

Regione Piemonte
Provincia di Torino
Comunità Montana Dora Baltea Canavesana

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE
dei Comuni di Bollengo, Burolo, Cascinette, Chiaverano, Palazzo, Piverone
(D.G.R. n.87 – 23948 del 11/10/88 B.U.R.n.46 del16/11/88)

VARIANTE GENERALE 2003 al PRG del Comune di Chiaverano

Progetto preliminare adottato con D.C.C. n.42 del 02/12/2003

Progetto definitivo

Ottobre 2006

Elaborato integrato e aggiornato al Gennaio 2007

RELAZIONE



Comune di Chiaverano

Variante Generale 2003 al P.R.G

Progetto preliminare adottato con D.C.C. n.42 del 02/12/2003

Progetto definitivo

Ottobre 2006

Elaborato integrato e aggiornato al Gennaio 2007

Relazione

Architetto Silvia Brunello

Architetto Marco Candellieri

Comune di Chiaverano

Variante Generale 2003 al P.R.G.

Progetto definitivo

Relazione

INDICE

1	Premessa	pag. 3
2	Iter di formazione della Variante.....	pag. 5
3	Obiettivi della Variante Generale 2003 al P.R.I.....	pag. 7
4	Connotazione del territorio.....	pag. 15
	Pericolosità geomorfologia.....	pag. 15
	Caratteri del paesaggio.....	pag. 16
	Ambiti inedificabili.....	pag. 17
	Ambiti soggetti a vincoli	pag. 18
5	Condizioni generali di insediabilità.....	pag. 20
6	Articolazione ed attuazione della Variante Generale 2003.....	pag. 21
7	Insedimenti commerciali	pag. 26
8	Dimensionamento della Variante Generale 2003.....	pag. 51
	Capacità insediativa teorica	pag. 53
	Verifica aree per standard.....	pag. 54
	Scheda quantitativa dei dati di Piano.....	pag. 55

1 Premessa

La Variante Generale 2003 al Piano Regolatore Intercomunale del Comune di Chiaverano, in quanto strumento di programmazione e pianificazione rientrante nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e costituente il quadro di riferimento per le successive decisioni d'autorizzazione, e' predisposta in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale richiamati dalla Legge Regionale n.40/98 ed e' studiata ed organizzata sulla base di analisi di compatibilit  ambientale secondo quanto previsto dall'art.20 della citata legge.

Il territorio del Comune di Chiaverano ricade nel perimetro dei SIC (Sito di Importanza Comunitaria) "Laghi d'Ivrea" (Codice Natura 2000: IT1110021) e "Serra d'Ivrea" (Codice Natura 2000: IT1110057), istituiti in ottemperanza alle direttive 92/43/CEE "Habitat" e 74/409/CEE "Uccelli", che sanciscono la rilevanza degli elementi naturalistici presenti sul territorio. Il DPR 8 settembre 1997, n°357 ed il successivo DPR 12 marzo 2003, n°120, che regolamentano l'attuazione della direttiva 92/43/CEE, sono stati recepiti con il DPGR 16 novembre 2001, n°16/R dalla Regione Piemonte, che impone il procedimento di valutazione d'incidenza per opere ricadenti nella perimetrazione dei SIC.

Pertanto al fine di valutare le ricadute delle previsioni urbanistiche sulle aree SIC presenti nel territorio comunale   stato svolto uno studio di Valutazione di Incidenza al fine di individuare e valutare i principali effetti che gli interventi e le trasformazioni previste o prevedibili dalla variante di PRG, possono avere sugli habitat e sulle specie tutelate

La valutazione di incidenza pur confermando che l'impianto generale della variante   compatibile con gli obiettivi di tutela della biodiversit  oggetto dei SIC ha puntualizzato la necessit  di ricorrere a misure di mitigazione ed in qualche caso ha segnalato elementi di criticit  che hanno portato a considerare scelte alternative che hanno in alcuni casi determinato la soppressione delle previsioni del progetto preliminare.

Le valutazioni che hanno portato alle scelte di Piano in merito al rapporto con la salvaguardia del territorio definendo la sostenibilit  e compatibilit  ambientale di quanto previsto dallo strumento urbanistico stesso. sono esplicitate, con la metodologia indicata dall'allegato F e dalla Circolare P.G.R. n.1/PET 13/01/2003: L.R.14/12/98 n.40 Linee guida per l'analisi di compatibilit  ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art.20, nell'apposito fascicolo allegato da considerare parte integrante della presente alla Relazione.

La Relazione di Analisi di Compatibilit  Ambientale (ACA)   corredata dalle tavole allegate:

A Caratteri morfologici

- A1 Orografia
- A2 Idoneit  all'utilizzazione urbanistica
- A3 Opere di minimizzazione del rischio idraulico

B Uso del suolo in atto

- B1 Aree urbanizzate
- B2 Classificazione delle strade
- B2 Aree agricole e intorni naturali

C Uso potenziale del suolo

- C1 P.R.G.I. vigente
 - C2 P.R.G.I. e aree urbanizzate
 - C3 Aree soggette a vincolo idrogeologico (L.R.45/89)
 - C4 Aree soggette a vincolo art.136 e 142 DLgs 42/04
 - C5 Biotopi
- D Carte del paesaggio
- D1 Paesaggio scala vasta
 - D2 Paesaggio scala locale
- E Caratteri ambientali
- E1 Elementi di valorizzazione del territorio

La presente Relazione, per ciò che attiene agli aspetti generali di inquadramento del territorio Comunale e delle principali tematiche ambientali, richiama sinteticamente i contenuti della ACA e dei suoi allegati.

2 Iter di formazione della Variante

La Variante riguarda il Piano Regolatore Comunale (gia' Intercomunale) del comune di Chiaverano (TO).

Dati di inquadramento del Comune:

- Estensione superficie territorio Comunale: 1.200 ha (12 km. Quadrati)
- Abitanti residenti al 2005: 2117
- Densità abitativa: 183,59 ab./kmq.
- Conformazione morfologica: sup. collinari 1200 ha su 1200
- Superfici con pendenza > al 20%: 698 ha

Il PRG vigente di cui i presenti elaborati costituiscono Variante Generale fu approvato con (D.G.R. n.87 – 23948 del 11/10/88 B.U.R.n.46 del16/11/88) aveva carattere di strumento urbanistico Intercomunale comprendeva i territori comunali dei Comuni del consorzio: Bollengo, Burolo, Cascinette, Chiaverano, Palazzo, Piverone.

Il progetto preliminare di variante generale n.1 al P.R.I. del Comune di Chiaverano è stato adottato dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n.42 del 02/12/2003 come nuovo progetto di variante in seguito all'elaborazione del Progetto preliminare di Variante al P.R.I. nei primi mesi del 1999 ed alla successiva adozione e presentazione delle relative osservazioni avanzate nei tempi e nei modi previsti dalla L.R.56/77.

Durante la fase di istruttoria delle osservazioni presentate, anche a causa delle variazioni intervenute rispetto ad alcuni degli elementi "di scala vasta" su cui si fondavano alcune scelte di pianificazione contenute nella Variante '98, e' emersa la necessità di rielaborare il progetto di Variante..

La Variante Generale n.1 al PRI, rielaborata a partire da maggio 2001, e formalizzata nel Settembre 2003, pertanto pur mantenendo l'impianto generale di quella precedente accoglie

alcune nuove istanze in relazione alle scelte locali, e si coordina in modo più puntuale e coerente con gli elementi della pianificazione e programmazione di livello superiore, aggiornando al contempo le potenzialità di utilizzo dei suoli indotte dall'attuazione del programma di esecuzione delle opere di difesa previste a ripristino dei danni recati dagli eventi alluvionali del '93 e '94 che avevano portato all'adozione dei provvedimenti di cui all'art.9 bis della L.56/77.

A questo proposito occorre rilevare che gli elaborati tecnici allegati al Piano regolatore che rappresentano il quadro di criticità relativo all'assetto idrogeologico, sono stati affinati e completati in seguito ad una fase di redazione concertata nell'ambito del cosiddetto Gruppo interdisciplinare costituito presso la Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica della Regione Piemonte in attuazione di quanto introdotto dalla D.G.R. n.31-3749 del 6/08/02 e 45-665 del 15/7/2002 in merito all'adeguamento dei Piani Regolatori al P.A.I. ed assume pertanto il carattere di un documento di analisi condiviso dai soggetti competenti.

A partire quindi dal quadro del dissesto idrogeologico la Variante al PRI del Comune di Chiaverano intende delineare le condizioni di compatibilità urbanistica per l'attuazione delle linee e dei principi di politica di governo e sviluppo del territorio sviluppati dall'Amministrazione Comunale.

Completano la dotazione di strumenti urbanistici propedeutici e complementari alla Variante Generale 2003 al PRI il Regolamento Edilizio tipo della Regione Piemonte e la Classificazione Acustica del Territorio Comunale adottati dall'Amministrazione Comunale contestualmente alla Variante.

Il Progetto preliminare di variante generale al piano regolatore è stato approvato con D.C.C. N. 46 del 2.12.2003.

Gli elaborati costitutivi il Progetto preliminare sono stati pubblicati per estratto all'Albo pretorio Comunale e depositati in libera visione al pubblico presso gli Uffici Comunali ai sensi dell'art.15 della L.R.56/77 per 30 giorni consecutivi a decorrere dall'8 di Gennaio 2004 fino all'8 di Febbraio 2004 compreso.

Nei successivi 30 giorni cioè dal 9 Febbraio 2004 al 11 Marzo 2004 sono pervenute 62 osservazioni (registrate da n.1 al n.62)

Oltre il termine di cui sopra e cioè dopo il 11 Marzo 2004 sono pervenute 9 osservazioni (registrate dal n.63 al n.72) in tempi successivi.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di esaminare tutte le osservazioni, comprese quelle pervenute dopo i termini fissati dalla L.R.56/77 e relative circolari esplicative dando motivata risposta di accoglimento totale o parziale o di non accogliibilità.

La fase di Osservazioni al progetto preliminare della Variante Generale 2003 ha consentito di apportare alcune differenti scelte operative nel rispetto degli indirizzi generali più sopra esposti. Sono emerse infatti alcuni elementi di incompatibilità tra le scelte del progetto preliminare ed il contesto ambientale di riferimento, con particolare attenzione alle interferenze tra le previsioni urbanistiche e gli obiettivi di tutela delle aree a bosco e di quelle ricadenti nei SIC.

3 Obiettivi della Variante Generale al Piano Regolatore

La Variante 2003 al Piano Regolatore Generale Comunale di Chiaverano intende creare, attraverso opportune modifiche all'impianto normativo ed agli elaborati grafici del vigente S.U., i presupposti per rendere più efficace il perseguimento dei seguenti indirizzi di politica urbanistica:

- Il riconoscimento e rafforzamento del modello insediativo caratterizzato dalla "residenza diffusa"
- Il consolidamento e lo sviluppo della vocazione residenziale nel rispetto dei valori dell'ambiente e della "qualità dell'abitare"
- La valorizzazione delle risorse ambientali e la creazione di un'offerta turistica strutturata, principalmente di tipo naturalistico/ ricreativo e didattico
- La manutenzione del territorio come fattore attivo di protezione dell'ambiente
- La parziale riorganizzazione dei servizi ricreativi e sportivi
- La valorizzazione dei servizi sociali e culturali rivolti ai cittadini
- L'adeguamento della viabilità in un quadro di programmazione sovracomunale
- La riorganizzazione delle attività artigianali e la promozione delle attività economiche diffuse

Sono inoltre obiettivi della Variante di P.R.G. l'aggiornamento degli strumenti di gestione ed attuazione del piano regolatore. In particolare la Variante presuppone lo snellimento dell'impianto normativo attualmente vigente, che talvolta ha ostacolato il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare degli antichi nuclei e degli edifici ricadenti in zona agricola e la diffusione delle attività economiche con particolare attenzione a quelle di tipo artigianale, professionale e ricettive, anziché favorirle.

La Variante si uniforma ai principi generali ed alle prescrizioni di cui al Piano Territoriale Regionale (Giu.97) e del P.T.C.P. Provincia di Torino (Gen.99), ricercando laddove possibile l'integrazione con le linee generali di pianificazione contenute nel documento Programmatico del nuovo Piano Regolatore della Città di Ivrea - PRG 2000 - (Progetto Definitivo approvato nell'Aprile 2004).

Inoltre la Variante Generale al P.R. di Chiaverano intende aggiornare la dotazione cartografica di cui si compone lo strumento urbanistico, riportando le indicazioni normative sulle carte informatizzate aggiornate, su base catastale.

Il riconoscimento del modello insediativo della "residenza diffusa"

La variante 2003 al PRI intende riconoscere, formalizzandolo attraverso i dispositivi propri dello strumento urbanistico (indicazioni in cartografia, norme di attuazione ecc.), il modello insediativo tipico del territorio Comunale di Chiaverano ed in parte anche dei centri limitrofi (la zona collinare dei territori di Ivrea e Burolo ad esempio) riclassificando le aree caratterizzate dalla presenza delle "case sparse" che solo in qualche caso sono ex-agricole avendo prevalentemente origine residenziale, che il PRI aveva considerato in una visione limitativa e fuorviante come terreni (e residenze) agricole.

Si tratta in realtà di aree sulle quali nel corso degli anni 60' e 70' si è verificata una urbanizzazione "diffusa" che ha dato luogo ad una forma di edificazione rada, caratterizzata dalla presenza di edifici che insistono su aree pertinenziali di dimensioni anche rilevanti, che mantengono spesso – fortunatamente – i caratteri ambientali delle aree agricole limitrofe, ma che

di fatto sono porzioni di territorio che si possono certamente considerare a tutti gli effetti “residenziali”.

Va considerato inoltre il fatto che l’attività agricola - intesa in senso economico/produttivo – e’ quasi totalmente sparita essendo generalmente esercitata in chiave di mantenimento e presidio dei fondi (prato, bosco e vigneto), o in chiave di coltura specializzata in funzione di un recupero ambientale e paesaggistico dei siti (ad esempio attraverso il recente impianto di erbe aromatiche ed officinali).

A questo proposito le aree pertinenti delle abitazioni di tipo diffusivo possono mantenere i caratteri agricoli ancorche’ inquadrati in una “classificazione” prevalentemente residenziale.

La Variante al PRI intende, una volta riconosciuti gli ambiti come residenziali, consentire nelle pertinenze delle abitazioni la realizzazione di quei modesti interventi (frequentemente richiesti) in funzione accessoria all’abitazione autorimesse, pergolati, piscine ecc. e dove possibile modesti ampliamenti dei fabbricati.

Il consolidamento e lo sviluppo della vocazione residenziale

La variante introduce aree residenziali di completamento e di nuovo impianto con il duplice obiettivo di rispondere ad una esigenza “locale” dei residenti (emersa chiaramente dall’indagine promossa presso la cittadinanza) e di richiamare una modesta nuova quota di residenti, assecondando in questo modo la storica attitudine di Chiaverano ad offrirsi come luogo particolarmente adatto agli insediamenti residenziali sotto il profilo climatico ed ambientale e più in generale per una elevata “qualità della vita”.

Compatibilmente con i problemi di carattere geomorfologico del territorio Comunale risulta attuale e perseguibile un moderato incremento degli insediamenti in linea con la tendenza allo sviluppo delle funzioni residenziali nella corona collinare dei centri dell’Eporediese ripresa anche dal Piano Territoriale Regionale.

La Variante intende mettere in disponibilità in questo senso aree per un rafforzamento dell’attività residenziale allo scopo di garantire un presidio attivo del territorio sulle quali le previsioni urbanistiche siano attuate mediante titoli abilitativi all’edificazione convenzionate che contengano prescrizioni operative orientate a conseguire nei manufatti edilizi il pieno rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici e della “cultura materiale” dei luoghi e precisino l’impegno dei concessionari a *manutenere gli ambiti circostanti che assumono valore di “intorni pertinenti significativi”*.

La valorizzazione delle risorse ambientali e la creazione dell’offerta turistica strutturata

La Variante recepisce gli indirizzi del P.T.C.P. in materia di promozione del turismo diffuso, delineando le condizioni perchè siano attuate le politiche di rafforzamento di tali valori e più precisamente perseguendo:

- la tutela dell’ambiente naturale
- la conservazione dei caratteri storico-culturali del paesaggio agrario e l’infrastrutturazione ecologica del territorio attraverso corridoi ecologici

- la manutenzione e valorizzazione del centro storico
- il potenziamento delle attività agrituristiche
- la definizione e valorizzazione del percorso Via Francigena

La Variante al P.R.G. intende creare le condizioni per lo sviluppo della nuova vocazione al turismo naturalistico sportivo ed “ambientale” in senso generale che si e’ avviata, con le azioni intraprese negli ultimi anni dall’Amministrazione Comunale con le iniziative comprese nel PIST e nel PIAT, la promozione del percorso Via Francigena, la valorizzazione della coltura delle erbe officinali, rosmarino ecc.

Dall’estate del 2000 proprio l’Amministrazione Comunale di Chiaverano ha svolto un significativo ruolo di sensibilizzazione rispetto al territorio sui temi della valorizzazione dell’ambiente e delle risorse turistiche, che ha portato alla redazione del progetto “Orizzonte Serra” candidato a godere dei finanziamenti di cui alla L.R.4/2000.

