

BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

BALLARIO DOTT. ARCH. FRANCESCO – BALLARIO DOTT. ARCH. IVANO GIANFRANCO – ELIA DOTT. ARCH. PATRIZIA
ARCHITETTURA – URBANISTICA - RESTAURO ARCHITETTONICO - PROGETTAZIONE STRUTTURALE - ARCHITETTURA D'INTERNI

Via Termine n° 16, Villafalletto (CN) – tel.0171938156 fax.0171938315 - e-mail: ballarioarchitetti@libero.it – <http://www.ballarioarchitetti.eu>

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI BELLINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(approvato con D.G.R. n° 21-8180 del 11.02.2008)

I^ VARIANTE STRUTTURALE

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VOL.:

A

Committenza:

Comune di BELLINO

Agg. Cartografico:

Rif.:

5030

Villafalletto:

2 Gennaio 2017

Adottato/approvato con Del. C.C. n. del

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

I Pianificatori:

COMUNE DI BELLINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1^ VARIANTE STRUTTURALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Di proposta tecnica del progetto preliminare della 1^ Variante Strutturale al P.R.G.C.
approvato con D.G.R. n° 21-8180 del 11 febbraio 2008.

A – Premessa

L'art. 11 della L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce che i Comuni esercitano le loro competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione dei Piani Regolatori Generali comunali finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali ed aventi quali specifici obiettivi:

“a) un equilibrato rapporto fra esigenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale;

b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;

c) la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico;

d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione, anche attraverso la rimozione degli interventi incongrui e il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse;

e) il contenimento del consumo dei suoli;

f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali, di edilizia sociale e di attrezzature pubbliche;

g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati anche ai fini dell'equa suddivisione tra soggetti pubblici e privati degli oneri e dei vantaggi derivanti dalla pianificazione."

A tale scopo il Comune di Bellino è dotato di P.R.G.C. con relative N.T.A., approvato con D.G.R. n° 21-8180 del 11 febbraio 2008.

Il P.R.G.C. vigente condivide e persegue gli obiettivi sopra elencati ma, nel lasso di tempo trascorso dalla sua approvazione, è emersa la necessità di precisare e di migliorare alcuni aspetti normativi per assicurare una più puntuale applicazione e una più efficace attuazione delle previsioni del P.R.G.C.

Nel contempo si ravvisa la necessità di individuare nuove aree per servizi, di interesse generale o locale, in aree maggiormente rispondenti alle esigenze collettive.

Per raggiungere le suddette finalità la L.R. 56/77 e s.m.i. prevede che si proceda a redigere una variante al P.R.G.C. la quale, per le modifiche in programma, assume carattere di Variante Strutturale ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In breve sintesi la presente variante strutturale riguarda i seguenti argomenti:

- 1) perimetrazione dei centri e nuclei abitati ai sensi art. 12 c. 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 2) individuazione di nuovo perimetro di centro storico presso la Borgata S. Anna, ai sensi art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 3) precisazione e individuazione dei tipi di intervento permessi con intervento diretto sugli immobili compresi nei perimetri previsti dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 4) inserimento nelle norme di attuazione del P.R.G.C. dei Manuali, sviluppati nell'ambito delle Candidature delle Borgate Chiesa e Celle per il PSR 2007-2013 della Regione Piemonte – Misura 322 - Azione B - "Sviluppo e rinnovamento dei villaggi", contenenti le linee guida e gli indirizzi tecnici utili per la realizzazione degli interventi di recupero ed ex novo, da estendere all'intero territorio comunale;
- 5) precisazione e sviluppo dell'art. 46 delle N.T.A. relativo alla realizzazione dei fabbricati pertinenziali sul territorio comunale;
- 6) individuazione di nuove aree per servizi pubblici di carattere locale o generale sul territorio comunale;
- 7) eliminazione di aree per servizi pubblici di carattere locale o generale già individuate dal P.R.G.C. sul territorio comunale;
- 8) Rettifica perimetro di area AT3 in Borgata Celles, già individuata per accogliere strutture ricettive, senza incremento della superficie territoriale relativa.
- 9) Inserimento nelle N.T.A. delle norme per l'esercizio del commercio sul territorio a seguito di D.C.C. n° 22 del 14 Novembre 2016 di approvazione dei criteri per l'apertura, trasferimento e/o ampliamento delle medie e grandi strutture di vendita, individuando le aree per il commercio al dettaglio in sede fissa, così come sancito dalla D.C.R. n° 59-10831/2006.

