole, con possibilità di dismissione nella adiacente area destinata a Parcheggi pubblici (P35) e di monetizzazione, a richiesta del Comune, di una superficie pari al 50%;					

2. la sistemazione, a cura del proponente, dell'area di cui al punto precedente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
3. la realizzazione degli interventi di recupero ambientale "RA" dell'area già destinata a campeggio che possono essere realizzati anche per fasi funzionali purché siano inquadrati in uno studio di insieme esteso all'intero ambito perimetrato.

Gli interventi di cui al precedente comma – punto 3 devono essere individuati da un progetto che individui nel dettaglio le modalità di recupero dell'ambito compromesso dall'insediamento del campeggio.

L'attuale zona Aat viene trasformata in zona di recupero ambientale contrassegnata con la sigla "RA" e regolamentata come segue:

Area di recupero ambientale – RA

L'area di che trattasi, attualmente destinata a campeggio, deve essere oggetto di recupero ambientale nell'ambito della convenzione che regola l'insediamento del nuovo campeggio nel sito a sud della strada provinciale.

Gli interventi previsti sono quindi riconducibili a quelli strettamente necessari per il ripristino del sito alla sua originaria naturalità.

In particolare, nei tempi e nei modi che verranno definiti dalla convenzione urbanistica afferente il permesso di costruire per la realizzazione del nuovo campeggio, è previsto lo smantellamento di ogni struttura e infrastruttura presente nel sito al fine di reintegrare l'ambito nell'ambiente rurale circostante.

Gli interventi previsti dovranno essere puntualmente individuati da uno studio di carattere agronomico.

2.2 – NUOVA AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO “P35” IN LOC. ROC CARA’

In adiacenza alla succitata nuova area destinata a Campeggio l’Amministrazione Comunale ritiene di dover individuare un’area da destinare a parcheggio che potrà essere utilizzata dagli utenti del campeggio medesimo ma anche essere di utilità per il cimitero che è ubicato nelle vicinanze.

L’area che viene proposta è localizzata in fregio alla viabilità pubblica (via alla Cava) ed ha una superficie pari a mq 1.202.

Tale superficie è inferiore al limite di incremento ammesso dalla Legge Urbanistica pari a 0,5 mq/ab. (abitanti n. 5.078 x 0,50 = mq 2.538).

3. Verifica di conformità al dettato dell'art.17 – c. 5° L.R. n. 56/77.

Le varianti proposte rientrano nella definizione di “variante parziale” di cui all'art.17 - 5° comma della L.R. 56/77.

Di seguito si riportano le condizioni fissate dalla Legge Regionale e la dimostrazione di compatibilità con il dettato normativo.

- a) *non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*

La variante non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente in quanto non incide sulla complessiva struttura dello strumento urbanistico.

- b) *non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*

La variante non apporta alcuna modifica alle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;

- c) *non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*

La variante incrementa la dotazione delle aree per servizi pubblici di mq 1.202, quindi in misura inferiore al limite previsto dalla Legge (abitanti n. 5.078 x 0,50 = mq 2.538).

- d) *non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;*

La variante non incrementa la capacità insediativa del PRGC.

- e) *non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;*

La variante incrementa la superficie dell'area destinata a campeggio di mq. 3.584.

Le superfici territoriali delle zone destinate ad attività economico – produttive del PRGC vigente sono le seguenti:

- zona “ACava” - cava esistente in località “ Ciapè Bertan”: mq 42.107;
 - zone “Aart_{1...3} destinate ad attività artigianali: mq 17.186;
 - zona Aat - destinata a Campeggio in località Roc Carà: mq 4.860;
- superficie totale complessiva: mq 64.153;

Applicando alla succitata superficie il parametro 6% si ricava una superficie pari a mq 3.584 < a mq 3.849.

- f) *non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;*

La variante non interessa ambiti di dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del P.R.G. vigente;