Gli interventi previsti dal programma integrato L.R.4/2000 “Orizzonte Serra”

Si possono individuare tre categorie che riuniscono gli interventi pubblici oltre quella degli interventi privati

1. Individuazione e riconoscimento e dell’Anfiteatro Morenico come entita’ turistica ed inquadramento della Serra d’lvrea
2. Introduzione di un nuovo elemento di richiamo turistico: la “Passeggiata Panoramica della Serra d’lvrea”
3. Creazione di servizi e valorizzazione dei beni che costituiscono il potenziale patrimonio di offerta turistica esistente, loro infrastrutturazione e integrazione con la “Passeggiata Panoramica della Serra d’lvrea”
4. Investimenti privati

Attraverso le necessarie prescrizioni cartografiche e normative la Variante Generale al P.R.G. intende potenziare gli elementi caratterizzanti dei seguenti “sistemi”:

1. Il sistema delle “valenze” turistiche

- Le peculiarità morfologiche, naturalistiche ed archeologiche dell’area dei Cinque Laghi
 - Il lago Sirio
 - L’acquedotto Romano
 - Gli affioramenti dioritici
 - Le “emergenze” naturalistiche: biotopi, zone umide
- La via Francigena
 - La chiesa Romanica di Santo Stefano in Sessano
- La Serra Morenica
 - Le potenzialità ricreative
 - Le valenze naturalistiche
 - I prodotti del bosco

- La tradizionale ospitalità e l'offerta di prodotti locali
 - La tradizione agro/alimentare:
 - Le grappe
 - Il rosmarino
 - I tomini

2. Il sistema dei "capisaldi" per la fruizione dell'ambiente

- L'area "Ex Parco Robinson" e la sponda attrezzata del lago Sirio
- L'area Comunale dell'ex Bersaglio
- L'area attrezzata di Santo Stefano
- L'attestamento / parcheggio nei pressi della galleria sulla S.S.419
- La rete di mulattiere e percorsi pedonali e ciclabili
- L'area dell'antico villaggio di Scalveis come polo all'interno del sistema di corridoi ecologici*

*Cfr. art.8.2 PTC, e Progetto di recupero del villaggio di Scalveis e Ricovero animali

5 Il sistema ricettivo

- Gli alberghi e agriturismi
- L'albergo diffuso
- Gli stabilimenti balneari sul Lago
- Il Castello di San Giuseppe
- Il campeggio
- Il bed&breakfast* e le residenze per vacanza

* Cfr Indagine "Case private da vacanza – appunti per un programma di sviluppo - redatto ad Itaca s.r.l. nell'ambito del progetto Via Francigena e Progetto turismo diffuso A.C. Chiaverano 1999

La manutenzione del territorio come fattore attivo di protezione dell'ambiente

Le risultanze dell'indagine geologica e le indicazioni fornite dal relativo elaborato di sintesi fanno emergere un quadro preoccupante, per quanto attiene la diffusione del rischio derivante dalla pericolosità geomorfologica del territorio Comunale.

La Variante intende pertanto delineare le principali linee di indirizzo per cio' che attiene la protezione dell'ambiente e la manutenzione del territorio, allo scopo di perseguire:

- Il presidio dei luoghi
- Il ripristino della rete di mulattiere e strade interpoderali
- La manutenzione, la coltura e gestione dei boschi e dei versanti
- Gli interventi di protezione e di prevenzione: la riorganizzazione del sistema idraulico di regimentazione delle acque

La variante intende inoltre affermare il principio di presidio del territorio come fattore di sicurezza "indiretto", favorendo il permanere delle attività residenziali ed agricole nei luoghi interessati dagli eventi alluvionali, in seguito all'attuazione dei provvedimenti di messa in sicurezza del territorio realizzati negli ultimi tre anni, e favorendo l'intervento localizzato con interventi mirati a cura dei proprietari a difesa del patrimonio edilizio frammentato situato nelle porzioni di territorio che la relazione geologica individua con la Classe IIIb

La parziale riorganizzazione dei servizi ricreativi e sportivi e la valorizzazione dei servizi sociali e culturali rivolti ai cittadini

La Variante prevede la parziale riorganizzazione dei servizi ricreativi e sportivi attualmente insistenti su di un'area contigua all'edificio del Municipio, ed il trasferimento di alcune funzioni (campo calcio, campi di gioco ecc.) presso l'area per servizi di Bienca.

Si prevede inoltre la valorizzazione dell'area del Teatro e della Rotonda, il potenziamento dei luoghi destinati a servizi sociali e culturali, la razionalizzazione delle aree verdi ed a parcheggio.

L'adeguamento della viabilità in un quadro di programmazione sovracomunale

La Variante al Piano Regolatore recepisce le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino in materia di viabilità, che per l'area di Chiaverano considera sostanzialmente due interventi significativi:

1. il nuovo percorso in Variante dell'abitato di Cascinette della strada Provinciale n.74 a valle di Chiaverano che si atterrerà sulla S.S. n.228 del lago di Viverone in prossimità della Casa Circondariale di Ivrea
2. la nuova "bretellina" di raccordo della Provinciale n.221 per Andrate con la Provinciale n.74 di Bienca e Bio' in territorio di Chiaverano a monte dell'abitato, che di fatto ha connesso la ex S.S. 419 (ora Provinciale) con la suddetta Provinciale e quindi con Ivrea

Questi due interventi che appaiono come misure rivolte sostanzialmente a sgravare dal traffico di attraversamento i nuclei storici degli abitati di Chiaverano e Cascinette, caratterizzati da problemi "strutturali" legati alla dimensione delle sedi viarie, rischiano di fatto di produrre effetti "collaterali" contrapposti.

E' dimostrato infatti che mentre la bretella di Chiaverano ha spostato (complice anche l'interruzione per un certo periodo della provinciale per lavori di ripristino del ponte sul Rio della Serra) il traffico proveniente dal Biellese che "scende" dalla ex S.S.419, in direzione Ivrea - Piazza Mercato, via Circonvallazione - (e viceversa) producendo lo sperato evitamento del centro del paese.

Al contrario la variante (o "circonvallazione") di Cascinette, tenderà a rendere più agevole la comunicazione tra il bacino attraversato dalla S.S.228 (zone industriali di Cascinette, Burolo, Bollengo), caratterizzato dalla presenza di innumerevoli attività economiche e produttive, ed il versante Biellese della Serra.

Per questo motivo e' stata a lungo sostenuta durante la stesura dalla Variante di Piano Regolatore la necessità di prevedere un collegamento tra la provinciale Cascinette - Chiaverano dalla zona a valle dell'abitato di Chiaverano, all'altezza del Cimitero e la via Montalto nei pressi dell'incrocio con la provinciale n.75 per Bienca e Biò. Il tema fu a suo tempo oggetto di una Osservazione formalizzata a suo tempo dall'Amministrazione Comunale di Chiaverano al P.T.C. della Provincia di Torino.)

In tal modo si potrebbe delineare un sistema viario che assicurando l'evitamento - ad Ovest - del centro di Chiaverano, permetterebbe di assecondare la naturale vocazione di Chiaverano ad essere cerniera di comunicazione tra il sistema eporediese e quello Biellese.

Tuttavia dal momento che nella Variante al Piano Regolatore del Comune di Cascinette, in via di stesura non risulta essere stata in alcun modo prevista la viabilità di evitamento del paese verso Chiaverano, la Variante al PRG di Chiaverano non “formalizza” la conseguente previsione del prolungamento di quel sistema viario, garantendone però indirettamente la futura realizzazione attraverso una pianificazione che non comprometta i suoli che potrebbero venirne interessati-

Viene altresì abbandonata l'ipotesi che possano fungere da circonvallazione - ad Est - la via Rovera ed il suo prolungamento a Nord verso via Andrate, che assumono di fatto le funzioni di strade locali destinate a disimpegnare il traffico dei residenti e a servire le nuove aree residenziali introdotte dalla Variante.

La Variante propone infine il potenziamento della viabilità di Bienca da sempre in sofferenza a causa delle strettoie, con l'introduzione di una nuova strada che ricalca l'andamento del rio recentemente arginato, attraversando poi in diagonale l'abitato a supporto delle nuove aree residenziali e delle nuove aree per servizi sportivi e ricreativi previste a Nord-Ovest della frazione.

La riorganizzazione delle attività artigianali presenti

La Variante elimina la previsione riguardo l'area “industriale” verso Cascinette individuata a suo tempo dal P.R.I., la cui realizzazione non ha mai avuto luogo, e la cui ubicazione non risulta più attuale anche ai sensi della nuova attenzione verso la tutela ambientale.

Anziché individuare un sito in cui concentrare attività artigianali la Variante si pone come obiettivo il consolidamento della presenza di alcune attività imprenditoriali ed artigianali che si sono via via radicate sul territorio.

In particolare la variante intende creare i presupposti per l'insediamento di attività economiche che traggano origine dalla “filiera del legno”, come sintesi dello sfruttamento eco-compatibile dell'insieme delle risorse presenti sul territorio (coltura e gestione del bosco, trasformazione del legno – produzione del cippato, cellulosa e semilavorati per la carta in genere, energia ecc.).

La promozione delle attività economiche diffuse

La variante intende favorire la massima diffusione delle attività economiche sul territorio Comunale con particolare riferimento alla possibilità che siano attuate forme di occupazione “residenziale” (telelavoro) e che siano avviate diffusamente attività professionali - e di artigianato di servizio, compatibili con la residenza e/o con il carattere ex agricolo dei nuclei minori, nel rispetto delle singole normative di settore.

Nel quadro di una politica di promozione e rafforzamento dell'offerta turistica la variante prevede una “liberalizzazione” delle attività ricettive e dei servizi di accoglienza e ristorazione nel rispetto delle prescrizioni di settore, e dei requisiti di accessibilità intesi come possibilità di raggiungere i luoghi disponendo di accessi veicolari per clienti e fornitori, aree di sosta e di manovra possibilmente disimpegnate dalla viabilità principale.

Coordinamento con gli elementi recati dalla pianificazione di livello superiore e con i progetti in corso di realizzazione nell'area vasta

Si può infine considerare come obiettivo "indiretto" della Variante il principio di coerenza e "sussidiarietà" con gli indirizzi e gli elementi della pianificazione di livello superiore e con i progetti in corso di realizzazione nell'area vasta.

Tra questi vanno tenuti in considerazione i seguenti

Progetti di infrastrutturazione generale del territorio

- L'alta velocità
- La ferrovia Santhià Martigny
- La ferrovia metropolitana
- Il Centro intermodale di Ivrea

Progetti strategici

- Il progetto Mediapolis Millennium Canavese
- Il recupero dell'area Ex Montefibre di Ivrea

Il nuovo piano regolatore della città di Ivrea

- Le funzioni "di servizio terziario" di Ivrea introdotte dal Nuovo Piano Regolatore della Città' (vedi delibera programmatica e Progetto Preliminare della Variante al PRG2000).

Anche se il territorio Comunale di Chiaverano non è direttamente interessato ai grandi progetti che si profilano in uno scenario di dimensione quantomeno regionale o meglio "macro regionale", la Variante al Piano Regolatore non può ignorare il quadro delle trasformazioni che potranno interessare l'area vasta di riferimento a breve e medio termine inducendo prevedibili ricadute ed opportunità sul piano locale.

Tra i progetti di infrastrutturazione del territorio è opportuno tenere in considerazione almeno le due principali iniziative che possono indurre un reale avvicinamento del sistema di diffusione urbana di Ivrea agli ambiti regionali ed interregionali che gravitano su Torino e Milano allargando l'offerta territoriale di Chiaverano in termini di vocazione residenziale e turistico ricreativa:

- L'inserimento del collegamento Ivrea – Aosta – Martigny nel Piano Nazionale dei Trasporti di cui è allo studio la prosecuzione fino a Santhià che permetterà una connessione con il sistema dell'alta velocità MI –TO e TO - Lione
- L'accordo Ministero dei trasporti Regione e FF.SS. per la modernizzazione della tratta Torino – Chivasso – Ivrea – Aosta, verso la creazione di una linea di ferrovia metropolitana che ad Ivrea si connette con il cosiddetto nodo intermodale previsto nell'area Montefibre proprio a ridosso della Stazione Ferroviaria di Ivrea

Tra i progetti strategici in via di definizione e' necessario che lo strumento di pianificazione locale di Chiaverano si rapporti con il progetto Mediapolis – Millenium Canavese in fase di avvio ad Albiano di Ivrea

Tra i progetti strategici in via di definizione e' necessario che lo strumento di pianificazione locale di Chiaverano si rapporti con il progetto Mediapolis in fase di avvio ad Albiano di Ivrea.

Il progetto, che prevede la realizzazione di un complesso polifunzionale comprendente un Parco a Tema, suddiviso in due aree (area indoor con offerta di attrazioni tecnologiche, aree gioco, teatro multimediale, cinema multiplex sale concerti, studi TV, aree per ristorazione) e outdoor con attrazioni tradizionali installate nei giardini inframezzati da laghetti e specchi d'acqua) un albergo dotato di Beauty farm e sale conferenze, un'area commerciale specializzata, organizzata su tre centri commerciali a merceologia mista, aree per ristorazione e servizi, una piattaforma logistica al servizio dell'e-commerce business to consumer ed un'area di futura espansione attrezzata per ospitare proiezioni Imax e/o un cinema multiplex (Multimedia Theatre).

Mediapolis ha, come suo maggiore proposito, quello di raccordarsi ed integrarsi con il territorio circostante, sia nel senso del suo "aspetto esteriore" sia nell'importante significato di "messa a sistema" dell'offerta turistica locale.

Sebbene Il Canavese non si possa considerare storicamente come un territorio a vocazione turistica, il territorio offre molteplici opportunità di visita e di svago, che tuttavia si presentano al visitatore in modo scollegato, fornendo un'immagine di casualità dell'offerta, diminuendo così la possibile valorizzazione dei siti e dei servizi esistenti e riducendo in senso negativo la qualità dell'immagine del territorio. Ciò si traduce, per il visitatore, in una fruizione limitata dei servizi, in particolare per chi ha scelto i soggiorni brevi e per l'economia locale nell'impossibilità di disporre di "prodotti turistici".

Il turismo può essere però una interessante opportunità per la ripresa ed il futuro sviluppo economico del Canavese, ed anche per questo è nato il progetto Mediapolis. Il supporto di accurate analisi e studi di fattibilità prodotti per conto di enti diversi (per l'ottenimento di finanziamenti per lo sviluppo turistico del territorio) hanno approfondito il tema del turismo sino a analizzarne a fondo, oltre al valore oggettivo, quello economico evidenziando soprattutto la necessità di coordinarne le iniziative in un'ottica di sistema.

Mediapolis si propone di offrire al mercato italiano ed europeo non soltanto se stesso in quanto *leisure/theme park*, ma di presentare un tipo di prodotto turistico altamente integrato con l'offerta del territorio, in una prospettiva di stretta collaborazione e sinergie con gli operatori turistici locali a partire dalla massa critica dei visitatori previsti e dal ruolo di vetrina territoriale che potrà assumere in collaborazione con gli attori istituzionali.

Da questo punto di vista Mediapolis – oltre che, letteralmente, come città dei media" si pone come un vero proprio "mezzo di comunicazione" che contiene al suo interno alcuni potenti magneti (attrazioni audiovisive, videogiochi, studi televisivi, sale concerti, teatri destinati ad ospitare spettacoli dal vivo e un cinema multiplex) definite non a caso "canali". Un mezzo di comunicazione multimediale e multicanale che può veicolare dall'interno all'esterno, ma soprattutto viceversa, contenuti "altamente spettacolari". All'interno del parco indoor sarà possibile far vivere ai visitatori i più interessanti luoghi e soprattutto eventi Regionali anche "destagionalizzandoli" (il Carnevale di Ivrea, il Palio di Asti, le

Feste Occitane ecc) creando le premesse per una fruizione consapevole "dal vivo" di questi eventi da parte del pubblico..

Il tema del viaggio, in chiave di scambio di comunicazione ma soprattutto di scoperta, che "tematizza" ampie zone del parco, offre poi l'opportunità di creare un rapporto - anche qui - biunivoco, con il territorio. Offrendone cioè una rappresentazione all'interno, sia reale (vetrina del territorio e dei suoi prodotti) sia virtuale a partire, ad esempio, dalla rappresentazione della genesi delle sue peculiarità geomorfologiche (nascita ed evoluzione dell'Anfiteatro Morenico e dei geositi recentemente censiti dalla Provincia di Torino). Ed ancora il parco può veicolare all'esterno quote di visitatori "selezionati", prelevati dal grande numero di passaggi ai quali può attingere, indirizzandoli verso una fruizione guidata e "mirata" delle opportunità che il territorio offre, innervando un sistema che in mancanza di massa critica non riesce a trasformare la "frequenziazione dei luoghi" in "prodotto turistico" che contribuisca a produrre reddito e che tuttavia non può sostenere la pressione dei grandi numeri al di fuori di un sistema strutturato a causa della peculiarità/fragilità dei suoi caratteri ambientali.

In questo senso la Variante 2003 al Piano regolatore del Comune di Chiaverano intende mettere in atto meccanismi che consentano di presentare - ad un "pubblico vasto" fatto soprattutto dai non residenti - Chiaverano quale luogo caratterizzato dall'offerta di un'alta qualità della vita e dell'ambiente sia in chiave residenziale "stanziale" sia temporanea in ottica di frequentazione turistica.

A questo scopo anche in una logica di contrasto con i contenuti del Parco a tema (centrati principalmente sull'uso innovativo e "futuribile" delle telecomunicazioni) il tema della qualità dell'ambiente e del paesaggio locale "tradizionale" può assumere un significato e un ruolo centrale in fase di proposta e indirizzo di interventi finalizzati ad obiettivi di sviluppo territoriale.

L'obiettivo di valorizzazione e salvaguardia del paesaggio che ha caratterizzato le linee generali di indirizzo che accompagnano la redazione della Variante da questo punto di vista dovrà concretizzarsi in regole (esplicitate dall'aggiornamento del Regolamento edilizio o dal Piano del Colore) e suggerimenti utili a rendere coerenti comportamenti individuali che sul paesaggio stesso determinano, in positivo ed in negativo, ricadute spesso importanti

La qualità del paesaggio e dell'ambiente potranno determinare l'efficacia di una politica che nel medio periodo può indurre ricadute importanti non solo in termini di identità territoriale ma anche sul piano economico e dell'occupazione.