Alle pagine seguenti sono descritte in dettaglio le modifiche che interessano sia la strumentazione cartografica urbanistica, sia quella normativa.

B – Inquadramento territoriale

Il Comune di Bellino ha una superficie di 62.33 Km² ed è situato nell'alta Valle Varaita, iniziando a circa due chilometri a monte dalla confluenza del Torrente Varaita di Bellino con il Varaita di Chianale.

Confina a Nord con il territorio del Comune di Pontechianale, a Est con il Comune di Casteldelfino, a sud con i Comuni di Elva, Prazzo e Acceglio in Val Maira, a Ovest con la Francia.

La valle di Bellino è a orientamento Est – Ovest e comprende pertanto due versanti assai dissimili come vegetazione e clima: l' "adrech" e gli "ubac" mentre a monte di S. Anna essa si apre in un ampio ventaglio di alpeggi pregiati per il pascolo, che si definiscono comunemente "mountagnes" o "valoun" (montagne e valloni).

Il corso d'acqua principale presente sul territorio comunale è rappresentato dal Torrente Varaita di Bellino e del Vallone d'Autaret ma sono presenti anche numerosi altri corsi d'acqua minori, ad esso affluenti, individuati tra i corsi di acqua pubblica (R.D. 1775/1933): Rivo di Camosciera, Rio di Traversagno, Varaita di Rui.

Il Torrente Varaita di Bellino si unisce al ramo del Varaita di Chianale presso S. Eusebio a Casteldelfino e confluisce nel Fiume Po presso Polonghera dopo avere percorso una novantina di chilometri.

L'altitudine minima si ha nei pressi dell' "Arbeireto" con m. 1360 circa e massima presso la vetta Mongioia a m. 3340 s.l.m..

Si compone di due quartieri ("Cartier n'Aval e Cartier n'Aout"): il primo, situato nella parte più bassa e detto di S.Giacomo, comprende sei borgate: Ribiera, Mas del Bernard, Chiesa, Fontanile, Balz e Pleynet; il secondo di sole quattro: Celle, Prafauchier, Chiazale e S.Anna.

La sede municipale è ubicata presso la Borgata Pleynet ad una altitudine di m 1572 s.l.m..

La Borgata Ribiera è ubicata ad un'altitudine di m 1415 s.l.m. sulla sinistra idrografica del Varaita.

La Borgata Mas del Bernard è ubicata ad un'altitudine di m 1466 s.l.m. sulla sinistra idrografica del Varaita.

La Borgata Chiesa è ubicata ad un'altitudine di m 1469 s.l.m. sulla destra idrografica del Varaita.

La Borgata Fontanile è ubicata ad un'altitudine di m 1480 s.l.m. sulla destra idrografica del Varaita.

La Borgata Balz è ubicata ad un'altitudine di m 1594 s.l.m. sulla sinistra idrografica del Varaita.

La Borgata Pleynet è ubicata ad un'altitudine di m 1618 s.l.m. sulla sinistra idrografica del Varaita.

La Borgata Prafauchier è ubicata ad un'altitudine di m 1690 s.l.m. sulla sinistra idrografica del Varaita.

