

Regione Piemonte  
Provincia di Torino

PIANO REGOLATORE 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 del 16.11.88)

Comune di Chiaverano  
Comunità Montana Dora Baltea Canavesana

## VARIANTE GENERALE

Progetto Definitivo

## RELAZIONE

elaborato integrativo adottato in fase di controdeduzioni alle osservazioni regionali  
marzo 2009

Dimensionamento della Variante



Comune di Chiaverano

Variante 2003 al PRI

### **Dimensionamento della Variante** (aggiornamento Marzo 2009)

L'accoglimento da parte dell'A.C. delle proposte di modifica contenute nella Relazione d'Esame alleg. n°1 al prot. 50717 del 17 /11/08 induce la riformulazione del dimensionamento della Variante 2003 al PRI, che tuttavia rimane sostanzialmente coerente con le previsioni del progetto Definitivo.

La variante, parzialmente modificata dall'accoglimento delle proposte regionali, introduce nuove aree per destinazioni residenziali e terziarie in aumento rispetto a quelle del piano regolatore intercomunale vigente.

#### **AREE RESIDENZIALI**

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

Le aree di completamento, che ammontano a 30.354 mq, originano un Volume residenziale aggiuntivo pari a 7.117 mc.

Le aree di nuovo impianto che ammontano a 55.188 mq originano un Volume residenziale aggiuntivo pari a 16.356 mc.

La superficie per nuove aree residenziali complessiva ammonta a 86.542 mq, mentre Il Volume residenziale totale ammesso in incremento dalla Variante 2003 è pari a 17.722 mc

#### **AREE TERZIARIE**

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

Le nuove aree terziarie produttive che ammontano a 21.983 mq, originano superfici utili aggiuntive pari a 2.170 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 56.393, 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 (aggiornamento Marzo 2009).

**DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE Quadro di riepilogo delle aree normative**

tavola Pp azzonamento		Superficie fondiaria	percentuale della superficie territoriale comunale	percentuale della destinazione d'uso	destinazioni d'uso						
AREE NORMATIVE		mq			residenza	ricettivo	produttivo	commerciale	terziarie	agricole	servizi
<b>AREE RESIDENZIALI R</b>		<b>822.816</b>	<b>6,9%</b>								
NUOVE AREE RESIDENZIALI NRS		<b>86.542</b>	0,7%	10,5%							
<b>NRSc</b>	lotti di completamento	30.354			x			x-			
<b>NRSi</b>	lotti di nuovo impianto	56.188			x			x-			
<b>AREE RESIDENZIALI CONFERMATE Rs</b>		<b>620.974</b>	5,2%								
<b>RS</b>	residenza storica consolidata	231.522			x	x-	x-	x-	x-		
<b>RSd</b>	residenza diffusa	389.452			x	x	x-	x-	x-		
<b>AREE RESIDENZIALI IN CONTESTO AGRICOLO RA</b>		<b>115.300</b>	1,0%								
<b>RAb</b>	borgate o edifici isolati	115.300			x		x-	x-	x-	x	
<b>RAr</b>	nuclei o edifici da recuperare				x					x	
<b>AREE TERZIARIE T</b>		<b>122.054</b>	1,0%								
AREE ARTIGIANALI E PRODUTTIVE Tp		<b>45.186</b>	0,4%								
<b>NTp</b>	aree artig. e produtt.di nuovo impianto	21.983		18,0%	x-		x-	x	x-	x-	
<b>Tp</b>	aree artigianali e produttive consolidate	23.203			x-		x-	x	x-	x-	
<b>AREE TURISTICO RICETTIVE Tr</b>		<b>76.868</b>	0,6%								
<b>NTr</b>	aree turistico ricettivo di nuovo impianto	56.393		46,2%	x	x		x-	x-		
<b>Tr</b>	aree turistico ricettivo consolidate	20.475			x	x		x-	x-		
<b>AREE AGRICOLE A</b>		<b>10.302.096</b>	86,0%								
<b>Ac</b>	aree a coltivo	2.580.024								x	
<b>Ax</b>	aree di connessione	238.490								x-	
<b>Ab</b>	bosco e affioramenti rocciosi	6.995.217								x-	
<b>Au</b>	laghi torbiere aree umide	488.365								x-	
<b>AREE PER SERVIZI S</b>		<b>383.034</b>	3,2%								
<b>SL</b>	servizi locali	175.896		45,9%						x	
<b>SLg</b>	servizi generali	202.818									
<b>SP</b>	servizi privati	4.320			x			x-		x-	
•	<b>ST</b> servizi tecnici										
superfici per sedimi stradali ed altre aree non computabili		<b>350.000</b>	2,9%								
<b>TOTALE TERRITORIO COMUNALE</b>		<b>11.980.000</b>	<b>100,0%</b>								