La promozione dell'offerta turistica "coordinata per contrasto" con Millennium Canavese potrà costituire un'opportunità ad alto valore aggiunto se orientata a

- perseguire la "qualità del territorio" (paesaggio, ambiente, arredo urbano, segnaletica, sicurezza), la "qualità delle risorse umane" (formazione di base e aggiornamento continuo, orientamento al turista) e la qualità delle strutture e dei servizi" (certificazione e rispetto degli standard per le strutture e per i vettori, disponibilità informazioni certe sia in loco sia in rete)
- fare proprio il concetto di sistema turistico, coinvolgendo cioè tutti i protagonisti del processo.
- individuare il "genius loci" creando prodotti dalla ricettività alla ristorazione alle produzioni agricole e gastronomiche legate all'identità locale.

- creare il più possibile prodotti trasversali mettendo a sistema le opportunità a partire dall'offerta enogastronomica - i suoi sapori della tradizione - dell'offerta artistico-culturale della natura, dello shopping "mirato" e così via.
- fare sistema anche in senso territoriale raccordando la propria offerta con le altre opportunità recate dal territorio circostante.

4 Connotazione del territorio

Pericolosità geomorfologica

La relazione geologica allegata alla Variante Generale di Piano Regolatore delinea un quadro di marcata pericolosità geomorfologica, originata dalle particolari condizioni dei versanti collinari e dall'andamento delle acque superficiali.

In relazione alle classi di pericolosità riconosciute dalla Relazione Geologica – all. n.6 Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico - la Variante Generale Piano regolatore assume le cautele introdotte dalla della Nota Tecnica Esplicativa Dic.'99 alla circolare PGR 7 Lap/96 introducendo norme diversificate in funzione delle classi di pericolosità:

1) Nelle aree classificate in **classe 1** (colore verde nella Carta di Sintesi) "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" sono attuabili tutti i tipi di intervento edilizio senza limitazioni.

2) Nelle aree classificate in **classe II** (colore giallo nella Carta di Sintesi) "porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/3/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante" sono attuabili tutti i tipi di intervento edilizio e di sistemazione esterna di cui specificati dalla disciplina delle singole aree normative. I progetti degli interventi che comportino un ampliamento della consistenza edificata esistente dovranno essere integrati da adeguate Relazioni geologico tecniche con i contenuti precisata al D.M. 11/3/88 che precisino le condizioni di pericolosità ed indichino i conseguenti provvedimenti di mitigazione da adottare a livello del singolo lotto o dell'intorno significativo.

3) Nelle aree classificate in **classe III a:** (colore rosso nella Carta di Sintesi) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee ai nuovi insediamenti" la Variante ammette unicamente gli interventi di sistemazione esterna i cui progetti siano integrati da adeguate Relazioni geologico tecniche che abbiano i contenuti precisati dal D.M. 11/3/88 che verifichino la compatibilità degli interventi rispetto ai fenomeni di dissesto individuati.

4) Aree classificate in classe **III b2**: (colore azzurro Carta di Sintesi) “porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

A seguito della realizzazione delle opere di minimizzazione del rischio previste (identificate alla tavola n.5 allegata all'Indagine geologica relativa alla variante al P.R.G.) sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.”

In assenza o in attesa degli interventi di riassetto e delle relative opere di minimizzazione del rischio sono possibili interventi di trasformazione che non aumentino il carico antropico (punto 6.3 della Circolare 7Lap e punto 7.3 della Nota tecnica) come gli adeguamenti che consentano la più razionale fruizione degli edifici oltre agli adeguamenti tecnici funzionali. Purchè non si originino nuove unità abitative, aggiuntive a quelle esistenti.

5) aree classificate **classe III b3**: (colore lilla) “porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere di minimizzazione sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendo nuove unità abitative e completamenti.

In assenza o in attesa degli interventi di riassetto e delle relative opere di minimizzazione del rischio sono possibili interventi di trasformazione che non aumentino il carico antropico (punto 6.3 della Circolare 7 Lap e punto 7.3 della Nota tecnica) come gli adeguamenti che consentano la più razionale fruizione degli edifici oltre agli adeguamenti tecnici funzionali. Sono possibili: la realizzazione di nuovi locali, il recupero di locali non utilizzati, la realizzazione di pertinenze (autorimesse, ricoveri attrezzi ecc.). Non e' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative, aggiuntive a quelle esistenti.

In tutti i casi e per tutti gli interventi edilizi e di sistemazione esterna da realizzarsi nelle aree contraddistinte dalla classe III individuata Carta di Sintesi il soggetto attuatore e' tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio (art.18 del PAI) che escluda ogni responsabilita' dell'Amministrazione pubblica in ordine a futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai dissesti segnalati dagli elaborati tecnici allegati al Piano Regolatore, richiamati alla presente art.5 delle di NTA di P.P.

Caratteri del paesaggio

Il territorio comunale dal punto di vista dei caratteri ambientali va inquadrato nel contesto paesistico e morfologico di riferimento e successivamente puo' essere suddiviso in tipologie di aree omogenee dal punto di vista delle caratteristiche ambientali indotte dall'uso del suolo in atto.

Il territorio comunale di Chiaverano risulta caratterizzato da una conformazione morfologica collinare (sup. collinari 12 ha su 12, superfici con pendenza > al 20%: 698 ha), con caratteri peculiari dovuti alla genesi geologica della zona.

Il territorio si sviluppa su infatti di un “cuscinetto collinare ” di congiunzione tra la pianura ed il sistema montano, che si trova quasi interamente addossato alla morena della Serra compresa nella cerchia dell'anfiteatro morenico di Ivrea, che per caratteristiche morfologiche ed altimetriche costituisce l'ambito di riferimento.

Il complesso geologico dell'Anfiteatro Morenico d'Ivrea, può essere infatti suddiviso nei seguenti sottoinsiemi geologico-paesistici omogenei:

- le colline dell'Anfiteatro Morenico d'Ivrea;
- la pianura eporediese;
- gli affioramenti rocciosi della pianura eporediese;
- i terrazzi alluvionali posti all'esterno del catino morenico.

Il contesto paesistico di riferimento contribuisce a conferire al territorio comunale caratteri di elevata qualità ambientale

La salvaguardia dei caratteri di pregio e' affidata all'impianto normativo della Variante che introduce norme finalizzate alla verifica dell'ammissibilità "ambientale" degli interventi (ad esempio in relazione all'esposizione ed orientamento degli edifici -anche in funzione al loro comportamento energetico- , alla composizione dei volumi sul terreno ecc.) e norme finalizzate al rispetto dei caratteri tipologici e formali degli edifici e dell'ambiente circostante.

Aree inedificabili

Il progetto definitivo di Variante Generale al PRI individua ai sensi dell'art.13 comma 7 della L.R.56/77 e delimitate in Planimetria Pi le aree:

a) inedificabili (salvo trasformabilità agricola o trasformabilità per attrezzature specifiche) per la salvaguardia del pregio paesistico, naturalistico o storico - ambientale:

- il lago Sirio, il lago di Campagna, le Torbiere di Chiaverano e Bienca, le zone umide di cui alla tav. Pi
- i boschi e gli ambiti naturali a valenza ambientale cui alla tav. Pi
- le sommità degli affioramenti dioritici così come individuate alla tav. Pi

b) inedificabili per la pubblica incolumità, in relazione alle caratteristiche negative dei terreni e agli incombenti e potenziali pericoli fatte salve le precisazioni di cui all'art.5 delle NTA del PRG:

- le aree classificate IIIA e nella carta di Sintesi allegata alla relazione geologica del Progetto di Variante Generale al Piano Regolatore con le precisazioni introdotte dall'art.5 delle NTA del PRG
- le fasce intorno ai laghi ed alle zone umide per la profondità indicata dalla carta di Sintesi allegata alla relazione geologica del Progetto di Variante Generale al Piano Regolatore con le precisazioni introdotte dall'art.5 delle NTA del PRG
- le fasce intorno ai corsi d'acqua per la profondità indicata dalla carta di Sintesi allegata alla relazione geologica del Progetto di Variante Generale al Piano Regolatore con le precisazioni introdotte dall'art.5 delle NTA del PRG

c) inedificabili per fasce di rispetto della viabilità, del cimitero, dell'elettrodotto, del gasdotto, secondo quanto di seguito elencato o come individuate alla tavole PI del Progetto di Variante Generale al Piano Regolatore:

- viabilità: fascia di rispetto = vedi quanto disposto dall'art.16 delle NTA

- cimitero: fascia di rispetto = non inferiore a 50 m. dal bordo dell'area normativa nel rispetto di quanto previsto dall'art.28 della L.166/2002
- elettrodotti = fasce di rispetto stabilite dalla normativa nazionale vigente (distanza di 8 metri radiale dall'elettrodotto)
- gasdotto = fasce di rispetto stabilite dalla normativa nazionale vigente

Aree soggette a vincoli

La variante 2003 riconosce le seguenti aree soggette vincoli:

- A) Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ex R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 (tav. C3 allegata all'Analisi di Compatibilità Ambientale art. 20 L.R.40/98).

In tali zone non è possibile procedere a modificazioni dello stato dei luoghi senza la necessaria autorizzazione prevista dall'art. 1 della L.R. 45/89

- B) Beni paesaggistico ambientali (tav. C4 allegato grafico allegata all'Analisi di Compatibilità Ambientale art. 20 L.R.40/98) così come definiti e salvaguardati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e più precisamente::

a) Articolo 136 D.Lgs 42/04:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

b) Articolo 142 D.Lgs 42/04:

Aree tutelate per legge

- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

In tali zone non è possibile dare corso ad opere che modifichino o alterino lo stato fisico o l'aspetto dei luoghi sottoposti a vincolo, senza la necessaria autorizzazione rilasciata dai competenti organi regionali.

Sono subordinati al rilascio di autorizzazione in sub-delega ai comuni gli interventi di cui all'art. 13 della L.R.20/89.

Sono esclusi dalla richiesta di autorizzazione gli interventi di cui all'art.12 della L.R.20/89.

C) Beni culturali ambientali di cui all'art. 24, comma 1 e 2 L.R. 56/77, individuati della tav.Pcs 1:2000, costituiti dagli:

- insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti
- nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;

Negli ambiti di cui sopra

- è vietato modificare i caratteri ambientali ed edilizi. Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati dagli art.17 delle presenti NTA.
- non sono ammessi, interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, purchè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art.3.

All'interno degli insediamenti sono garantiti il riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e l'organizzazione della viabilità interna, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, come precisato dall'art.17 delle NTA del PRG,

Gli interventi ammessi sono modulati - in funzione dei caratteri tipologici e formali degli edifici ed al loro interesse storico documentario – secondo quanto meglio specificato dall'art.13 Prescrizioni operative per le aree RS dall'art. 17 Prescrizioni esecutive di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

D) Biotopi

Aree ricadenti nel perimetro dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria) "Laghi d'Ivrea" (Codice Natura 2000: IT1110021) e "Serra d'Ivrea" (Codice Natura 2000: IT1110057), istituiti in ottemperanza alle direttive 92/43/CEE "Habitat" e 74/409/CEE "Uccelli", che sanciscono la rilevanza degli elementi naturalistici presenti sul territorio.

Gli interventi in queste aree sono soggetti a quanto previsto dal DPGR 16 novembre 2001, n°16/R dalla Regione Piemonte, in attuazione del DPR 8 settembre 1997, n°357 del il successivo DPR 12 marzo 2003, n°120, che regolamentano l'attuazione della direttiva 92/43/CEE.

5 Condizioni generali di insediabilità

Ogni intervento attuativo del P.R.G.C. che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio potrà essere ammesso soltanto se e quando si verifichino le condizioni generali e specifiche di insediabilità, e nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli fissati dalle presenti Norme.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Gli interventi che comportino nuovi insediamenti, o incrementi d'insediamenti già esistenti, potranno essere previsti soltanto in quelle parti del territorio nelle quali in sede di formazione degli Strumenti Esecutivi o in sede di conseguimento dei titoli abilitativi si verifichino le seguenti condizioni generali d'insediabilità:

1. sia verificata la compatibilità dei siti rispetto ai rischi idrogeologici rappresentati nella Carta di Sintesi della Pericolosità ai sensi di quanto specificato all'art.5 delle NTA di PRGC.
2. esistano e siano fruibili oppure siano identificate in progetto le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art.51 L.R. 56/77, con particolare riguardo a: accessibilità (strade di accesso e di cantiere, aree di sosta e di manovra), disponibilità di: acqua, energia elettrica, gas, telefono, possibilità di adozione di sistemi di smaltimento acque reflue, dotazione di standard ai sensi di quanto specificato all'art.13 delle Norme complementari delle NTA di PRGC.
3. esistano e siano fruibili le opere d'urbanizzazione secondaria e indotta di cui ai punti 2 e 3 dell'art.51 L.R. 56/77, nei modi e nei rapporti fissati ai successivi articoli
4. siano verificate l'esposizione favorevole e l'opportunità all'edificazione rispetto all'andamento dei versanti e l'idoneità del fabbricato ad utilizzare forme di energia alternativa in coerenza a quanto recato in materia dal R.E. e dall'art.17 delle Nta
5. sia verificata la compatibilità paesaggistica dei nuovi insediamenti previsti
6. sia verificata la compatibilità acustica dei nuovi insediamenti previsti
7. sia verificata la rispondenza ai requisiti recati dalle specifiche norme di settore

siano rispettate le indicazioni in merito alle eventuali misure di mitigazione da adottare nelle aree S.I.C.

6 Articolazione ed attuazione della Variante

La Variante Generale 2003 al Piano Regolatore riconosce le seguenti classi di aree normative individuate nella cartografia di Piano alla tavola Pp in scala 1:5.000:

AREE RESIDENZIALI R

Nuove aree residenziali **NRs**

NRSc: lotti di completamento

NRSi: lotti di nuovo impianto

N.B. Fanno parte delle NRSc anche i lotti residenziali già previsti dal piano regolatore intercomunale (Nrsc E) a consistenza edificatoria non esaurita, riconfermati dalla variante generale 2003.

Aree residenziali confermate **Rs**

RS: residenza storica consolidata

RSd: residenza diffusa

Aree residenziali in contesto agricolo **Ra**

RAb: borgate o edifici isolati

RAr: nuclei o edifici isolati da recuperare

2) AREE TERZIARIE T

Aree artigianali e produttive **Tp**

NTp: aree artigianali e produttive di nuovo impianto

Tp: aree artigianali e produttive consolidate

Aree turistico ricettive **Tr**

NTr: aree turistico ricettive di nuovo impianto

Tr: aree terziarie turistico ricettivo consolidate

N.B. Fanno parte delle NT anche i lotti terziari già previsti dal piano regolatore intercomunale (NTE) - a consistenza edificatoria non esaurita - riconfermati dalla variante generale 2003 e quelli con attività esistenti in atto (NTE o TE) riconosciuti dalla variante 2003

3) AREE AGRICOLE e AMBITI NATURALI A

Ac Aree a coltivo

Ax Aree di connessione

Ab Bosco, affioramenti rocciosi ambiti naturali a valenza ambientale

Au Laghi, torbiere, aree umide

4) AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI SERVIZIO **S**

SL: aree per standard e servizi pubblici di interesse locale o generale

SP: servizi privati

ST: servizi tecnici

STp = opere di presa dell'acquedotto

STa = impianti per telecomunicazioni/antenne

Per ciascuna classe di aree normative territoriali individuate, in relazione alla classificazione operata vengono precisate:

- le destinazioni d'uso ammesse
 - i tipi d'intervento per sistemazioni esterne previsti
 - i tipi d'intervento edilizi previsti:
 - i relativi parametri da osservare
 - le tipologie ed i caratteri formali da applicare
- e le eventuali modalità d'attuazione, (strumenti urbanistici esecutivi, convenzioni ecc.)

Tutti gli interventi attuativi del Piano che diano luogo a nuovi edifici, ad ampliamenti degli edifici esistenti o che comunque originino nuove unità residenziali o per attività terziarie anche attraverso cambi d'uso o frazionamenti sono soggetti a norme complementari che precisano le seguenti condizioni attuative:

- accessibilità dei siti o delle unità immobiliari
- dotazione di standard per parcheggio
- funzionalità delle urbanizzazioni primarie
- rispetto delle norme specifiche di settore per le singole attività insediate
- rispetto delle prescrizioni recate dalla Classificazione Acustica del territorio Comunale

Titoli abilitativi

Gli interventi di modificazione dei luoghi previsti dalla Variante Generale al PRG si attuano conformemente alle disposizioni recate dal D.P.R.380/2000 (come modificato dal D.Lgs. 301/2002) "Testo unico edilizia", ferme restando le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Conformemente a quanto recato dal Testo Unico, la Variante precisa il tipo di titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi

Modalità costruttive

La disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi e' recata dal Regolamento Edilizio Comunale (adottato ai sensi di quanto precisato dal dell'art.2, comma 4 del Testo Unico Edilizia) e dall'art.17 - Prescrizioni esecutive- delle NTA del PRG

Il Regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere della Commissione Edilizia se istituita.

Requisiti dei progetti relativi agli interventi attuativi del P.R.G.I.

a) Documenti che costituiscono il progetto municipale

Le istanze di rilascio di titoli abilitativi e le Dichiarazioni di Inizio Attività devono essere corredate dal progetto municipale che si compone dei seguenti documenti:

1) SCHEDE FORNITE DALL'UFFICIO TECNICO

- Scheda normativa per nuove edificazioni allegata all'art.13 delle Nta per le aree di completamento o di nuovo impianto
- Scheda contenete le Linee guida per ampliamenti e nuove costruzioni allegata all'art.17 delle NTA;
- Scheda di rilievo e progetto dei elementi tipologici allegata all'art.17 delle NTA

2) RELAZIONE TECNICA

Relazione tecnica che documenti le scelte di progetto e rechi esplicito riscontro delle verifiche del rispetto delle condizioni generali di insediabilità (art.4 delle NTA.) e delle norme complementari (art.15 NTA).