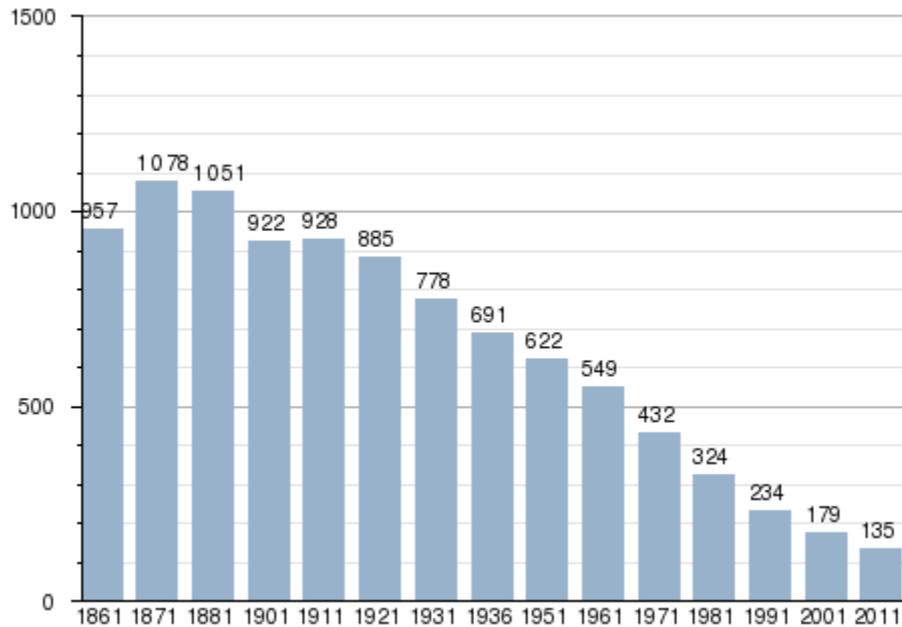
La Borgata Celle è ubicata ad un'altitudine di m 1695 s.l.m. sulla sinistra idrografica del Varaita.

La Borgata Chiazale è ubicata ad un'altitudine di m 1720 s.l.m. sulla sinistra idrografica del Varaita.

La Borgata S. Anna è ubicata ad un'altitudine di m 1828 s.l.m. sulla sinistra idrografica del Varaita.

La valle è servita da un'arteria stradale provinciale che dal Comune di Casteldelfino raggiunge la borgata di S. Anna e che costituisce di fatto l'unica strada veicolare del Comune.

Le borgate elencate erano un tempo molto abitate ma a partire dalla seconda metà del 1800 iniziò il lento ma progressivo spopolamento (v. grafico censimenti sotto).



I rilevamenti relativi al 2015 indicano una popolazione di 116 abitanti, in continuo, e in più che progressivo, calo.

Le medesime tendenze alla decrescita riguardano il numero delle imprese e delle attività di servizio presenti sul territorio comunale.

Tali prospettive mettono in crisi non soltanto il modello insediativo ed economico locale ma lo stesso mantenimento degli obiettivi di difesa e tutela dell'assetto idrogeologico, salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico invocati e perseguiti dalle norme urbanistiche sovracomunali e dal P.R.G.C., che trovano nella popolazione residente i principali operatori e custodi.

C – Strumentazione urbanistica e normativa vigente

STRUMENTAZIONE URBANISTICA

La strumentazione che regola l'attività edilizia sul territorio è la seguente.

Il Comune di Bellino è dotato di P.R.G.C. con relative N.T.A. approvato con D.G.R. n° 21-8180 del 11 febbraio 2008 e da tale data non è stata disposta alcuna variante né strutturale né parziale.

Con Delibera n° 2 il Consiglio Comunale in data 30 gennaio 2006 adottava il Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 3 della L.R. 19 del 08/07/1999.

Successivamente è stata approvata una variante al R.E. in data 14 maggio 2007 con D.C.C. n. 13.

Il Comune di Bellino è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica approvato con D.C.C. n°30 del 24 settembre 2004 pubblicato sul B.U.R.P. 47 del 25 novembre 2004.

Con Delibera n° 22 del 14 Novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato i criteri per l'apertura, trasferimento e/o ampliamento delle medie e grandi strutture di vendita, individuando le aree per il commercio al dettaglio in sede fissa, così come sancito dalla D.C.R. n° 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.

NORMATIVA SISMICA

L'intero territorio del Comune di Bellino è sottoposto alle disposizioni di cui alla D.G.R. n° 11-13058 del 19/01/2010, e successive D.G.R. n° 28-13422 del 01/03/2010 e D.G.R. n° 8-1517 del 18/02/2011, essendo classificata in classe III di rischio sismico.

Si richiamano altresì:

- Deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2011, n. 4-3084

D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese.

- Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 65-7656

Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. 12 dicembre 2011, n. 4-3084.