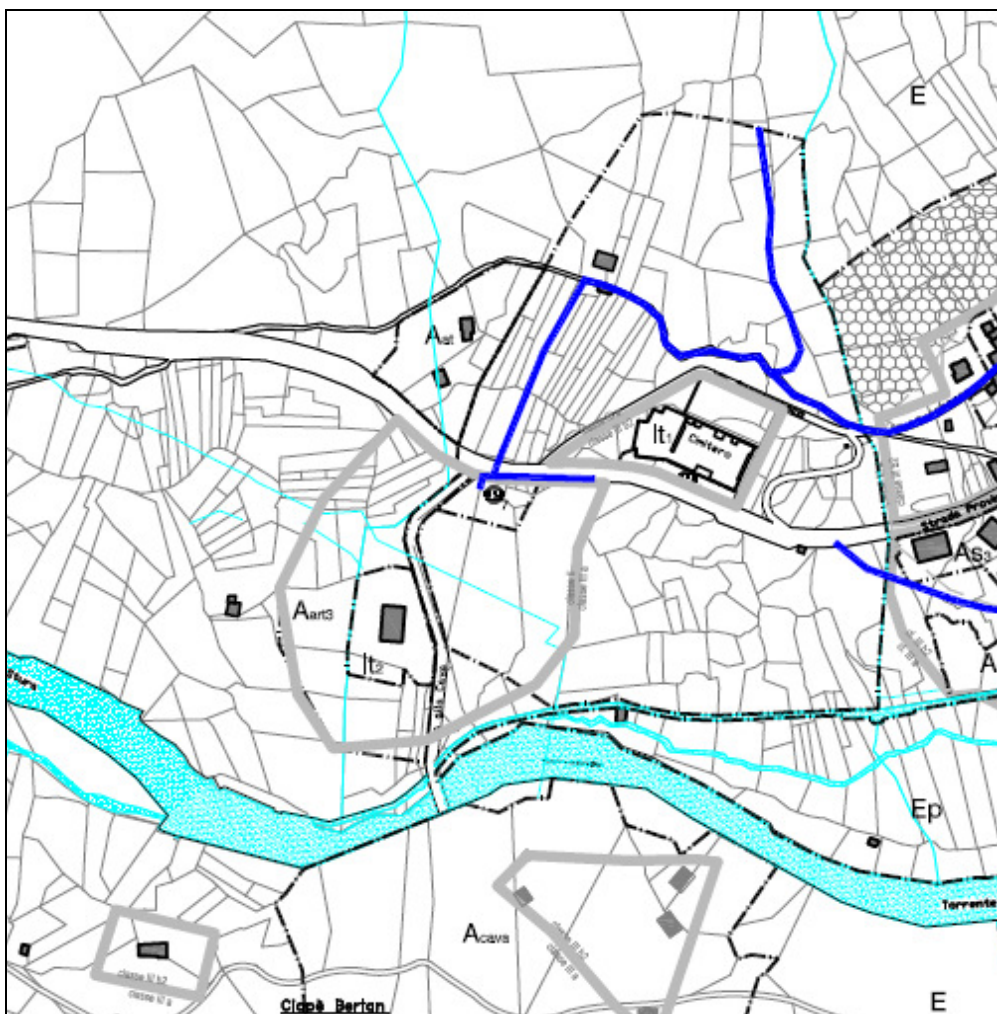
- g) *non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.*

La variante non modifica ambiti di cui all'art. 24 LR 56/77, né norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti

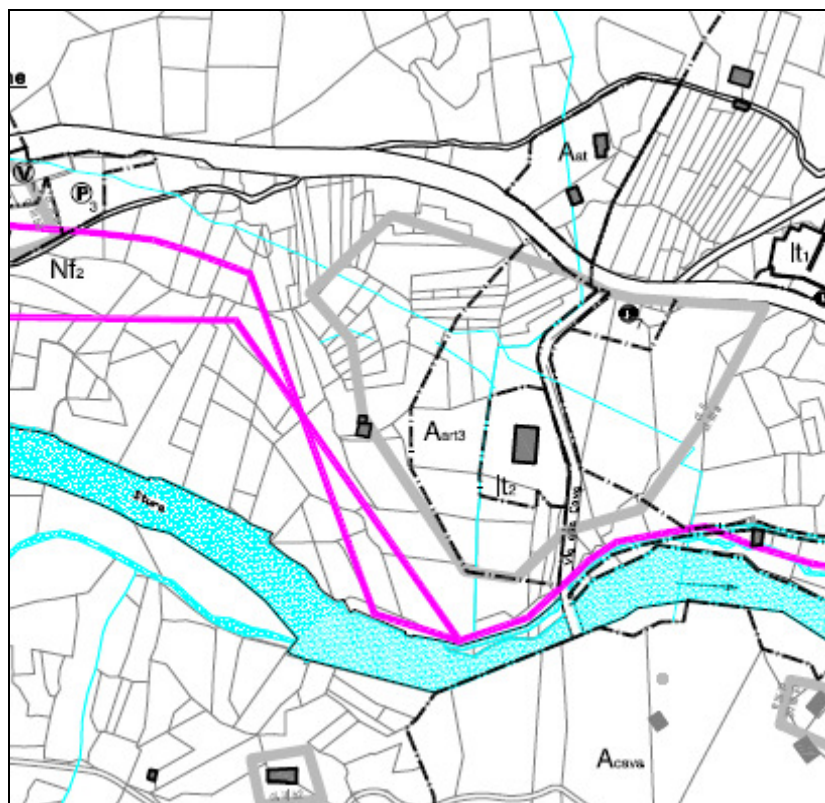
Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante.

La variante interessa aree contigue a nuclei edificati dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La presente relazione riporta gli estratti cartografici delle reti infrastrutturali esistenti.



Rete acquedotto comunale



Rete fognatura comunale

5. allegati

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione;
2. Norme Tecniche di Attuazione - Testo coordinato ed integrato con le modifiche apportate dalla variante parziale n.5.

tav. 3 - Carta dei vincoli - scala 1:10.000

tav. 4 - Azzonamento. Planimetria Generale - scala 1:5000

tav. 5 - Azzonamento. Planimetria Generale - scala 1:2000

Verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Relazione;

GB01 - Relazione geologico-tecnica.