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Documentazione fotografica recente del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente, oltre a vedute vaste d'insieme;

4) ELABORATI GRAFICI

- a) estratto della mappa catastale, estesa ad un raggio di almeno m 100;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala 1/500 o 1/200 se necessario, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche in posizione e quantità tale da fornire un quadro esauriente della conformazione del suolo riferite a caposaldo, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:100; 1:200 ed in scala maggiore 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto,), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali

- valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
 - f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
 - g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, confrontabile con quelle dello stato attuale delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
 - h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte;
 - I. le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
 - II. le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato; devono essere riportate le quote altimetriche riferite a ciascun livello o sua variazione, confrontabile con le quote riportate in pianta;
 - III. i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
 - IV. i particolari costruttivi, in scala 1/20, devono compiutamente illustrare in pianta, sezione e vista le soluzioni esecutive in dettaglio, con indicazioni di materiali e colori; nei casi di Ampliamento Edilizio, Completamento Edilizio e Nuovo Impianto Edilizio dovranno essere definiti anche i materiali previsti per le sistemazioni esterne; nei casi di interventi

b) requisiti formali degli elaborati di progetto

1. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
2. Gli elaborati grafici devono presentarsi in formato multiplo dell'A4 (cm 21x29.7). Gli elaborati devono essere numerati secondo lo schema N°/n°, onde evitare equivoci sulla composizione del documento di progetto.
3. L'intervento deve essere chiaramente evidenziato in planimetrie in scala 1/10.000 ed in scala 1/1.000 catastale, rispettivamente per un raggio minimo di m.1.000 e di m.100 dal luogo in oggetto
4. Le previsioni complessive di progetto devono essere rappresentate con disegni in scala 1/100, nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;

c) elaborati e strumenti per l'individuazione dei caratteri tipologici

Tutti i progetti devono essere corredati dalle schede di rilievo degli elementi tipologici esistenti sui fabbricati o manufatti oggetto di intervento, al fine di individuare quelli che contribuiscono a definire caratteri formali da mantenere o ripristinare.

Sono utilizzabili a questo scopo le Schede di riconoscimento che permettono di inquadrare i caratteri formali e compositivi dell'edificio e dell'area di pertinenza e le Schede di rilievo degli elementi tipologici e costruttivi allegate all'art.17 delle NTA PRG e fornite dall'U.T.C, a partire dai quali esplicitare nel modo più chiaro possibile gli interventi.

Le schede di rilievo/progetto allegate con elenco a tabella costituiscono di per sé una traccia degli argomenti da affrontare negli interventi di manutenzione, modifica o nuova costruzione degli edifici.

Le schede relative a tipologie architettoniche e materiali si riferiscono ai caratteri dell'architettura tipica locale e rappresentano il livello minimo corrente della buona norma del costruire.

Eguale sono rese disponibili dall'U.T.C. Schede abaco degli elementi tipologici organizzati in modo sistematico, sulla base degli elementi elencati nelle schede di rilievo/progetto e Schede contenenti le Linee guida per ampliamenti e/o nuove edificazione di edifici accessori.

Tali schemi grafici possono, a discrezione del progettista, essere adottate come integrazione degli elaborati progettuali sulla scorta della documentazione generale disponibile presso l'ufficio tecnico comunale.

I contenuti degli schemi grafici di progetto (Abaco e Linee guida) ed il loro numero, sono soggetti ad un processo costante di evoluzione: la modifica di schede esistenti e l'introduzione di nuove schede sarà coerente con l'evoluzione della tecnica costruttiva.

L'adozione di nuovi schemi grafici avverrà con deliberazione di Consiglio Comunale a seguito di valutazione in sede di commissione edilizia ed apposita commissione consiliare.

d) aspetti procedurali

1. Tutti gli interventi di cui al D.P.R. 380/2001, Testo unico edilizia, ad eccezione di quelli considerati al TITOLO II Capo I art.6 Attività edilizia libera (legge 28 gennaio 1977, n.10, art.9, lettera c) legge 9, devono avvenire sulla base di progettazione a firma di un Tecnico abilitato.
2. Tutte le progettazioni devono avvenire sulla base di apposita Scheda di Progetto, che inquadra i caratteri formali e compositivi dell'edificio e dell'area di pertinenza.
3. Nel caso di adozione di soluzioni che si riconducono agli aspetti tipici del luogo, possono essere adottati gli Schemi Grafici di Progetto in sostituzione dei relativi particolari costruttivi
4. L'assetto tipologico ed i caratteri formali di edifici e manufatti, sono considerate di importanza sostanziale. Le previsioni di progetto allegate a qualsiasi titolo abilitativo, (sia contenute in progetti approvati in sede di rilascio di Permessi di costruire, sia di contenute in elaborati a corredo alle D.I.A.), relative a tipologie e materiali per interventi sugli edifici e sui manufatti, sono da considerarsi in ogni caso alla stregua di prescrizioni: in quanto tali, le variazioni ai progetti degli interventi interessati dovranno essere assoggettate a titolo abilitativo e comunicate o approvate preventivamente secondo le procedure di legge.
5. La piena osservanza delle prescrizioni, di cui al punto precedente, è quindi condizione determinante ai fini della formulazione dei certificati di collaudo finale delle opere eseguite e delle istanze di rilascio delle certificazioni di abitabilità, anche in relazione alle procedure richiamate dal D.P.R. 380/01 e smi.

7 Insediamenti commerciali

7.1 RELAZIONE MOTIVATA CON VALUTAZIONE CONGIUNTA DEGLI ASPETTI ECONOMICI, STRUTTURALI, TERRITORIALI, E SOCIALI DELL'INTERO COMUNE PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI

(Articolo 12 comma 4 DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche e integrazioni)

7.1.1 – Finalità

L'entrata in vigore della Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006 n° 59-10831 pubblicata sul BUR del 30 marzo 2006, porta a tre in sei anni le deliberazioni regionali che definiscono gli "Indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Questo terzo intervento consiliare – tra le altre rilevanti modifiche – introduce un'importante variante rispetto al più recente passato.

I Comuni dovranno raccogliere una serie di elementi di analisi per la fissazione e la scelta motivata delle zone di insediamento commerciale in ambito comunale.

Arrivare a "dare conto" delle scelte programmatorie in campo commerciale operate da ogni singolo Comune, passa dalla fine di marzo 2006 attraverso la rilevazione e l'utilizzo di una serie di dati riferibili all'intera realtà territoriale.

In altri termini, diventa indispensabile definire come presupposto al vero e proprio momento programmatico – che necessita di un intervento urbanistico strutturale - un percorso preparatorio costruito sulla valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali del Comune.

Una previsione questa, che tende a correggere – rispetto alle programmazioni antecedenti ora superate ed azzerate – le valutazioni espresse nelle varianti agli strumenti urbanistiche, basate spesso sulla sola oggettività della rete distributiva esistente oltre che naturalmente delle scelte di PRG.

Appare comunque convincente che le decisioni che conducono ad individuare le prospettive dello sviluppo commerciale locale, si basino su un ragionamento che nasce dall'equilibrata analisi di informazioni complessive più ampie e complete in grado di rendere veramente sostenibile il progetto comunale.

7.1.2 - DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831: articolo di riferimento

Si tratta del comma 4 dell'articolo 12 degli Indirizzi regionali come integrato della DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831 che testualmente recita:

"Il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali, salvo quanto previsto dall'articolo 14, comma 2 e dall'articolo 30, avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d. lgs. n. 114/1998 e deve essere effettuato dai comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui agli articoli 13 e 14 e di tutti gli articoli di cui

alla "Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" della presente normativa.

I criteri suindicati sono corredati da relazione motivata nella quale i comuni, previa congiunta valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi di cui ai precedenti articoli 2, 3 e 4, dei contenuti degli articoli della "Parte seconda Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" della presente normativa, con particolare riferimento agli artt. 26 e 27 in ordine alla viabilità, traffico e compatibilità ambientali, danno conto delle scelte operate e dell'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga ad essi consentite.

Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni costituisce parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici che i comuni devono adottare nei tempi, con le modalità e nel rispetto dei contenuti previsti dall'articolo 4 della legge regionale sul commercio, dell'articolo 6, comma 5 del d. lgs. n. 114/1998, della presente normativa e della L.R. 56/1977."

7.1.3 – IL METODO

Preliminare alla fase di elaborazione del progetto di variante del piano regolatore, è stata la ricomposizione della complessità dei sistemi, naturali ed antropici, che caratterizzano il territorio, qui rilevati e commentati in proiezione specifica, per dare conto e spiegare l'attesa programmazione commerciale.

La ricostruzione del quadro dei sistemi attivi sul territorio permetterà una più razionale ed organica lettura delle vere priorità di sistema e il riconoscimento mirato di addensamenti e localizzazioni, oltre che la fissazione di corrette compatibilità di insediamento.

Per questo obiettivo in particolare, all'interno dell'area tematica relativa al "Quadro sociale" comunale sono stati oggetto d'indagine e di rilevamento:

- a) i dati numerici degli abitanti e delle famiglie residenti;
- b) la serie storica degli ultimi 10 anni
- c) abitanti del 1981 e del 1991
- d) la conformazione dei residenti secondo l'età e l'occupazione;
- e) la conformazione dei residenti non occupati;
- f) la presenza di strutture sanitarie e socio riabilitative;
- e) il tenore di vita: reddito pro capite e risparmio medio;
- f) il tempo libero: attività culturali e di spettacolo.

Di seguito all'interno dell'area tematica relativa al "Quadro territoriale" comunale sono stati oggetto d'indagine e di rilevamento:

- g) il territorio comunale: aspetti naturali ed antropici;
- h) il territorio comunale: ubicazione e conformazione degli insediamenti;
- i) il territorio comunale: elementi naturali di rilievo;
- j) la Provincia di appartenenza;
- k) l'ASL di appartenenza;
- l) l'area di programmazione territoriale e il tipo di Comune secondo la classificazione regionale in tema di commercio;
- m) le superfici del territorio, i confini;
- n) la viabilità di collegamento;

- o) come sono e dove sono gli insediamenti locali
- p) descrizione della pianta del concentrico

Quindi all'interno dell'area tematica relativa al "Quadro strutturale" comunale sono stati oggetto d'indagine e di rilevamento:

- a. lo stato di fatto delle urbanizzazioni (primaria e secondaria);
- b. le reti (stradale, ferroviaria ecc.) e gli impianti strutturali (idro centrali termo fonti ecc.)
- c. la programmazione degli Enti pubblici e territoriali

Infine all'interno dell'area tematica relativa al "Quadro economico e produttivo" comunale sono stati oggetto d'indagine e di rilevamento:

- a la struttura imprenditoriale e la dinamica economica locale;
- b la rete commerciale locale e quella di gravitazione (locali e aree utili)

Sulla base di questi elementi fissare i criteri di cui all'articolo 8 del D.L.vo 114/91; operare in particolare sui riconoscimenti di addensamenti e localizzazioni commerciali, motivando l'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga consentite e infine fissare le compatibilità di sviluppo.

7.1.4 – Territorio e infrastrutture

La Provincia di appartenenza

Il Comune di CHIAVERANO ha come localizzazione amministrativa la Provincia di TORINO, a una distanza di 55 km a nord-est del capoluogo.

L'ASL di appartenenza

Appartiene all'aggregazione di comuni costituenti unità geografica omogenea che fa riferimento all'articolazione operata in sede di individuazione della A.S.L. n.° 9

L'area di programmazione territoriale e il tipo di Comune secondo la classificazione regionale in tema di commercio

Chiaverano appartiene - per quello che riguarda la territorialità in tema di programmazione commerciale - all'area di programmazione economica di Ivrea che comprende - oltre ai due comuni sopra citati - Albiano d'Ivrea, Banchette, Bollengo, Burolo, Cascinette d'Ivrea, Fiorano Canavese, Montalto Dora, Pavone Canavese, Salerano Canavese e Samone. In relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socio-economiche e di consistenza demografica - ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente provvedimento - si colloca tra i Comuni Minori vale a dire tra i "Comuni minori (o deboli) con popolazione minore a 3000 abitanti"

Le superfici e i confini

Il territorio comunale si estende su una superficie di 11,98 Km² per una densità abitativa pari a 185 abitanti per chilometro quadrato ed è compreso tra i 237 e i 792 metri sul livello del mare. Il capoluogo è situato ad una altitudine di 329 metri s.l.m. Chiaverano confina, in senso orario, con i comuni di Andrate, Donato, Sala Biellese, Torrazzo Biellese, Burolo, Cascinette d'Ivrea, Ivrea, Montalto Dora, Borgofranco d'Ivrea.

IL TERRITORIO COMUNALE: ASPETTI NATURALI E ANTROPICI

Il Canavese si apre allo sbocco della Valle d'Aosta e racchiude il più grande anfiteatro morenico d'Europa, nato dal ritiro degli imponenti ghiacciai alpini. In questo scenario domina protagonista il

profilo regolare della Serra, la grande collina morenica, che con i suoi 25 km di lunghezza è uno dei siti più caratteristici per peculiarità geologiche.

Ai suoi piedi si stendono i bacini lacustri che formano l' area detta dei cinque laghi. Chiaverano, adagiata sui colli dioritici della Serra, regala un' emozionante vista dell' anfiteatro morenico e dell' ambiente naturale che lo circonda. Chiaverano nasce da un antico borgo medioevale, di cui è ancora possibile trovare traccia nel ricetto e nei resti del castello. Storia e natura s' intrecciano spesso in un legame indissolubile. Lungo viottoli tra le vigne, sentieri nei boschi, mulattiere selciate, viuzze campestri, le passeggiate si snodano tra scenari sempre diversi dove le opere della natura si susseguono alle opere dell' uomo.

A testimonianza del passaggio dei ghiacciai si incontrano le "rocce montonate", su cui ancora si possono vedere le incisioni tracciate dalla morena e gli enormi e solitari massi erratici "Roc", custodi di un passato vecchio milioni di anni.

Testimoni del lavoro dell' uomo le viti sorrette da slanciati monopoli le "Culigne", i vigneti disposti a terrazze, poggiate su imponenti muri a secco. Sulla Serra la località di Scalveis, 100 ettari di bellezze incontaminate, fu in passato alpeggio di Chiaverano; oggi nei castagneti e nelle faggete circostanti, di proprietà comunale, si ritrovano le antiche baite ormai diroccate.

Sulle rocce levigate di S. Stefano, come su altre simili della zona, cresce il raro fico d'india nano endemico.

Spesso la vegetazione sorprende per la varietà delle sue piante e dei fiori: betulle, ginestre, ciliegi, ginepri alternano colori e profumi all' alternarsi delle stagioni.

È un paesaggio che affascina, perché prodotto culturale in cui sono sedimentati e stratificati secoli di costruttivo rapporto intellettuale con l' ambiente naturale.

Cenni storici e beni culturali.

Su di uno sperone roccioso, che domina l'anfiteatro morenico, si erge l'antica chiesa romanica di S. Stefano, custode di affreschi dell' XI secolo e ultima superstite dello scomparso borgo di Sessano.

Passeggiando lungo le sponde del lago Sirio e tra i boschi del lago Pistono, si incontrano frammenti dell'acquedotto romano di Ivrea, che partendo dal moresco di Bienca, frazione di Chiaverano, fu costruito sfruttando l'andamento naturale del terreno. Confusi fra i sassi dei muri a secco affiorano pietre spaccate e calce, oppure pezzi rossicci di coccio. Nel cuore del paese la Bottega del Frèr (fabbro), oggi museo, è l'unica rimasta tra le botteghe artigiane che nel secolo scorso animavano la vita produttiva del paese. È un museo di oggetti e strumenti del vivere e dell'operare quotidiano.

L'adeguamento della viabilità in un quadro di programmazione sovracomunale

La Variante al Piano Regolatore recepisce le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino in materia di viabilità, che per l'area di Chiaverano considera sostanzialmente due interventi significativi:

3. il nuovo percorso in Variante dell'abitato di Cascinette della strada Provinciale n.74 a valle di Chiaverano che si attesterà sulla S.S. n.228 del lago di Viverone in prossimità della Casa Circondariale di Ivrea

4. la nuova "bretellina" di raccordo della Provinciale n.221 per Andrate con la Provinciale n.74 di Bienca e Biò in territorio di Chiaverano a monte dell'abitato, che di fatto ha connesso la ex S.S. 419 (ora Provinciale) con la suddetta Provinciale e quindi con Ivrea

Questi due interventi che appaiono come misure rivolte sostanzialmente a sgravare dal traffico di attraversamento i nuclei storici degli abitati di Chiaverano e Cascinette, caratterizzati da problemi "strutturali" legati alla dimensione delle sedi viarie, rischiano di fatto di produrre effetti "collaterali" contrapposti.

È dimostrato infatti che mentre la bretella di Chiaverano ha spostato (complice anche l'interruzione per un certo periodo della provinciale per lavori di ripristino del ponte sul Rio della Serra) il traffico proveniente dal Biellese che "scende" dalla ex S.S.419, in direzione Ivrea - Piazza Mercato, via Circonvallazione - (e viceversa) producendo lo sperato evitamento del centro del paese.

Al contrario la variante (o "circonvallazione") di Cascinette, tenderà a rendere più agevole la comunicazione tra il bacino attraversato dalla S.S.228 (zone industriali di Cascinette, Burolo, Bollengo), caratterizzato dalla presenza di innumerevoli attività economiche e produttive, ed il versante Biellese della Serra.

Per questo motivo è stata a lungo sostenuta durante la stesura della Variante di Piano Regolatore la necessità di prevedere un collegamento tra la provinciale Cascinette - Chiaverano dalla zona a valle dell'abitato di Chiaverano, all'altezza del Cimitero e la via Montalto nei pressi dell'incrocio con la provinciale n.75 per Bienca e Biò. Il tema fu a suo tempo oggetto di una Osservazione formalizzata a suo tempo dall'Amministrazione Comunale di Chiaverano al P.T.C. della Provincia di Torino.)

In tal modo si potrebbe delineare un sistema viario che assicurando l'evitamento - ad Ovest - del centro di Chiaverano, permetterebbe di assecondare la naturale vocazione di Chiaverano ad essere cerniera di comunicazione tra il sistema eporediese e quello Biellese.