VINCOLI PAESAGGISTICI

Il Comune di Bellino presenta parte del territorio a quota superiore a m 1.600 s.l.m. ed è

attraversato da diversi corsi di acqua pubblica per cui è interessato quasi completamente dal vincolo di tutela previsto dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004.

Tutto il territorio comunale è inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico di "DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL GRUPPO DEL MONVISO E DELLA VAL VARAITA" ai sensi del D.M. 01/08/1985 (Galassino) pubblicato sulla G.U. 298 del 19/12/1985 pag. 63.

Per effetto di tale dichiarazione il PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE stabilisce alcune prescrizioni specifiche di seguito riportate:

"L'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con la percezione dei beni stessi. Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le visuali percepibili dai percorsi e punti panoramici pubblici verso i fulcri naturali, le cime e vette di valore scenico e le aree sommitali costituenti fondali e skyline, le borgate, i beni culturali e gli elementi a rilevanza paesaggistica. Gli interventi di recupero e riqualificazione delle borgate, dei nuclei rurali, degli alpeggi e delle loro pertinenze devono essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione dei luoghi e delle attività ad essi collegate, nel rispetto degli schemi insediativi originari e degli elementi morfologici e costruttivi caratterizzanti la tradizione locale; in particolare devono essere conservate le coperture in lose esistenti. Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistenti costituiti dalla trama agricola, dai prati e pascoli, dalla viabilità minore (mulattiere in acciottolato e tratti di muretti a secco) e dalle alberature (isolate, a gruppi, a macchia boscata e a formazione lineare). Gli eventuali interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente non devono prevedere volumi che per forma, posizione e tonalità di colore possano interferire con gli elementi identitari che compongono il paesaggio rurale. Per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista. Al fine di mantenere il rapporto tra il margine del centro abitato e le aree libere circostanti devono essere mantenute nella loro integrità le aree agricole prative poste a sud di Casteldelfino. Nel tessuto edilizio esistente all'interno dei nuclei storici, non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione, estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso. Tali interventi devono essere coerenti con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, i caratteri morfologici, gli allineamenti, il profilo degli insediamenti storici, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo. Gli interventi sul patrimonio edilizio esterno ai nuclei storici devono risultare compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti. Le eventuali nuove costruzioni devono essere localizzate in continuità con le aree edificate esistenti al fine di contenere lo sviluppo urbanistico a carattere dispersivo, senza l'apertura di nuovi fronti edilizi e devono essere realizzate ricercando un'ideale integrazione con le tipologie e i caratteri insediativi peculiari dell'edificato consolidato. Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica, con particolare attenzione alla conservazione di cascate, forre e gole. Gli eventuali interventi necessari alla razionalizzazione e all'ammodernamento del sistema delle aree sciabili (impianti di risalita, bacini e installazioni per l'innevamento artificiale e

piste sciabili), devono risultare compatibili con la naturale morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali fruibili dalla viabilità pubblica e/o da punti panoramici accessibili al pubblico, nonché con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale presenti; in caso di interventi di sostituzione di impianti esistenti, devono essere previsti lavori di recupero morfologico e vegetazionale e di riqualificazione delle aree interessate dalle strutture dismesse. Al fine di valorizzare l'accesso alle località di Pian del Re e Pian della Regina gli interventi sulle aree a parcheggio devono essere finalizzati alla riqualificazione dei siti anche con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone in accordo con i caratteri paesaggistici del luogo; particolare cura deve essere posta per le pavimentazioni e per le opere accessorie evitando l'aumento di superficie impermeabilizzata. Gli eventuali interventi di adeguamento della rete viaria devono risultare compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti. Il sistema della viabilità secondaria deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche e dei ponti ad arco in pietra esistenti. Gli interventi di riqualificazione dei sedimi stradali devono prevedere la posa in opera di barriere di protezione che, per forma, materiali e dimensioni, garantiscano un corretto inserimento paesaggistico nel contesto interessato. Lungo i percorsi panoramici non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica “

AREE PROTETTE - BIODIVERSITA'

Non è presente alcun SIC o ZPS, o altra area ambientale protetta sul territorio comunale.