NOTE:

- x destinazioni d'uso ammissibili
- x- destinazioni d'uso ammissibili con limitazioni





tavola Pp-azzonamento	Superficie fondiaria mq	Potenzialità edificatoria						Tipi d'intervento				destinazioni d'uso							
		indice fondiario if mc/mq	volume max amm. mc	SUL max amm. mq	Sc max amm. Mq	unità immobiliari	n. piani	H max amm. mt	intervento diretto	S.U.E o P.dC convenzion.	Interventi esterni	residenz	ricettivo	Produttivo	comm	terziarie	agricole	servizi	
<b>AREE RESIDENZIALI R</b>																			
<b>AREE RESIDENZIALI IN CONTESTO AGRICOLO RA</b>																			
<b>RAr</b> nuclei o edifici da recuperare				(+30)															
1 Andrate1		(+100)										AM							MS
2 Andrate2		(+100)										AM							MS
3 Andrate3		(+60)										AM							MS
4 Asarello sopra		(+60)										AM							MS
5 Andrate4		(+100)										AM							MS
6 Andrate5		(+60)										AM							MS
7 Andrate6		(+60)										AM							MS
8 Assarello		(+60)										AM							MS
9 Gollito		(+60)										AM							MS
10 Pra San Pietro1		(+60)										AM							MS
11 Pra San Pietro2		(+60)										AM							MS
12 Bianca campo sportivo		(+60)										AM							MS
13 C.le Montresco1		(+60)										AM							MS
14 C.le Montresco2		(+60)										AM							MS
15 C.na Ruffino		(+100)										AM							MS
16 C.le Montresco3		(+60)										AM							MS
17 C.le Montresco4		(+100)										AM							MS
18 Strada Torrazzo		(+60)										AM							MS
19 S. Stefano 1		(+60)										AM							MS
20 S. Stefano 2		(+100)										AM							MS
21 campo Selvatico1		(+60)										AM							MS
22 campo Selvatico2		(+100)										AM							MS
23 Monsino sotto		(+60)										AM							MS
24 Ex Canile		(+60)										AM							MS
25 Lago Sirio – Prella		(+100)										AM							MS
26 Tornalino		(+100)										AM							MS
27 Campagnetta		(+60)										AM							MS
28 Gaia		(+100)										AM							MS
29 Monsino sopra		(+100)										AM							MS



CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DELLA VARIANTE 2003 (marzo 2009)  
definizione della capacità insediativa (metodo analitico art.20 comma 4 della L.R. 56/77)

			abitanti
a)	patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) senza mutamento della destinazione d'uso, del 3° comma dell'art. 13	numero di abitanti residenti rilevati (RS esistente)	1.219
		numero di vani in abitazioni non occupate	75
b)	patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere c), con mutamento di destinazione d'uso, d) ed e) del 3° comma dell'art. 13	rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito (IV= 120,00mc/ab)	
		RS incremento per cambio di destinazione d'uso	20
		RS incremento per cellule fuori contesto	30
		RSd esistente	554
		RSd incremento (+100mc)	58
		Rab esistente	443
		Rab incrementi % (+25%)	49
		Rab incrementi una tantum (+100mc)	9
		Rar esistente	70
		Rar incrementi una tantum (+60/100mc)	18
		<i>totale per incrementi</i>	1252
c)	previsione di nuove edificazioni di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'art. 13.	rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito (IV= 120,00mc/ab)	
		NRSc	59
		NRSi	88
		<i>totale nuove edificazioni</i>	148
<b>Totale capacità insediativa teorica</b>			<b>2694</b>



## INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

definizione dell'incremento potenziale del numero degli abitanti

1	abitanti residenti		2217
2	nuovi abitanti per incrementi in aree di recupero	RS incremento per cambio di destinazione d'uso	20
		RS incremento per cellule fuori contesto	30
		RSd incremento (+100mc)	58
		Rab incrementi % (+25%)	49
		Rab incrementi una tantum (+100mc)	9
		Rar esistente	70
		Rar incrementi una tantum (+60/100mc)	18
		recupero vani vuoti	75
		<i>totale per incrementi in aree di recupero</i>	<b>329</b>
3	nuovi abitanti per aree residenziali di nuovo impianto	rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito (IV= 120.00mc/ab)	
		NRSc	59
		NRSi	88
		<i>totale per aree di nuovo impianto</i>	<b>148</b>
<b>totale abitanti potenziali</b>			<b>2694</b>

N.B.:

incremento della popolazione residente esclusi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente = **6,7 %**  
 incremento della capacità insediativa teorica rispetto a quella prevista dal PRI (2441ab)= **10,35 %**

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	parcheeggi 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	parcheeggio "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	parcheeggio, accesso pedonale TR2	
SL	15	S. Grato		242	2.113		parco pubblico attrezzato	
SL	16	S. Grato est				4.434	parcheeggio, area verde	
SL	17	Casale Ravera			4.816	2.408	giardino pubblico, area verde	
SL	18	via Andrate		2.305		1.152	piazza, parcheeggio	
SL	19	S. Stefano		1.095	31.719	6.570	parco pubblico, verde attrezzato	
SL	20	via Bienca sud				513	parcheeggio TR 4	
SL	21	via Bienca nord				400	parcheeggio 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, parcheeggio, area verde	
SL	29	via Montalto				3.098	area attrezzata pulmann, parcheeggio	
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	parcheeggio, area verde
SL	33	via Ivrea sud				503	area parcheggio	
SL	34	mulino Zuffo sud			353	235	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, parcheeggio	
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	parcheeggio	
SL	45	Ecomuseo		795			museo -punto informativo	
standard da reperire in aree NT							1.150	
TOTALE PER DESTINAZIONE			4.206	31.911	88.576	44.324	8.146	

VERIFICA DOTAZIONE AREE PER STANDARD VARIANTE 2003 (aggiornamento marzo 2009)

Verifica dotazione aree per standard residenziali Var. 2003

<b>FABBISOGNO</b>				
tipo di area art. 21 L.R. 56/77	mq/ab	ab	fabbisogno	
a scuola	5	2694	13.470	
b interesse comune	5	2694	13.470	
c verde sport	12,5	2694	33.675	
d parcheggi	2,5	2694	6.735	
<b>totale</b>	<b>25</b>	<b>2694</b>	<b>67.350</b>	

<b>DISPONIBILITA'</b>				
tipo di area art. 21 L.R. 56/77	mq/ab	ab	disponibilità	
a scuola	1,56	2694	4.206	
b interesse comune	11,85	2694	31.911	
c verde sport	32,88	2694	88.576	
d parcheggi	16,45	2694	44.324	
<b>totale</b>	<b>62,74</b>	<b>2694</b>	<b>169.017</b>	

Verifica dotazione aree per standard terziario Var. 2003

<b>FABBISOGNO AGGIUNTIVO STANDARD INDOTTO DA VAR. 2003</b>									
n.	aree terziarie aggiuntive localizzazione	SUL mq	fabbisogno 100%	disponibile mq	area SL				
					localizzazione	n.			
NTP	1 casale Eusebio	150	150	150	in loco				
NTP	2 via Andrate nord	150	150	2217	via Andrate	16			
NTP	3 via Andrate sud	1120	1120	2217	via Andrate	16			
NTP	4 casale Bacciana	150	150	150	in loco				
NTP	5 via Lazzetta1		stralcziata						
NTP	6 via Lazzetta2	150	150	235	M. Zuffo Sud	34			
NTP	7 via Ivrea	150	150	300	cimitero	35			
NTP	8 Casale nassio sopra1	150	150	150	in loco				
NTP	9 Casale nassio sopra2	150	150	150	in loco				
NTr	1 cascine Richeda	150	150	904	Bugliacco	14			
NTr	2 Castello S. Giuseppe	150	150	150	in loco				
NTr	3 area campeggio	150	150	400	in loco				
<b>totali</b>		<b>2620</b>	<b>2620</b>	<b>7023</b>					