Tuttavia dal momento che nella Variante al Piano Regolatore del Comune di Cascinette, in via di stesura non risulta essere stata in alcun modo prevista la viabilità di evitamento del paese verso Chiaverano, la Variante al PRG di Chiaverano non "formalizza" la conseguente previsione del prolungamento di quel sistema viario, garantendone però indirettamente la futura realizzazione attraverso una pianificazione che non comprometta i suoli che potrebbero venirsene interessati.

Viene altresì abbandonata l'ipotesi che possano fungere da circonvallazione - ad Est - la via Rovera ed il suo prolungamento a Nord verso via Andrate, che assumono di fatto le funzioni di strade locali destinate a disimpegnare il traffico dei residenti e a servire le nuove aree residenziali introdotte dalla Variante.

La Variante propone infine il potenziamento della viabilità di Bienca da sempre in sofferenza a causa delle strettoie, con l'introduzione di una nuova strada che ricalca l'andamento del rio recentemente arginato, attraversando poi in diagonale l'abitato a supporto delle nuove aree residenziali e delle nuove aree per servizi sportivi e ricreativi previste a Nord-Ovest della frazione.

Ipotesi di programmazione urbanistica

Per meglio comprendere le politiche in atto a livello sovracomunale in materia di pianificazione e sviluppo, risulta importante conoscere gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni previste dai Piani Territoriali che intervengono nel governo del territorio.

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO della PROVINCIA di TORINO

Di seguito sono riportati stralci del PTC della provincia di Torino che riguardano da vicino il territorio del comune di Chiaverano.

IL COORDINAMENTO DELLE POLITICHE LOCALI SOVRACOMUNALI

Il sistema delle Aree urbanistiche sovracomunali.

L'individuazione delle *Aree urbanistiche sovracomunali* è avvenuta tenendo conto di tre diverse situazioni legate alle caratteristiche ambientali, socio-economiche, insediative presenti all'interno del territorio provinciale.

Si individuano così:

- a) nell'arco alpino, ambiti già istituzionalmente definiti dai territori delle Comunità Montane;
- b) la presenza, nel cuore del territorio provinciale, della Conurbazione Torinese;
- c) la presenza, attorno alla conurbazione torinese, di una Corona piana e collinare.

Chiaverano fa parte con Andrate, Borgofranco d'Ivrea, Carema, Nomaglio, Quassolo, Quincinetto, Settimo Vittone e Tavagnasco dell'area della Comunità Montana Dora Baltea Canavesana.

Oltre al sistema delle aree urbanistiche sovracomunali, il PTC individua altre aggregazioni legate a specifiche problematiche da affrontare riferite agli aspetti storico-morfologici, alla presenza di zone di interesse ambientale e alla rilevanza di iniziative già in atto.

Una delle aree di approfondimento così definite per la sua valenza ambientale è rappresentata dall'area dei Cinque Laghi di Ivrea comprendente, oltre al comune principale, Cascinette, Chiaverano, Montalto Dora, Burolo e Borgofranco.

IL PROGRAMMA EUROPEO DI INDIVIDUAZIONE E TUTELA DEI SITI/BIOTOPPI

Con il termine "Biotopo" si intende indicare una porzione di un territorio o corso d'acqua, non necessariamente già inseriti in aree ufficialmente protette, che formano una unità ecologica di importanza comunitaria per la conservazione della natura.

Il programma biotaly.

Allo scopo di aggiornare e completare lo stato di conoscenza sui biotopi, il servizio di conservazione della natura del Ministero dell'ambiente ha promosso un programma di ricerca, denominato Biotaly, elaborato sulla base delle disposizioni della direttiva comunitaria 92/43/Cee "Habitat". La direttiva completa la legislazione comunitaria sulla protezione della natura e arriva a definire un quadro comune per la conservazione di flora e fauna selvatiche e habitat naturali e seminaturali, attraverso l'attuazione di una rete di zone speciali di conservazione, denominata "Rete Natura 2000".

I biotopi, inseriti in un elenco e quindi istituzionalizzati, entrano a far parte del sistema regionale delle aree protette.

Recependo le indicazioni di livello europeo e regionale, il PTC si limita ad individuare e descrivere: le aree protette esistenti aree protette istituite dallo Stato e dalla Regione (L.R. 43/1975 e s.m. e i.) i biotopi individuati dalla regione Piemonte ai sensi della L.R. 47/95 di interesse comunitario (direttiva Habitat) e di interesse regionale le aree protette proposte dalla Provincia di Torino e recepite nel PTC le aree proposte nel Piano dei parchi Provinciali e trasmesso alla Regione i biotopi proposti dalla Provincia di Torino su segnalazione di enti diversi.

Per la forte valenza naturalistica-ambientale, l'area dei Cinque Laghi di Ivrea è inserita nell'elenco dei biotopi di interesse comunitario secondo la direttiva comunitaria 92/43/Cee "Habitat".

I biotopi sono sottoposti a vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/04. In questi ambiti sono consentiti esclusivamente gli interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela e che non alterino le caratteristiche naturalistico-ambientali e le tendenze evolutive naturali. Gli enti di gestione dei biotopi provvedono alla redazione dei progetti finalizzati alla conservazione e alla gestione dei singoli biotopi nonché agli interventi sul patrimonio edilizio e sui nuclei urbani esistenti ritenuti congrui con gli obiettivi di tutela naturalistica dei siti.

IL PATRIMONIO FORESTALE

Prospettive organizzative e gestionali.

Per realizzare una gestione coerente, integrata, senza soluzioni di continuità e aderente alle attuali molteplici funzioni richieste al bosco, la Regione Piemonte, Assessorato economia

montana e foreste, ha messo a punto una metodologia per la pianificazione forestale e pascoliva polifunzionale.

Il territorio regionale è stato suddiviso in 44 aree forestali, per le zone montane corrispondenti al territorio di una o più comunità montane, per le altre zone definite con criteri morfologici ed amministrativi.

L'area della Dora Baltea Canavesana con la Valle Sacra e la Val Chiusella è inserita nell'elenco delle 12 Aree forestali omogenee per le quali il PTC della provincia di Torino individua una serie di obiettivi ed azioni per il sostegno delle politiche settoriali, per la promozione della forestazione di aree residuali, incolte o in abbandono agricolo, per il mantenimento degli equilibri ambientali e per l'individuazione di un nuovo ruolo delle attività forestali come elemento motore dello sviluppo locale.

VOCAZIONI E FUNZIONI TURISTICHE

Beni culturali, beni ambientali.

Condividendo e accogliendo le indicazioni del Piano Territoriale Regionale, il PTC valorizza la funzione che i beni storico-culturali svolgono per il riconoscimento dell'identità del territorio e per la qualificazione del sistema insediativo, inserendoli nei circuiti d'uso del territorio e rendendo le Comunità locali consapevoli del loro valore.

Il PTC individua i seguenti insiemi di beni:

- ambiti
- architetture e sistemi architettonici
- centri storici
- percorsi turistico-culturali
- aree storico-culturali

L'individuazione delle aree storico-culturali della provincia di Torino è avvenuta sulla base di quelle elencate dal PRT tenendo conto in particolar modo di fattori quali l'organizzazione dell'insediamento, la qualità del paesaggio, la presenza di colture, sistemi infrastrutturali ed architetture connotanti il paesaggio, la viabilità storica e le connessioni tra i centri vicini, la presenza di sistemi difensivi, la presenza di fiere e mercati.

Il comune di Chiaverano, con il suo ricetto e il suo castello, è inserito nell'area storico culturale del Canavese ed Eporediese.

L'area culturale non è circoscrivibile con esattezza dal punto di vista storico, ma comprende comunque con analogia di caratteri il territorio limitato dal Po, dalla Stura di Lanzo, dalla Serra di Ivrea e dall'arco alpino.

Infine, il comune di Chiaverano è inserito nell'elenco dei centri definiti "del turismo diffuso" in aggiunta ai centri turistici elencati dal PRT, in quanto compreso nella lista dei centri inseriti nella rete delle rievocazioni storiche.

Coerentemente con il PTC, gli strumenti urbanistici del comune di Chiaverano recepiscono le indicazioni presenti nel documento provinciale ampliandole e corredandole delle dovute prescrizioni normative.

Di seguito si riportano stralci della relazione del progetto di Variante al Piano Regolatore Generale per quanto riguarda gli obiettivi da perseguire a livello comunale.

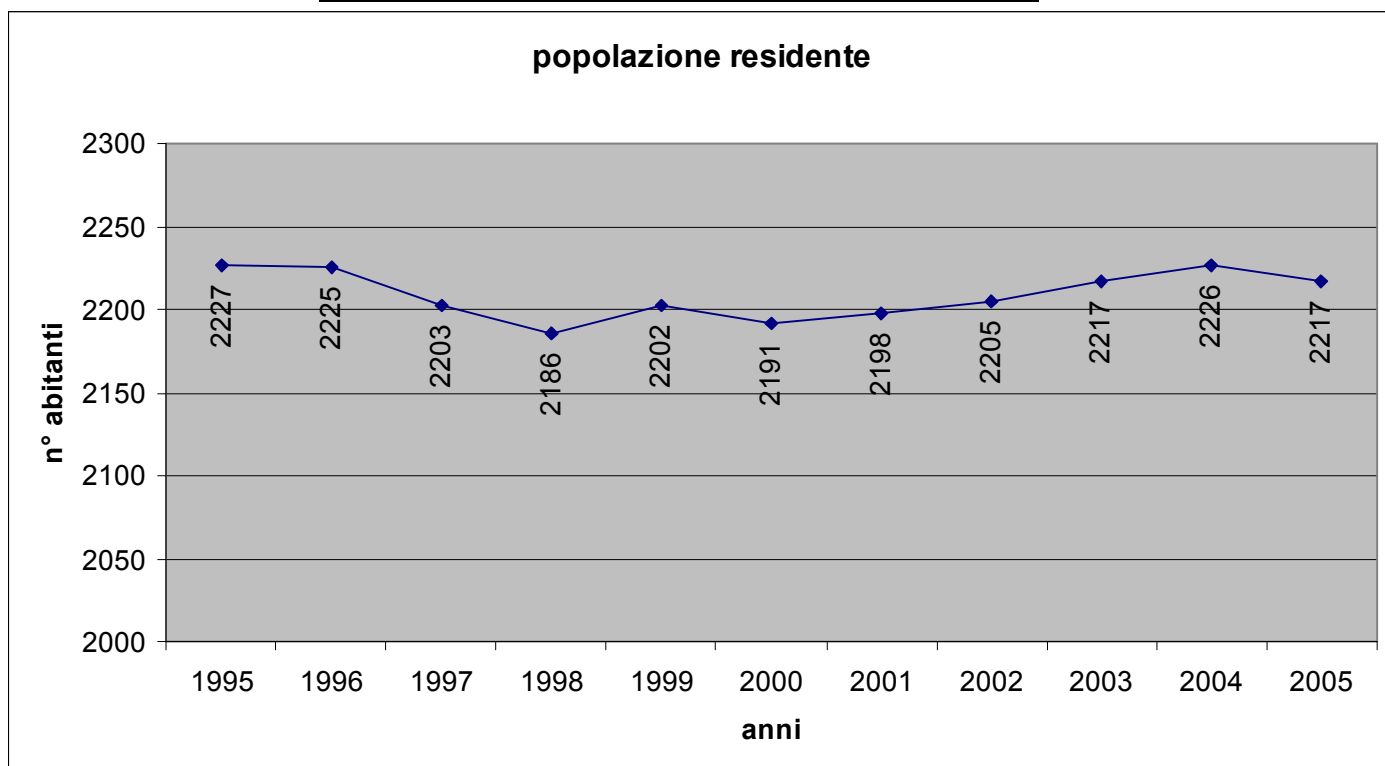
(omissis)

7.1.5 – Assetto economico e sociale

DINAMICA DEMOGRAFICA: ANALISI DELLA SITUAZIONE IN ATTO

ABITANTI			
	totale		
abitanti (al 31/12/2005)	2217		
abitanti (al 31/12/2003)	2217		
abitanti (al 2001)	2198		
abitanti (al 1991)	2225		

POPOLAZIONE RESIDENTE 1995-2005 (dati al 31/12)	
anno	totale
1995	2227
1996	2225
1997	2203
1998	2186
1999	2202
2000	2191
2001	2198
2002	2205
2003	2217
2004	2226
2005	2217



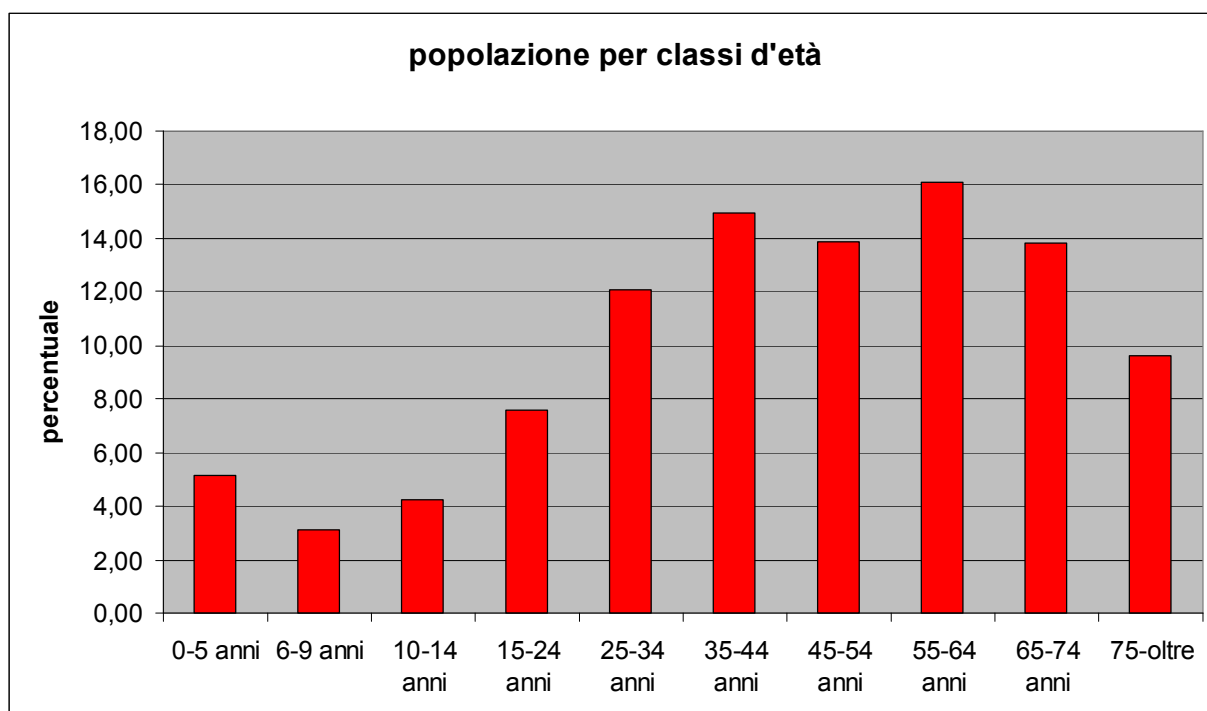
STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

NUCLEI FAMILIARI	
nuclei familiari (al 31/12/2005)	933
nuclei familiari (al 2001)	957

NUCLEI FAMILIARI 1995-2005 (dati al 31/12)	
anno	totale
1995	926
1996	922
1997	928
1998	938
1999	954
2000	953
2001	957
2002	956
2003	968
2004	953
2005	933

COMPOSIZIONE FAMIGLIE		
num. componenti	n. famiglie	%
1	279	29,90
2	279	29,90
3	186	19,94
4	151	16,16
5	26	2,79
6	8	0,86
7	4	0,43
oltre	0	0,00
totale	933	100,00

POPOLAZIONE PER ETA' (al 31/12/2005)					
	maschi	femmine	totale	%	anni di nascita
0-5 anni			114	5,14	2001-2006
6-9 anni			69	3,13	1997-2000
10-14 anni			94	4,26	1992-1996
15-24 anni			167	7,57	1982-1991
25-34 anni			266	12,06	1972-1981
35-44 anni			329	14,92	1962-1971
45-54 anni			306	13,88	1952-1961
55-64 anni			355	16,10	1942-1951
65-74 anni			305	13,83	1932-1941
75-oltre			212	9,61	fino al 31/12/1931
totale	0	0	2217		



PROFESSIONE		
	numero	%
imprenditori	31	1,40
lavoratori autonomi	201	9,06
dipendenti	641	28,00
dirigenti	26	1,17
totale	899	39,63

LA CONFORMAZIONE DEI RESIDENTI NON OCCUPATI

NON OCCUPATI				
	maschi	femmine	totale	%
minori da 0-5 anni			114	5,14
casalinghe			255	11,50
studenti			262	11,82
pensionati			551	24,85
disoccupati			136	6,13
totale	0	0	1318	59,45

LA PRESENZA DI STRUTTURE SANITARIE e SOCIALI DI SERVIZIO PER LA POPOLAZIONE

1 ambulatorio medico presso la sede municipale

Teatro in corso di adeguamento

Sala pluriuso in corso di costruzione

IL TEMPO LIBERO: ATTIVITÀ CULTURALI

Attività del settembre chiaveranese

L'associazione del rosmarino

In un progetto di riqualificazione dell'agricoltura, l'Associazione del Rosmarino, nata da pochi anni, ha avviato una selezionata coltivazione di questo saporitissimo arbusto che, grazie alle particolari caratteristiche di esposizione e di terreno, acquista un sapore ed una fragranza peculiari. Vetrina dell'Associazione è la Bottega del Rosmarino, che si ricollega alla tradizione di antichi saperi del luogo.

Amare la natura, favorire il recupero dei terreni incolti, mantenere un attento presidio sul territorio, diffondere e divulgare la conoscenza della coltivazione biologica e l'uso dei prodotti naturali e trasformati, sono gli obiettivi che guidano l'attività dell'Associazione, perseguito con determinazione ed entusiasmo.