E tuttavia da rilevare che una modestissima porzione del territorio comunale, circa 8.000 mq pari allo 0,1%, è individuato quale Sito di importanza regionale IT 160046, in prossimità del territorio di Elva.

La presente variante strutturale non interessa tale porzione di territorio comunale.

D – Le finalità della proposta di Variante

La presente variante strutturale si rende necessaria per il perseguimento di alcuni obiettivi specifici di seguito illustrati.

- 1) la tutela del patrimonio edilizio e urbanistico delle borgate e la sua valorizzazione e riqualificazione.
- 2) il consolidamento di buone prassi operative da estendere non soltanto agli ambiti delle borgate ma al recupero di tutto il territorio e agli interventi di nuova edificazione.
- 3) l'incremento delle aree a servizi pubblici per migliorare gli standards a disposizione della popolazione residente e di quella turistica.
- 4) il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente attraverso la possibilità di dotare le proprie residenze o i propri fondi di piccole pertinenze, irrilevanti agli effetti del carico antropico e delle volumetrie edilizie, ma utili a sopperire alle esigenze della vita quotidiana, del parcheggio dei veicoli e dell'attività agricola.

E – Descrizione della proposta di Variante

Sono stati individuati una ventina di interventi di modifica del P.R.G.C. vigente di seguito descritti e analizzati dal punto di vista della compatibilità urbanistica.

I riferimenti numerici degli interventi sono alla tavola grafica comparativa n°4.

Gli stralci cartografici (con nord in alto) evidenziano in rosso le nuove aree e in giallo le eliminazioni.

1) Perimetrazione della Borgata S. Anna a centro storico (RR11).

La borgata coincide con la parte più alta abitata di Bellino ed include un principale insediamento abitativo costituito da “La Gardeto”, toponimo già citato nel 1329, indicato ora come S. Anna dal nome della omonima cappella realizzata nel 1760 (v. foto, in primo piano).