DINAMICA DELL'ECONOMIA LOCALE

Comune di **Chiaverano**

	Chiaverano
Quota s.l.m. (in metri)	329
Superficie (ha)	1.198
Popolazione legale al 21-10-2001	2.198
Popolazione residente (2004)	2.205
Totale localizzazioni d'impresa (2005) di cui:	152
Attività manifatturiere	18
Costruzioni	23
Commercio	29
Turismo	13
Servizi alle imprese	22
Servizi alla persona	4
Esercizi alberghieri (2004)	2
Letti negli alberghi (2004)	40
Altri esercizi turistici (2004)	1
Letti negli altri esercizi turistici (2004)	200
Comunità montana	37
Zona altimetrica ISTAT	3
Azienda sanitaria locale	9
Circoscrizione per l'impiego	22

Piemonte in cifre Edizione 2006

Commercio

ANALISI QUANTITATIVA E TIPOLOGICA DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO LOCALE

I dati relativi alla rete distributiva del commercio in sede fissa di CHIAVERANO sono stati verificati con i dati comunali.

Nel complesso la rete distributiva locale di Chiaverano è costituita da complessivi 11 esercizi di vendita suddivisi come segue secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dalla nuova normativa di settore con il decreto legislativo 114/98.

Degli 11 punti vendita secondo le definizioni di settore, 8 sono alimentaristi tipici, 3 sono negozi del settore non alimentare. In tali attività sono compresi e inoltre segnalati, tra le forme speciali di vendita, 2 rivenditori di monopoli di stato, 2 edicole promiscue, oltre ad una farmacia. Per quanto riguarda i pubblici esercizi vi sono 10 bar-ristoranti, 1 ristorante e 1 bar.

Gli 11 esercizi secondo le dimensioni tipologiche sono tutti esercizi di vicinato ad identificare una rete commerciale per lo più rivolta ai residenti.

Non si rilevano medie e grandi strutture di vendita.

Numero e tipologie esercizi a confronto

Settore merceologico: offerta alimentare e mista			Settore merceologico: offerta non alimentare		
Tipologia delle strutture distributive	Sup vendita mq	n.	Tipologia delle strutture distributive	Sup vendita mq	n.
Vicinato	fino a 150	8	Vicinato	fino a 150	3
M-SAM 1 Media alimentare e mista	151 – 250		M-SAM 1 Media alimentare e mista	151 - 400	
M-SAM 2 Media alimentare e mista	251 – 900		M-SAM 2 Media alimentare e mista	401 - 900	
M-SAM 4 Media alimentare e mista	1501 - 200		M-SAM 4 Media alimentare e mista	1801 - 2500	
M-SE 1 Media extralimentare	151 - 400		M-SE 1 Media extralimentare	151 - 400	
M-SE 2 Media extralimentare	401 - 900		M-SE 2 Media extralimentare	401 - 900	
M-SE 3 Media extralimentare	901 - 1500		M-SE 3 Media extralimentare	901 - 1500	
M-CC Medio centro commerciale	151 - 1500		M-CC Medio centro commerciale	151 - 1500	
G-SM 1 Grande mista	1501 - 4500		G-SM 1 Grande mista	1501 - 4500	
G-SM 2 Grande mista	4501 - 7500		G-SM 2 Grande mista	4501 - 7500	
G-SM 3 Grande mista	7501 - 12000		G-SM 3 Grande mista	7501 - 12000	
G-SM 4 Grande mista	Oltre 12000		G-SM 4 Grande mista	oltre 12000	
G-SE 1 Grande extralimentare	1501 - 3500		G-SE 1 Grande extralimentare	1501 - 3500	
G-SE 2 Grande extralimentare	3501 - 4500		G-SE 2 Grande extralimentare	3501 - 4500	
G-SE 3 Grande extralimentare	4501 - 6000		G-SE 3 Grande extralimentare	4501 - 6000	
G-SE 4 Grande extralimentare	Oltre 6000		G-SE 4 Grande extralimentare	oltre 6000	
G-CC 1 Grande centro commerciale	fino a 6000		G-CC 1 Grande centro commerciale	Fino a 6000	
G-CC 2 Grande centro commerciale	6001 - 12000		G-CC 2 Grande centro commerciale	6001 - 12000	
G-CC 3 Grande centro commerciale	12001 - 18000		G-CC 3 Grande centro commerciale	12001 - 18000	
G-CC 4 Grande centro commerciale	Oltre 18000		G-CC 4 Grande centro commerciale	oltre 18000	
Totali		8	Totali		3

L'AREA DI PROSSIMITÀ COMMERCIALE DEL COMUNE

CHIAVERANO è stato classificato come comune minore e appartenente all'AREA DI PROGRAMMAZIONE ECONOMICA di IVREA così come riportato nell'allegato B della D.C.R. 563-13414.

Il Comune di CHIAVERANO deve essere classificato – per quanto attiene agli aspetti della rete commerciale - appartenente alla cosiddetta rete commerciale secondaria e deve essere individuato secondo l'intervento ufficiale della Regione Piemonte con la seguente definizione: *“Comune non turistico con popolazione inferiore a 3000 abitanti, sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.”*

L'area di programmazione economica di Ivrea è formata dai seguenti comuni: Albiano d'Ivrea, Banchette, Bollengo, Burolo, Cascinette d'Ivrea, Chiaverano, Ivrea, Fiorano Canavese, Montalto Dora, Pavone Canavese, Salerano Canavese e Samone.

Oltre ai comuni inseriti nell'area di programmazione economica, si possono includere nell'area di prossimità di Chiaverano anche i comuni limitrofi quali Borgofranco d'Ivrea e Andrate, e anche se sul versante biellese della Serra Donato, Sala Biellese e Torrazzo Biellese.

L'area di prossimità di CHIAVERANO sarà allora composta dai seguenti Comuni:

Area programmazione economica di Ivrea
Albiano d'Ivrea
Banchette
Bollengo
Burolo
Cascinette d'Ivrea
Chiaverano
Ivrea
Fiorano Canavese
Montalto Dora
Pavone Canavese
Salerano Canavese
Samone
Comuni limitrofi
Borgofranco d'Ivrea
Andrate
Donato
Sala Biellese
Torrazzo Biellese

Così come riportato nell'allegato B della D.C.R. 563-13414, i comuni che fanno parte della dell'area di programmazione di Ivrea sono classificati come:

Albiano d'Ivrea comune minore della rete secondaria e cioè *“Comune minore (o debole) con popolazione inferiore a 3000 abitanti, sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.”*

Banchette comune intermedio e cioè *“Comune non turistico con dimensione demografica a partire da 3000 abitanti e non compreso tra i Comuni della rete primaria rappresentati questi dai Comuni metropolitani, dai poli della rete primaria e dai subpoli della rete primaria. Posto in posizione gerarchica intermedia tra i Comuni minori o deboli e i Comuni della rete primaria.”*

Bollengo comune minore

Burolo comune minore

Cascinette d'Ivrea comune minore

Ivrea comune polo della rete primaria e cioè *“Centro attrattore di aree di programmazione*

commerciale, nei quali si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici. Su di essi si concentrano flussi di gravitazione naturale che interessano vaste zone del territorio regionale.”

Fiorano Canavese comune minore
Montalto Dora comune intermedio
Pavone Canavese comune intermedio
Salerano Canavese comune minore
Samone comune minore
Borgofranco d'Ivrea comune intermedio
Andrate comune minore
Donato comune minore
Sala Biellese comune minore
Torrazzo comune minore

L'area di prossimità così definita è rappresentata nella tavola 4 allegata con l'indicazione della tipologia delle strutture di vendita presenti sul territorio.

ANALISI QUANTITATIVA E TIPOLOGICA DELL'AREA DI PROSSIMITÀ

La rete distributiva del commercio in sede fissa di Chiaverano e dell'area di prossimità disegnata conta circa 51648 residenti ed è costituita da complessivi 859 esercizi di vendita per una densità degli esercizi commerciali per abitante pari a 60,12.

I 859 esercizi commerciali risultano così suddivisi secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dalla nuova normativa di settore con il decreto legislativo 114/98 e dai criteri regionali del Piemonte: 635 sono alimentaristi e misti, 224 sono negozi del settore non alimentare.

Tra i 859 esercizi commerciali valutati secondo le dimensioni tipologiche 800 punti vendita sono esercizi di vicinato, 56 sono medie strutture di vendita, 3 sono grandi strutture di vendita.

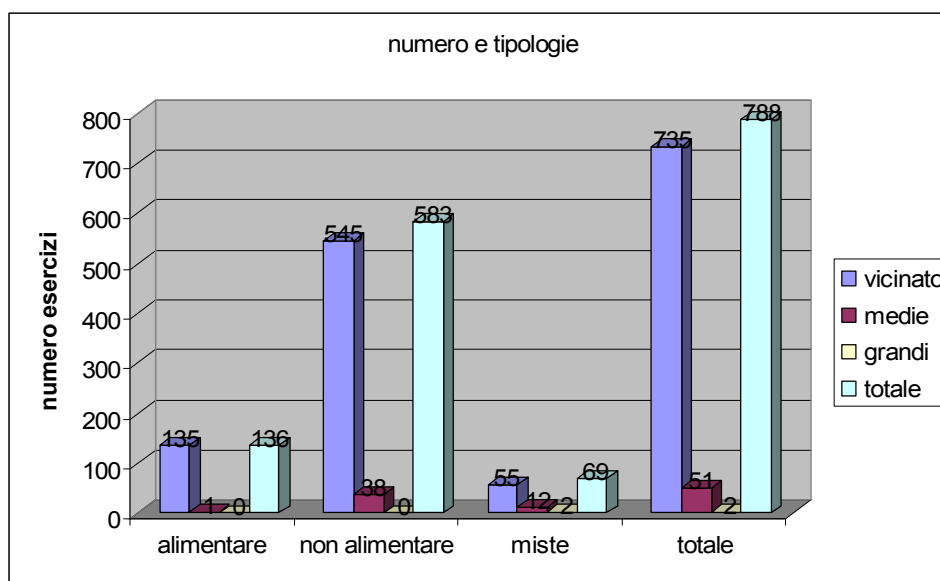
Comune	Esercizi totali	Medie strutture		Grandi strutture		Vicinato	Tipo di Comune
		N°	Mq.	N°	Mq.		
Albiano d'Ivrea	17	1	270			16	Minore 1.688
Banchette	40	2	349			38	Intermedio 3.400
Bollengo	28	6	2.669			22	Minore 2.005
Burolo	27	16	9.038	1	5.800	10	Minore 1.344
Cascinette d'Ivrea	13	1	432			12	Minore 1.453
Fiorano Canavese	5					5	Minore 888
Ivrea	554	17	11.545			537	Polo 23.737
Montalto Dora	44	6	1.509			38	Intermedio 3.473
Pavone Canavese	36	2	1.900	1	10.520	33	Intermedio 3.810
Salerano Canavese	2					2	Minore 509
Samone	9					9	Minore 1.499
CHIAVERANO *	13	0	0			13	Minore 2.205
Totali	788	51	27.712	2	16.320	735	46.011

Comune	Esercizi totali	Medie strutture		Grandi strutture		Vicinato	Tipo di Comune
		N°	Mq.	N°	Mq.		
Borgofranco d'Ivrea	57	5	1.456	1	2.500	51	Intermedio 3.635
Andrate	6					6	Minore 477
Donato	4					4	Minore 731
Sala Biellese	3					3	Minore 592
Torrazzo	1					1	Minore 202
Totali	71	5	1.456	1	2.500	65	5.637

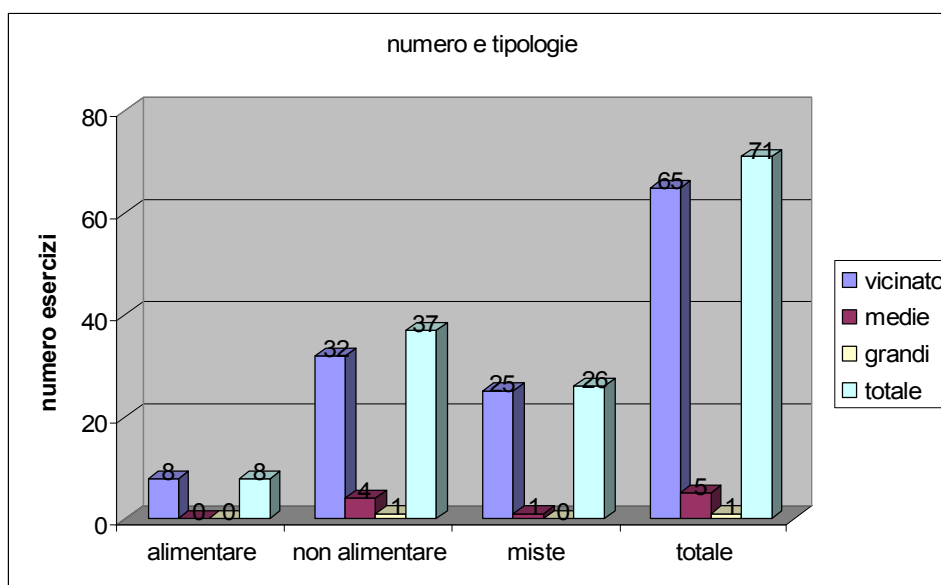
Fonte Regione Piemonte: Il commercio in Piemonte n° 31 - 2004

* Viene lasciato per omogeneità di rilievo il dato dell'anno 2004

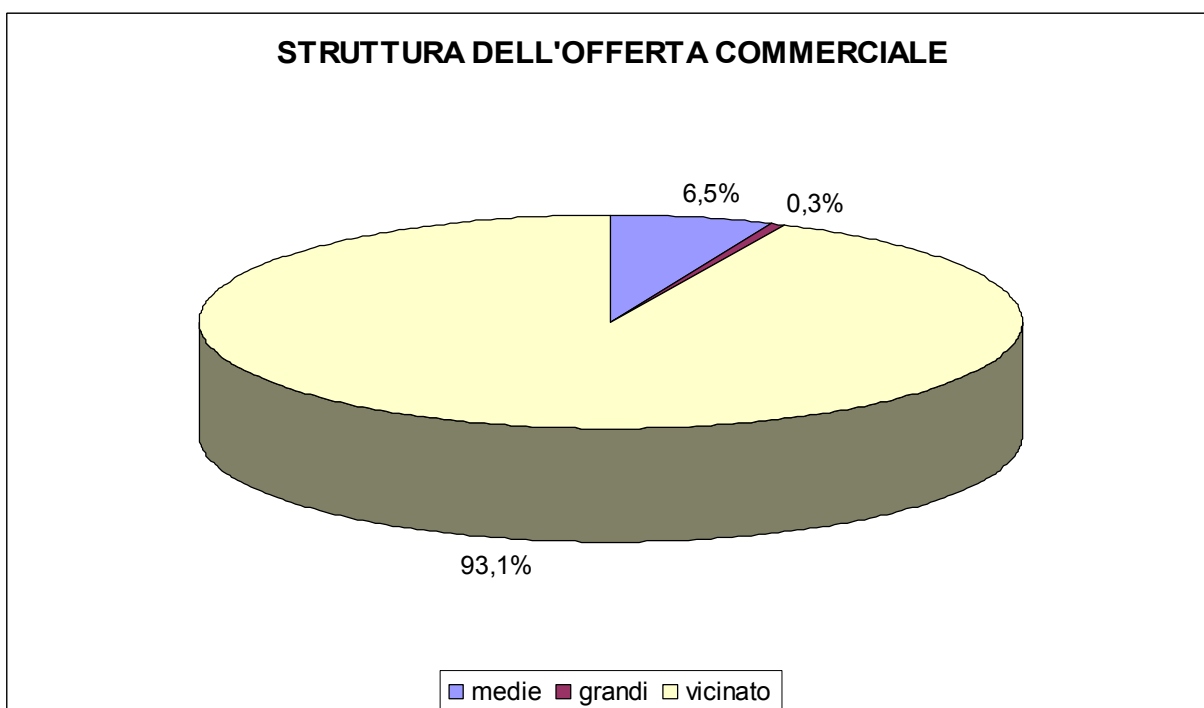
OFFERTA MERCEOLOGICA DELL'AREA DI PROGRAMMAZIONE DI IVREA



OFFERTA MERCEOLOGICA DEI RESTANTI COMUNI LIMITROFI



Il grafico a torta mette in evidenza il peso percentuale dei negozi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita rispetto al numero totale degli esercizi commerciali presenti nell'area di prossimità individuata.



MORFOLOGIA DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO LOCALE

“È la forma del sistema distributivo, il fattore che non trascurando e reinterpretando il ruolo della forza, condiziona maggiormente il comportamento del mercato. Uno dei principali indicatori della forma di un sistema distributivo è rappresentato dalle caratteristiche dei luoghi nei quali l’offerta è significativamente presente e agglomerata. I nodi e le fasce del sistema reticolare possono presentare caratteristiche” (Il disegno territoriale della concorrenza – Alessio Lofaro 1999 Franco Angeli)

L’area commerciale descritta che stiamo esaminando ha un assetto spaziale consolidato che può essere classificato come *“Assetto policentrico allargato”*.

Vi si riconosce un ruolo commerciale privilegiato all’agglomerato principale che è quello della rete distributiva di Ivrea, costituita da 554 esercizi commerciali in cui non appare però neppure una grande struttura di vendita, ma dove sono in fase avanzata numerose ipotesi di potenziamento di medie superfici di tipologia massima e una corona di agglomerati che circondano il principale in cui è presente un’offerta commerciale anche rilevante per quanto riguarda i diversi consumi.

Questo assetto si è sviluppato e consolidato solo in epoca recente e ha visto protagonisti i Comuni di Burolo e di Pavone in cui sono stati attivati i due grandi centri commerciali attivi nell’area. Burolo soprattutto ha costruito nel suo territorio una vocazione commerciale alternativa e per certi versi collegata e continuativa rispetto alla rete di Ivrea.

Tutti gli altri Comuni dell’area di prossimità, garantiscono il minimo servizio commerciale di vicinato ai residenti.

Tra i progetti strategici in via di definizione si deve poi rilevare quello di Mediapolis che nasce a Albiano di Ivrea e che prevede la realizzazione di un complesso polifunzionale comprendente un Parco di divertimenti, un albergo, e una grande area commerciale specializzata dotata di ristorazione e di relativi servizi.

7.1.6 - CONCLUSIONI RIASSUNTIVE FINALIZZATE

IL CONCETTO DI PIANIFICAZIONE COMMERCIALE SOSTENIBILE

Il decreto legislativo 114/98 aumenta la competenza programmatica delle Regioni e assegna loro, fra gli altri, un obiettivo principale: favorire l’equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive.

“L’equilibrio non può essere confuso con l’immobilità e la stazionarietà: invece di appiattirsi sul concetto di uguaglianza (uguale forza, uguale trattamento, ecc.) bisogna promuovere le differenze, affinché possano produrre i loro effetti positivi. Lo squilibrio provoca movimento.” (Il disegno territoriale della concorrenza – Alessio Lofaro 1999 Franco Angeli)

Da qui pare corretto stabilire che l’obiettivo cui mirare sia quello di una pianificazione commerciale che crei squilibri più o meno accentuati tenuto conto dell’area di intervento e delle sue componenti.

Una programmazione flessibile che non abbia tuttavia pretese di infallibilità e completezza per le innumerabili sfumature e variabili da valutare lungo il percorso e soprattutto si confronti con quello che si può definire uno “sviluppo commerciale sostenibile”.

Il tema dello sviluppo è strettamente legato all'economia, ma l'utilizzo del termine è condizionato dal contenuto della riflessione cui si riferisce.

Negli ultimi anni infatti ridimensionata una prima e assolutistica visione economicistica di sviluppo, se ne è sviluppata una seconda legata a una serie di variabili considerate essenziali per lo stesso processo di accrescimento. Attualmente e a partire dalla fine degli anni '80 si parla sempre più spesso di processo di sviluppo sostenibile in molti ambiti della vita sociale.

Nel 1987 il rapporto Brundtland (primo Ministro della Norvegia) elaborato nell'ambito delle Nazioni Unite introdusse questa definizione dello sviluppo sostenibile: *“Lo sviluppo è sostenibile se soddisfa i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere le possibilità per le generazioni future di soddisfare i propri bisogni.”*

Una definizione che a prima vista può sembrare solo intuitiva e semplicistica, si fonda invece su concetti e presenta problemi importanti che hanno dato origine a discussioni di notevole risalto attraverso l'esame di termini come “sostenibilità, capitale naturale critico, equità nella distribuzione delle ricchezze, tecnocentrismo e ecocentrismo” ed altri, che non è qui il caso di richiamare per le loro caratteristiche di elementi da macroindagine in cui in genere vengono affrontati.

In estrema sintesi, bisogna riconoscere che il “commercio” come settore economico di un paese non può andare immune da queste riflessioni, così che sembra corretto tentare un adeguamento della definizione di “commercio sostenibile” secondo questa traduzione: È sostenibile il commercio che soddisfa la funzionalità del servizio con insediamenti nelle aree urbane più adeguate senza compromettere, anzi nel maggior rispetto, della rete distributiva già esistente, dell'ambiente e del patrimonio culturale del territorio.

Programmare l'incremento della rete distributiva non può più passare solo attraverso i concetti economici di “mercato” e di “produttività”, ma si deve tenere nel debito conto anche un concetto secondo cui la quantità e la qualità dei negozi vada collegata all'impatto ambientale di ogni insediamento, da quelli di maggiore dimensione fino a quelli minori altrettanto determinanti per il mercato e la funzionalità del servizio. Nessuno può impedire in sostanza che pure utilizzando gli strumenti normativi vigenti, si introducano nella pianificazione di settore, metodi e analisi in linea con il concetto di sviluppo sostenibile e proiezioni che tendano fino da oggi a privilegiare le valutazioni sull'impatto ambientale degli insediamenti anche commerciali.

VALUTAZIONI CONGIUNTE

In sintonia con l'obiettivo che consenta di pianificare uno sviluppo commerciale sostenibile, si deve partire dalle considerazioni e dalle brevi analisi di vario peso e genere sopra definite.

Da qui è possibile trarre una serie di considerazioni che si possono così riassumere:

1 – Dall'analisi territoriale e strutturale si rileva che CHIAVERANO, ha definito nel corso degli anni - anche attraverso diverse amministrazioni - una politica urbana di rispetto, tutela e di

conservazione del proprio nucleo urbano con un'attenzione particolare per le caratteristiche ambientali del proprio territorio che ne determinano a livello di programmazione urbanistica sovra comunale un'importante vocazione turistica.

La posizione geografica defilata rispetto al "grande traffico" e l'attuale ridotto collegamento viabilistico (gli interventi ipotizzati dovrebbero portare Chiaverano ad essere cerniera di comunicazione tra il sistema viario Eporediese e quello Biellese) rendono il comune escluso dalle migliori posizioni commerciali di area.

Il commercio e le attività economiche locali – come accade in queste realtà – si sono infatti sviluppate nell'ambito del nucleo storico e sono rivolte ai residenti.

2 – Dall'analisi socio-economica si rileva che la dinamica e la struttura della popolazione residenti e i nuclei familiari sono rimasti sostanzialmente stabili nel corso degli ultimi 10 anni. La dinamicità economica dell'area nel suo complesso conferma che nel terziario e nelle sue diverse componenti si riscontra l'attività cittadina principale.

3 – Dall'analisi oggettiva della rete distributiva locale e da quella di area si rileva che l'area di programmazione di Ivrea individua ancora una posizione dominante della rete distributiva del polo primario in cui peraltro si delinea un sensibile potenziamento in almeno due aree definite: in Via Strusiglia già licenziate saranno a breve attivate nuove medie superfici fino a 2.500 mq. di vendita. Nella ex area Montefibre sono in progetto due nuovi insediamenti ognuno di 2.500 metri di vendita; Burolo in primo luogo e Pavone Canavese poi rappresentano i due agglomerati commerciali posti a corona della città, alternativi alla rete primaria; è prevista una rilevante iniziativa anche commerciale nel territorio di Albiano d'Ivrea costituita da un insediamento commerciale di circa 36.000 mq. di vendita in localizzazione extraurbana L.2 in un'area ubicata sull'asse viario di collegamento verso il biellese; non esistono altre previsioni di sensibile potenziamento in nessuna altro Comune di area; non esistono quindi condizioni locali per una previsione di sensibile potenziamento commerciale, vista la proiezione principale di sviluppo rappresentata dal turismo; si potrà valutare ai sensi dell'articolo 18 degli indirizzi e criteri regionali, la promozione di uno specifico programma di valorizzazione in A.1, ad iniziativa pubblica e privata, "anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana."

IL RUOLO COMMERCIALE DI CHIAVERANO

CHIAVERANO – come abbiamo visto – è dunque classificato (in modo molto puntuale) dalla Regione come Comune MINORE e appartiene alla cosiddetta "rete commerciale secondaria".

CHIAVERANO, ricompreso tra i Comuni Minori, appare esattamente individuato dalle definizioni regionali, in quanto dotato sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.

In sintesi si può sostenere che sul territorio di CHIAVERANO non esistano le condizioni urbanistiche oggettive per prevedere un ampliamento della rete distributiva attraverso l'insediamento di grandi superfici di vendita, tenuto conto della realtà e delle programmazioni dei Comuni circostanti.

Proprio alla luce di queste rilevazioni l'Amministrazione Comunale di CHIAVERANO riconosce il ruolo trainante degli agglomerati esistenti, e in attesa di verificare le caratteristiche dei nuovi insediamenti "in itinere" nelle altre reti distributive, definisce una propria progettualità di settore contenuta nel documento strutturale di programmazione urbanistica.

E si inserisce nella pianificazione di area assumendosi il ruolo di "mantenere" il proprio servizio di prossimità, basato su piccoli nuclei di esercizi commerciali, senza tuttavia precludere in assoluto lo sviluppo di superfici di vendita di vicinato e di media struttura, nel proprio territorio attraverso un movimento di aperture o di ampliamenti commerciali "lento" e consolidante.

Non sono comunque previste né addensamenti extraurbani (A.5) e neppure localizzazioni né urbane (L.1) né urbano-periferiche (L.2).

Sulla base di queste considerazioni è possibile procedere alla fissazione dei criteri di cui all'articolo 8 del D.l.vo 114/98 riconoscendo gli addensamenti e le localizzazioni commerciali locali e confermando le attività al dettaglio e le relative posizioni territoriali esistenti.

7.2 RICONOSCIMENTO DEGLI ADENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI *CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI Articolo 8 comma 3 del D.Lvo 114/98*

7.2.1 PREMESSA: ADEGUAMENTO AGLI INDIRIZZI E AI CRITERI REGIONALI

Con le nuove disposizioni legislative in materia di commercio (D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, LR 12 novembre 1999, n. 28 s.m.i., DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414 s.m.i. successivamente modificata ed integrata con DCR del 23 dicembre 2003 n. 347-42514 e con DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831) è stato modificato sostanzialmente lo scenario di programmazione del settore commerciale.

Il Comune è tenuto ad adeguare i propri strumenti urbanistici - generale ed attuativi - ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, al fine di recepire quanto previsto dalla legge regionale per la disciplina, lo sviluppo e l'incentivazione del commercio al dettaglio, in sede fissa:

Con riferimento alle necessità di portare ulteriori modificazioni, di seguito descritte, la seguente Relazione illustra i criteri per l'applicazione degli indirizzi, di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in attuazione del D.lgs. 114/98, per l'adeguamento della pianificazione urbanistica e della programmazione commerciale, oltre alle motivazioni delle scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale.

7.2.2. CRITERI ARTICOLO 8 D.L.VO 114/98

Il comune, sulla base delle disposizioni regionali, adotta i criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'apertura, al trasferimento di sede e all'ampliamento della superficie di una media struttura di vendita.

Le scelte – al di là degli aspetti oggettivi – sono state definite anche tenendo conto degli aspetti territoriali, strutturali ed economico-sociali rilevati e commentati con relazione a parte.

In particolare i criteri contengono il riconoscimento sul proprio territorio delle zone di insediamento commerciale che si definiscono addensamenti e localizzazioni commerciali.

Il Comune di VIGONE, con la presente variante del piano regolatore, strutturale, inserisce nello strumento urbanistico l'adeguamento specifico alle norme sul commercio al dettaglio confermando la maggior parte degli assunti antecedenti ed apportando una serie di modifiche secondo lo schema che segue:

Gli addensamenti comunali

La Regione prevede che in ciascun Comune sono riconoscibili gli ambiti territoriali (addensamenti e localizzazioni) nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione commerciale con lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori.

Gli addensamenti sono: Porzioni del territorio urbano o extraurbano percepite come omogenee e unitarie che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili ubicate una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a CHIAVERANO che è Comune Minore i seguenti addensamenti:

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a CHIAVERANO che è Comune Minore i seguenti addensamenti:

Tipo	Descrizione	CHIAVERANO
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Centro storico
A.2	Addensamento storico secondario: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. È l'ambito commerciale di antica formazione, posto all'interno del tessuto residenziale che costituisce la prima corona insediativa dell'area centrale, caratterizzato da un'elevata densità commerciale e di servizi.	Non riconosciuto.
A.3	Addensamento commerciale urbano forte: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. e A.2. L'addensamento commerciale urbano forte è ogni ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.	Non riconosciuto.
A.4	Addensamento commerciale urbano minore o debole: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. A.2. e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.	Non riconosciuto
A.5	Addensamento commerciale extraurbano arteriale: Si riconosce in ambiti extraurbani che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1. A.2. A.3. e A.4. È ogni ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo assi o nodi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. È sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione di merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare.	Non riconosciuto

A1 – Addensamento storico rilevante.

Unico. Riconoscibile nell'ambito concidente con la perimetrazione del centro storico di CHIAVERANO, è l'ambito urbano di antica formazione caratterizzato da una discreta densità commerciale e di servizi.

Si riconosce nel territorio di Chiaverano un addensamento storico rilevante tipo A.1. E' l'ambito commerciale di antica formazione, sviluppato spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, ecc.) del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una buona densità residenziale, così' come delimitato ai sensi art.12 allegato A (DCR 563 - C.R.13414 del 29/10/99):

Tipologie	Numeri
Alimentari di vicinato	7
Alimentari medie strutture	
Non alimentari di vicinato	1
Non alimentari medie strutture	
Misti di vicinato	
Misti medie strutture	
Totali	8

Delimitazione viaria e rete dell'addensamento per via

Asse viario	esercizi n.	Alimentari e/o misti	non alimentari
Corso C. Zuffo	2	2	
Corso Centrale	5	4	1
Via Casassa	1	1	
	8	7	1

Le localizzazioni comunali

Le localizzazioni sono: Singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali non costituenti addensamento commerciale.

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione le localizzazioni non si riconoscono a CHIAVERANO che è Comune Minore:

Tipo	Descrizione	A CHIAVERANO
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Nessun riconoscimento
L.2	Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.	Nessun riconoscimento

Intervento previsto dai criteri di programmazione urbanistica

Per ognuno degli addensamenti e delle localizzazioni sopra individuati si procede a rilevare il rispetto delle previsioni, di cui all'articolo 22 e seguenti, dei criteri di programmazione urbanistica.

Addensamenti	Aree a destinazione commerciale Art. 22 criteri	Destinazioni d'uso Art. 24 criteri	Aree a parcheggi pubblici e privati Art. 22 e 25 criteri	Beni culturali e ambientali Art. 23 criteri
A.1	Come da PRG vigente	Come da PRG vigente	Come da tabella regionale	Nessun rilievo (•)
<ul style="list-style-type: none"> Non sono individuati parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali che presentino caratteri tali da evitarne snaturamento e/o espulsione dagli addensamenti riconosciuti. 				

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive, di cui all'articolo 8 della D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414 e s.m.i., è delineata nella tabella che segue.

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
	VICINATO	fino a 150	Si	=	Si	=	=	=
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 – 250	Si	=	Si	=		=
	M - SAM2	251 – 900	Si	=	Si	=		=
	M - SAM3	901 – 1500	No	=	Si	=		=
	M - SE1	151 – 400	Si	=	Si	=		=
	M - SE2	401 – 900	Si	=	Si	=		=
	M - SE3	901 – 1500	No	=	Si	=		=
Medi Centri commerciali	M - CC	151 – 1500	Si	=	Si	=		=
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 – 4500	No	=	No	=		=
	G - SM2	4501 – 7500	No	=	No	=		=
	G - SM3	7501 – 12000	No	=	No	=		=
	G - SM4	> 12000	No	=	No	=		=
	G - SE1	1501 – 3500	No	=	No	=		=
	G - SE2	3501 – 4500	No	=	No	=		=
	G - SE3	4501 – 6000	No	=	No	=		=
	G - SE4	> 6000	No	=	No	=		=
Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	=	No	=		=
	G - CC2	6001 – 12000	No	=	No	=		=
	G - CC3	12001 – 18000	No	=	No	=		=
	G - CC4	> 18000	No	=	No	=		=

Come si può rilevare dalla tabella fissata a **CHIAVERANO** risulterà possibile attivare:

In addensamento A.1	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari e miste fino a 900 mq. Medie strutture di vendita non alimentari fino a 900 mq. Medi centri commerciali con superfici di vendita fino a 1.500 mq.
----------------------------	---

8 Dimensionamento della Variante

La variante introduce nuove aree per destinazioni residenziali e terziarie in aumento rispetto a quelle del piano regolatore intercomunale.

AREE RESIDENZIALI

Le aree nuove residenziali sono suddivise in aree di completamento e di nuovo impianto.

Le aree di completamento per un totale di 32.867 mq originano un Volume residenziale in incremento pari a 8.077 mc.

Le aree di nuovo impianto per un totale 80.459 mq originano un Volume residenziale in incremento pari a 16.356 mc.

Il Volume residenziale totale ammesso in incremento dalla Variante 2003 è pari a 24.433 mc

Le aree di completamento comprendono alcuni lotti residenziali già previsti dal PRI a consistenza edificatoria non esaurita che sono stati "conservati" dalla Variante 2003 sia pur con una capacità edificatoria ridotta.

I lotti di completamento conservati - per un totale di 12.105 mq.- afferivano nel Piano regolatore intercomunale Volume residenziale pari a 6052,50 mc

L'incremento netto (incrementi da nuove aree tolto decremento su aree conservate) della Variante 2003 in termini di Volume residenziale ammonta pertanto a 18.380,50 mc.

AREE TERZIARIE

Le aree nuove terziarie sono suddivise in aree di produttive e turistico ricettive

Le nuove aree terziarie produttive per un totale di 24.707 mq originano superfici utili in incremento pari a 4.300 mq

Le nuove aree terziarie turistiche – che in prevalenza "riconoscono" le attività in atto nate in contesto agricolo o in aree che il PRI individuava tra i servizi privati - per un totale di 56.471 mq originano superfici utili in incremento pari a 450 mq.

AREE PER SERVIZI

La variante prevede una sostanziale riduzione delle aree per servizi e destinazioni pubbliche rispetto al Piano regolatore intercomunale.

Il PRI infatti, anche in virtù della sua caratteristica di intercomunalità individuava aree per servizi per un totale di 999.221 mq. comprendenti aree per standard, aree per servizi generali ed una quota modesta di aree per servizi privati.

La Variante 2003, pur conservando una significativa dotazione di aree per servizi generali - oltre alla quota di aree per standard sufficienti a coprire i fabbisogni indicati dalla LUR - fissa la quantità di aree per servizi a destinazione pubblica in 378.714 mq di cui 175.896 mq di aree computate per standard e 202.818 di servizi di interesse generale.

Le tabelle che seguono indicano in modo analitico il dimensionamento della Variante 2003.