Vedute della Borgata dalla strada

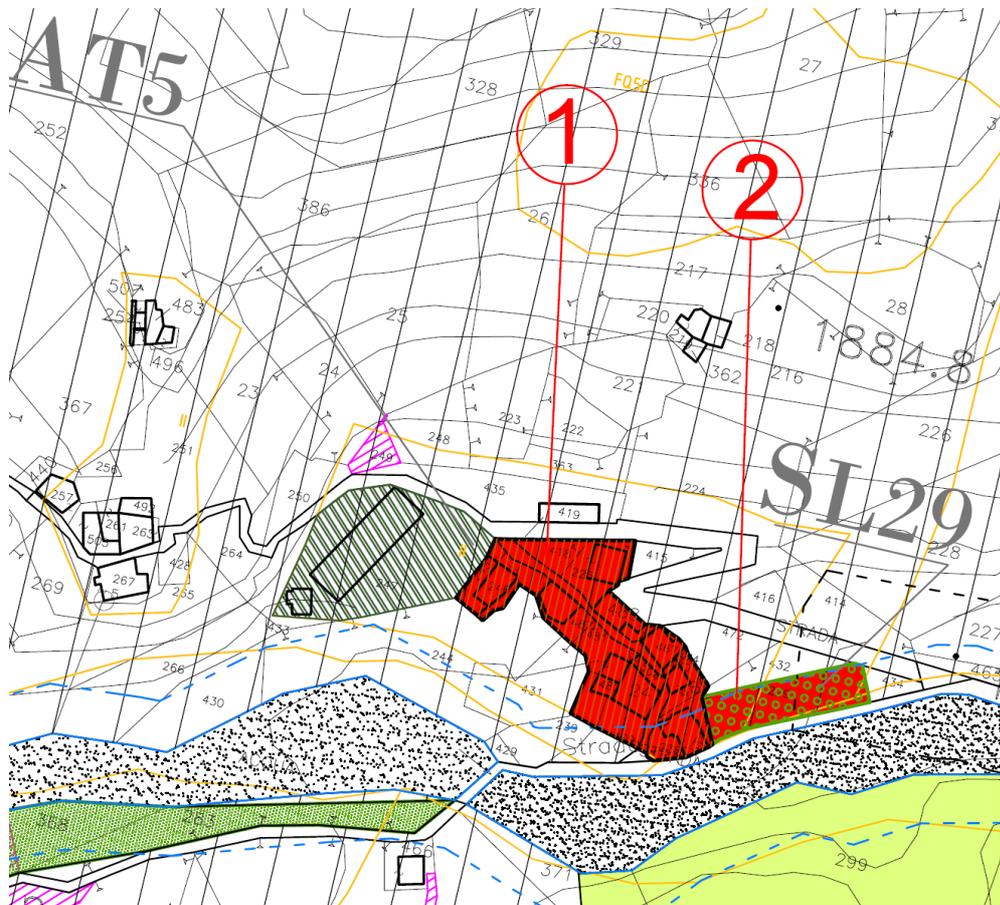


In questa zona sono presenti numerose grange, le abitazioni a livello dei campi più alti presso le quali si trasferivano le famiglie nel periodo primaverile-autunnale e che si trasformarono successivamente, proprio a S. Anna, in abitazioni permanenti.

Tale trasformazione da insediamento stagionale a permanente avvenne presumibilmente dopo il 1760, anno in cui si edificò la cappella, e coincise con il periodo di massima espansione del territorio.

“La Gardeto” costituiva la zona di transito ove venivano effettuati l'avvistamento e la guardia armata a sorveglianza dei ponti di attraversamento sul Varaita, delle strade di accesso alla Valle e delle borgate. Ciò era possibile per la posizione strategica del luogo, sito in posizione elevata in prossimità della strettoia di valle.

A S. Anna aveva sede la caserma sede di comando del distaccamento militare di Bellino, ora destinata a colonia estiva
 (fonte: Manuale Programma Integrato per il recupero Borgata Celle)



Stralcio cartografico Borgata S. Anna.

Attualmente la borgata è individuata dal vigente P.R.G.C. in zona produttiva agricola e il suo recupero appare, nello stesso tempo, limitato dalle stringenti norme vigenti per il tipo di zona produttiva e indefinito per l'assenza di precise norme per il recupero degli immobili.

L'esame del tessuto edificato conferma l'opportunità di inserire la piccola borgata tra i nuclei minori di interesse storico documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e normati dall'art. 22 del P.R.G.C.

2) Individuazione area a servizi presso la B.ta S. Anna (SL29).

E' intenzione dell'Amministrazione comunale destinare ad area a servizi pubblici, per attrezzature di interesse locale, e in particolare per la sosta veicolare, la particella recintata adiacente la cappella della borgata (v. foto).



La nuova area assume l'identificativo di SL29 con superficie di mq 641 ed è regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.C.

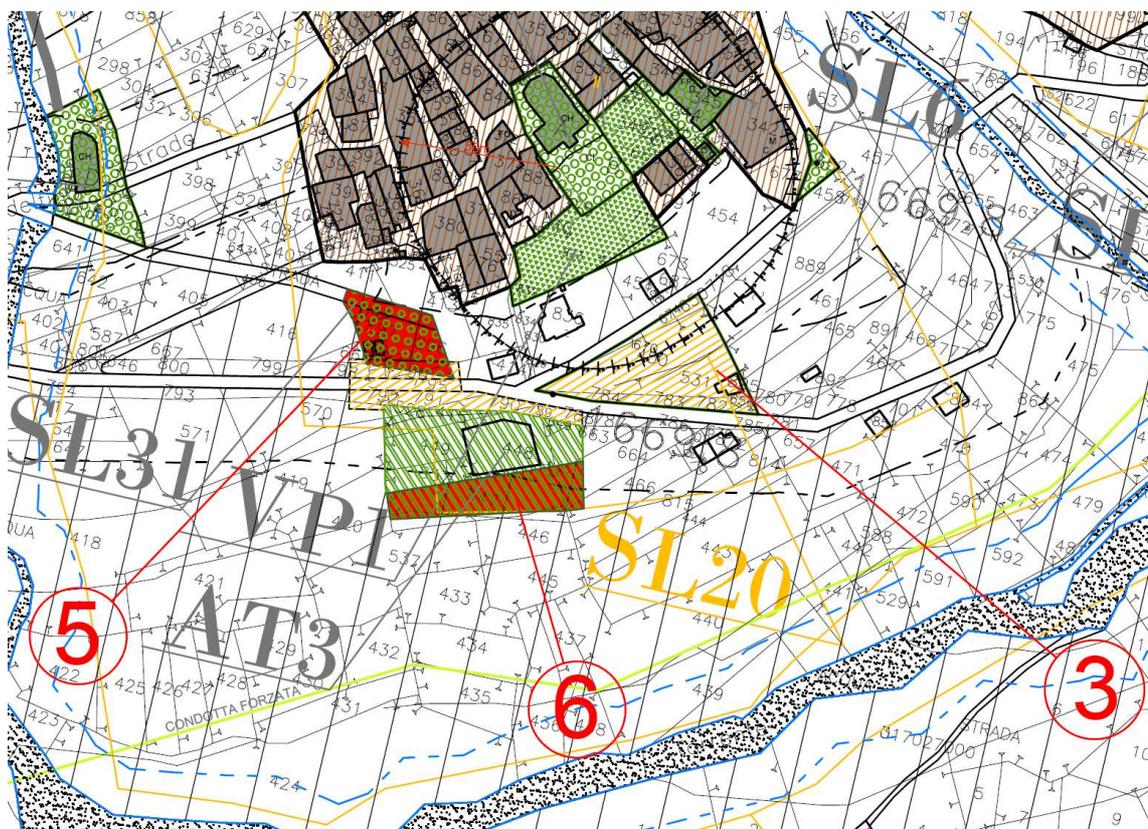
3) Eliminazione area a servizi presso la Borgata Celles (SL20).