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE Quadro di riepilogo delle aree normative

tavola Pp azionamento		Superficie mq	Percentuale della superficie territoriale comunale	Percentuale della destinazione d'uso	destinazioni d'uso							
AREE NORMATIVE					residenza	ricettivo	produttivo	commerciale	terziario	agricola	servizi	
AREE RESIDENZIALI R		901.058	7,5									
NUOVE AREE RESIDENZIALI NRS		113.326	0,9	12,6								
	NRSc lotti di completamento	32.867	0,3		x			x-				
	NRSi lotti di nuovo impianto	80.459	0,7		x			x-				
AREE RESIDENZIALI CONFERMATE Rs		672.432	5,6									
	RS residenza storica consolidata	231.522	1,9		x	x-	x-	x-	x-			
	RSd residenza diffusa	440.910	3,7		x	x	x-	x-	x-			
AREE RESIDENZIALI IN CONTESTO AGRICOLO RA		115.300	1,0									
	RAb borgate o edifici isolati	115.300			x		x-	x-	x-	x		
	RAr nuclei o edifici da recuperare				x					x		
AREE TERZIARIE T		125.358	1,0									
AREE ARTIGIANALI E PRODUTTIVE Tp		48.413	0,4									
	NTp aree artigianali/produttive di nuovo impianto	24.709	0,2	19,7	x-		x-	x	x-	x-		
	Tp aree artigianali e produttive consolidate	23.704	0,2		x-		x-	x	x-	x-		
AREE TURISTICO RICETTIVE Tr		76.945	0,6									
	NTr aree turistico ricettivo di nuovo impianto	56.471	0,5	45,0	x-	x		x-	x-			
	Tr aree turistico ricettivo consolidate	20.474	0,2		x-	x		x	x-			
AREE AGRICOLE A		10.220.550	85,3									
	Ac aree a coltivo	2.717.779	22,7								x	
	Ax aree di connessione	216.282	1,8								x-	x-
	Ab bosco e affioramenti rocciosi	6.798.124	56,7								x-	
	Au laghi torbiere aree umide	488.365	4,1								x-	x-
AREE PER SERVIZI S		383.034	3,2									
	SL servizi locali	175.896	1,5	45,9	x-			x-				x
	SLg servizi generali	202.818	1,7									
	SP servizi privati	4.320	0,0		x			x-				x-
	ST servizi tecnici											
SUPERFICI PER SEDIMI STRADALI ED ALTRE AREE NON COMPUTABILI		350.000	2,9									
TOTALE TERRITORIO COMUNALE		11.980.000	100,0%									

NOTE:

x destinazioni d'uso ammissibili

x- destinazioni d'uso attivabili con limitazioni

Determinazione della capacità insediativa teorica delle Variante 2003

Capacità insediativa teorica del Pri				2441	abitanti
Incrementi arrecati dalla Var.2003					
	mc	mc x ab.	abit. +		
Volume aggiuntivo da aree NRsc	8077,00	120,00	67,31		
Volume aggiuntivo da aree NRsi	16356,00	120,00	136,30		
Volume aggiuntivo da recupero	12000,00	120,00	100,00		
<i>tot incrementi var 2003</i>			303,61		
Decrementi arrecati dalla Var.2003					
	mc	mc x ab.	abit. -		
Volume in riduzione da aree NRscE	6052,50	120,00	50,44		
<i>tot decrementi var 2003</i>			50,44		
Variazioni indotte alla C.I.T. dalla Variante 2003				253,17	abitanti +
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA VAR 2003				2694,17	abitanti
Percentuale di incremento su CIT del PRI = 10,37 %					

Incremento su abitanti residenti effettivi

Abitanti residenti (2005) = 2.217

Abitanti aggiuntivi da Var.2003 = 253

Totale abitanti potenziali = 2.470

Percentuale di incremento su abitanti residenti = 11,41 %

VERIFICA DOTAZIONE AREE PER STANDARD VARIANTE 2003

Verifica dotazione aree per standard residenziali Var.2003

FABBISOGNO				
tipo di area art.21 L.R.56/77		mq/ab	ab	fabbisogno
a	scuola	5	2694	13470
b	interesse comune	5	2694	13470
c	verde sport	12,5	2694	33675
d	parcheggi	2,5	2694	6735
<i>totale</i>		25	2694	67350

DISPONIBILITA'				
tipo di area art.21 L.R.56/77		mq/ab	ab	disponibilit�
a	scuola	1,56	2694	4206
b	interesse comune	11,85	2694	31911
c	verde sport	32,87	2694	88576
d	parcheggi	16,50	2694	44432
<i>totale</i>		62,78	2694	169125

Verifica dotazione aree per standard terziario Variante 2003

FABBISOGNO AGGIUNTIVO STANDARD INDOTTO DA VAR.2003							
aree terziarie aggiuntive			SUL	fabbisogno	disponibile	area SL	
	n	localizzazione	mq	100%&	mq	localizzazione	n
Ntp	1	casale Eusebio	150	150	150	<i>in loco</i>	
Ntp	2	via Andrate nord	150	150	2217	via Andrate	16
Ntp	3	via Andrate sud	2500	2500	2217	via Andrate	16
Ntp	4	casale Bacciana	150	150	150	<i>in loco</i>	
Ntp	5	via Lazzetta 1	750	750	1123	M.Zuffo Est	32
Ntp	6	via Lazzetta 2	150	150	235	M.Zuffo Sud	34
Ntp	7	via Ivrea	150	150	300	Cimitero	35
Ntp	8	Casale nassio sopra1	150	150	150	<i>in loco</i>	
Ntp	9	Casale nassio sopra2	150	150	150	<i>in loco</i>	
Ntr	1	cascine Richeda	150	150	904	Bugliacco	14
Ntr	2	Castello S. Giuseppe	150	150	150	<i>in loco</i>	
Ntr	3	area campeggio	150	150	400	<i>In loco</i>	
<i>totali</i>			4750	4750	8146		

VARIANTE GENERALE 2003 AL PRG DEL COMUNE DI CHIAVERANO - Aree per servizi e standard urbanistici in progetto

AREE SL, SLg - standard e aree per servizi pubblici

area SL		località	destinazione ai sensi art. 21 LR 56/77				terziario	destinazione d'uso in progetto
			a	b	c	d		
			scuola 5mq/ab	attrezzature di interesse comune 5mq/ab	verde/sport 12,5mq/ab	parcheggi pubblici 2,5mq/ab		
SLg	1	area Bastia					parco pubblico attrezzato	
SLg	2	Scalveis - fontana					cascina didattica, area pascolo	
SLg	3	Scalveis - antico borgo					ostello - casa per ferie comunale	
SLg	4	attestamento galleria					attestamento percorsi ciclo pedonali	
SL	5	area sportiva Bienca		1.720	9.933	1.530	parco pubblico attrezzato	
SL	6	Bienca ovest				2.032	capolinea pulmann di linea, piazza	
SL	7	Bienca		966			chiesa, piazza	
SL	8	area NRSi 1/2			3.289	1.645	area parcheggio, area verde	
SL	9	Bienca centro				895	parcheggio "la Tettoia"	
SL	10	Tomalino ovest				392	area parcheggio	
SL	11	Tomalino est				462	area parcheggio	
SL	12	Bienca est			803	402	piazzale - fermata bus	
SL	13	Bienca sud-est				850	area parcheggio	
SL	14	C.ne Bugliacco				904	parcheggio, accesso pedonale TR2	
SL	15	S. Grato		242	2.113		parco pubblico attrezzato	
SL	16	S. Grato est				4.434	parcheggio, area verde	
SL	17	Casale Ravera			4.816	2.408	giardino pubblico, area verde	
SL	18	via Andrate		2.305		1.152	piazza, parcheggio	
SL	19	S. Stefano		1.095	31.719	6.570	parco pubblico, verde attrezzato	
SL	20	via Bienca sud				513	parcheggio TR 4	
SL	21	via Bienca nord				400	parcheggio TR 4	
SL	22	piazza Ombre	2.400	2.950	13.717	3.200	municipio, scuola, campo sportivo	
SL	23	via Andrate angolo c.so Centrale	1.806				scauola elementare	
SL	24	C.le Roreto				969	area parcheggio	
SL	25	Castello		3.180	11.244		parco pubblico	
SL	26	piazza Marconi			103	95	piazza, area parcheggio	
SL	27	Parrocchia		2.047			chiesa	
SL	28	S. Lucia			3.633	1.817	piazza, parcheggio, area verde	
SL	29	via Montalto				3.098	area attrezzata pulmann, parcheggio	
SL	30	Teatro		403		381	area parcheggio	
SL	31	via Ivrea nord				191	area parcheggio	
SL	32	mulino Zuffo est			1.685	562	1.123 parcheggio, area verde	
SL	33	via Ivrea sud				503	area parcheggio	
SL	34	mulino Zuffo sud			353	118	235 area parcheggio	
SL	35	Cimitero		10.309		8.773	300 cimitero, area parcheggio	
SL	36	Bacciana sud				4.100	area parcheggio	
SL	37	Lago Sirio nord				1.049	area parcheggio	
SLg	38	lungo lago nord					spiaggia, parcheggio	
SLg	39	località Bersaglio					parco pubblico	
SLg	40	lungo lago sud					spiaggia, area attrezzata	
SL	41	parco Robinson			5.167		parco giochi	
SL	42	Parco la Rotonda		4.996			area per spettacoli	
SL	43	Casa Perona		903			ex Municipio	
SL	44	c.so Centrale				101	parcheggio	
SL	45	Ecomuseo		795			museo -punto informativo	
standard da reperire in aree NT							1.150	
TOTALE PER DESTINAZIONE			4.206	31.911	88.576	44.207	8.146	

Scheda quantitativa dei dati di Piano: allegata alle pagine seguenti

COMUNE DI **CHIAVERANO**

Localizzazione amministrativa			
Provincia di	Torino	a. numero d'ordine	<input type="text"/>
Comprensorio di	Ivrea	b. numero geografico	<input type="text"/>
Unità locale dei servizi n°	9	c. altitudine capoluogo	<input type="text" value="329"/> m s.l.m.
		min - max	<input type="text"/>

I° SINTESI SOCIO ECONOMICA al 2001

1 Popolazione residente	al 31/12/ >>	2000	2001	2002	2003	2004	2005
		2.191	2.198	2.205	2.217	2.226	2.217

2 Dinamica demografica

	1971	1991	2001	Variazioni assolute '71-01	Variazioni % '71-01 (71=100)
Popolazione residente complessiva di cui	2089	2225	2198	109	105,22
a nel capoluogo			1331		
b nelle altre località abitate			652		
c sparsa			215		
Popolazione turistica (media annua)					
totale	2089	2225	2198	109	105,22

3 Situazione occupazionale

a Domanda globale di posti di lavoro = Popolazione economicamente attiva	DL	1036	
b Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune	OL	360	di cui nel secondario 50
c Saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro	DL - OL	676	
d Lavoratori pendolari			
in entrata (Lpe)	40		
in uscita (Lpu)	567		
	Saldo pendolari Lpe - Lpu	-527	
e Saldo domanda-offerta effettiva di posti di lavoro	DL + (Lpe - Lpu) - OL	149	

4 Situazione edilizia

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	Variazioni % '71-01 (71=100)
a Patrimonio edilizio residenziale:							
1 alloggi esistenti in complesso			859			1083	126,08
2 vani esistenti in complesso			3576			4295	120,11
b Indice di affollamento medio = <i>iam</i>			0,58			0,51	87,60
	Abitanti in complesso	Vani in complesso					
c Situazione di sovraffollamento (ia > 1)							
1 abitanti in situazione di sovraffollamento						0	
2 vani sovraffollati						0	
d vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica						0	

II° SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURB. ED URBANIZZATO ANTE VAR.03

1 Superficie complessiva del territorio comunale

rilevam in data:2001

ha	1.198,00
----	-----------------

2 Territorio agricolo (art. 25)

	ha	%
a Terreni messi a coltura, (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate)	273,36	28,66
b Pascoli e prati = prati permanenti	0,00	0,00
c boschi esistenti	680,43	71,34
d incolti produttivi	0,00	0,00
totale	953,79	100

3 Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A USI PUBBLICI (esistenti all'interno ed all'esterno del perimetro delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti)

A1 Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

	ha	%	mq/ab	31/12/2001
a aree per l'istruzione dell'obbligo	1,74	17,98	7,92	
b aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere urbano	2,29	23,66	10,42	
c aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	5,01	51,76	22,79	
d aree per parcheggi pubblici	0,64	6,61	2,91	
totale	9,68	100	44,04	

A2 Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2)

	ha	%
(percentuali in rapporto alla superficie complessiva degli insediamenti produttivi)	2,66	35,09

A3 Attrezzature al servizio degli impianti direzionali e commerciali (art. 21.2)

	ha	%
(percentuali in rapporto alla superficie coperta degli edifici)	0,54	3,41

A4 Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

	ha	%	mq/ab
a aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	0,00	0,00	0,00
b aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere			
1 interne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
2 esterne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
c aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport			
1 interne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
2 esterne ai perimetri dell'urbanizzato	83,10	100,00	378,07
d aree per parcheggi pubblici			
1 interne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
2 esterne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
totale	83,10	100,00	378,07

A5 Totali

	ha	%	mq/ab
1 Totale di A1	9,68	10,09	44,04
2 Totale di A4	83,10	86,58	378,07
3 Totale di A1 + A4	92,78	96,67	422,11
4 Totale di A (A1 + A2 + A3 + A4)	95,98	100,00	844,22

B USI PRIVATI (esistenti all'interno ed all'esterno del perimetro delle aree urbanizzate)

	ha	%	mq/ab
1 Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse)	48,08	67,25	218,74
2 Giardini e parchi privati		0,00	0,00
3 Impianti produttivi : superficie complessiva	7,58	10,60	34,49
4 Attrezzature commerciali , direzionali, ricreazionali, private	15,83	22,14	72,02
5 totale di B (1+2+3+4)	71,49	100	325,25

C TOTALE COMPLESSIVO A + B

	ha	mq/ab
	167,47	761,92

III° SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO URBANIZZATO ED URBANIZZANDO secondo le previsioni della Var.'03 al PRI

1 Superficie complessiva del territorio comunale

ha 1.198,00

2 Territorio agricolo (art. 25)

	ha	%
a terreni messi a coltura, (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate)	293,41	30,15
b pascoli e prati = prati permanenti	0,00	0,00
c boschi esistenti	679,80	69,85
d incolti produttivi	0,00	0,00
totale	973,21	100

3 Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A USI PUBBLICI di P.R.G. all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

A1 Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

	ha	%	mq/ab
a aree per l'istruzione dell'obbligo	0,42	2,49	1,56
b aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere urbano	3,19	18,89	11,84
c aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	8,86	52,46	32,89
d aree per parcheggi pubblici	4,42	26,17	16,41
totale	16,89	100	62,69

A2 Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2)

	ha	%
(percentuali in rapporto alla superficie complessiva degli insediamenti produttivi)	0,81	16,74

A3 Attrezzature al servizio degli impianti direzionali e commerciali (art. 21.2)

	ha	%
(percentuali in rapporto alla superficie coperta degli edifici)	0,27	3,32

A4 Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

	ha	%	mq/ab
a aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	0,00	0,00	0,00
b aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere			
1 interne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
2 esterne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
c aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport			
1 interne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
2 esterne ai perimetri dell'urbanizzato	20,28	100,00	75,28
d aree per parcheggi pubblici			
1 interne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
2 esterne ai perimetri dell'urbanizzato	0,00	0,00	0,00
totale	20,28	100,00	75,28

A5 Totali

	ha	%	mq/ab
1 Totale di A1	16,89	44,16	62,69
2 Totale di A4	20,28	53,02	75,28
3 Totale di A1 + A4	37,17	97,18	137,97
4 Totale di A (A1 + A2 + A3 + A4)	38,25	100,00	275,95

B USI PRIVATI (esistenti all'interno ed all'esterno del perimetro delle aree urbanizzate)

	ha	%	mq/ab
1 Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse)	90,10	87,42	334,45
2 Giardini e parchi privati	0,00	0,00	0,00
3 Impianti produttivi : superficie complessiva	4,84	4,70	17,97
4 Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private	8,13	7,89	30,18
5 totale di B (1+2+3+4)	103,07	100	382,59

C TOTALE COMPLESSIVO A + B

	ha	mq/ab
	141,32	524,57

IV° SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO (VAR.'03)

1 Posti di lavoro nel secondario

	ha	n.
a posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG nel secondario		20
b totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario		70
c aree attrezzate di nuovo impianto e/o riordino	2,47	

2 Capacità insediativa residenziale teorica (art.20)

I Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art.20)

	ha	P
a immobili consolidati allo stato di fatto	0,00	0
b immobili soggetti a restauro conservativo	0,00	0
c aree di completamento	3,29	67
d aree di ristrutturazione	67,24	2.176
e aree di espansione	8,05	136
totale	78,58	2.379

II Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica

	ha	P
a aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	2,05	0
b aree per attrezzature turistiche previste	2,65	0
c aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate	0,00	0
d aree destinate a residenza stagionale aggiuntive	0,00	0
e aree attrezzate a campeggio	3,00	0
totale	7,70	0

III Capacità insediativa in zone agricole

	P
totale	315

IV Capacità insediativa in complesso

	ha	P
Totale di I + II + III	86,28	2.694

3 Servizi sociali in insediamenti residenziali (art.21.1)

	ha	m ² x abitante
a aree per servizi sociali esistenti	16,26	37,69
b aree destinate a servizi per il soddisfacimento di bisogni pregressi	0,00	0
c aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti	0,63	25,00
d aree per servizi sociali in complesso	totale di a +b +c	16,89
		62,69

4 Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

	ha
a per il soddisfacimento di bisogni pregressi	0,00
1 completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu.	
2 dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu.	
b per esigenze future	0,00

5 Principali interventi pubblici previsti dal PRG

	ha
a aree soggette a piani per l'edilizia economico popolare (art.41)	
1 già formati e vigenti da realizzare	0,00
2 da formare su aree individuate dal PRG	0,00
3 da formare in aree da individuare	0,00
b aree soggette a piani per impianti produttivi	