Il P.R.G.C. vigente individua l'area per servizi pubblici SL20 di mq 500 con destinazione a parcheggi pubblici.

L'area non appare ubicata in posizione adeguata da un punto di vista paesaggistico poiché intercetta la visuale dell'ingresso alla borgata da valle.

La trasformazione dell'area in parcheggio pubblico non può avvenire mantenendo le attuali pendenze naturali e la sistemazione comporterebbe la creazione di un consistente sbancamento o terrapieno, o comunque la formazione di opere di sostegno per contenere il significativo dislivello risultante.

Se ne propone lo stralcio.

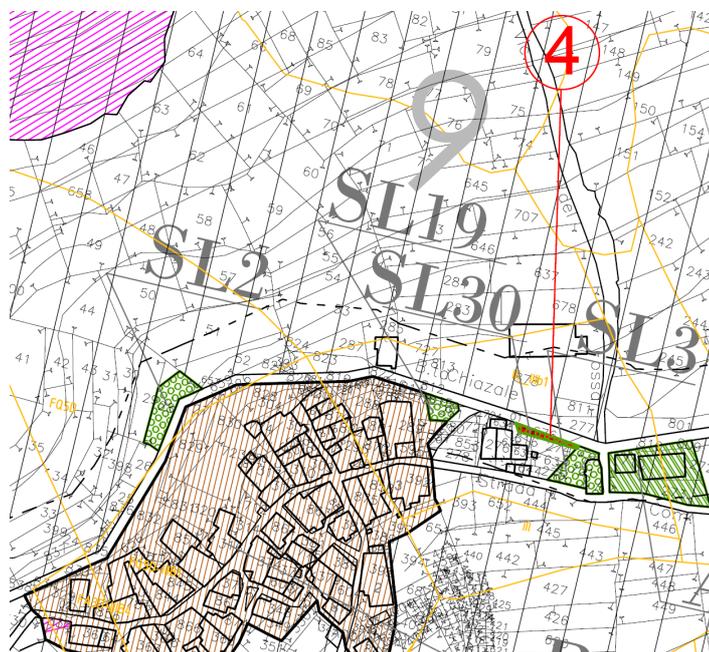


Stralcio cartografico Borgata Celles

(a destra, con il n°3, l'area a servizi locali SL20 di cui si propone l'eliminazione)

4) Costituzione area a servizi presso la Borgata Chiazale (SL30).

L'area, posta a margine della viabilità provinciale, è già utilizzata quale spazio di parcheggio (v. foto) e l'individuazione di P.R.G.C è una conferma di destinazione già praticata.



Stralcio cartografico Borgata Chiazale



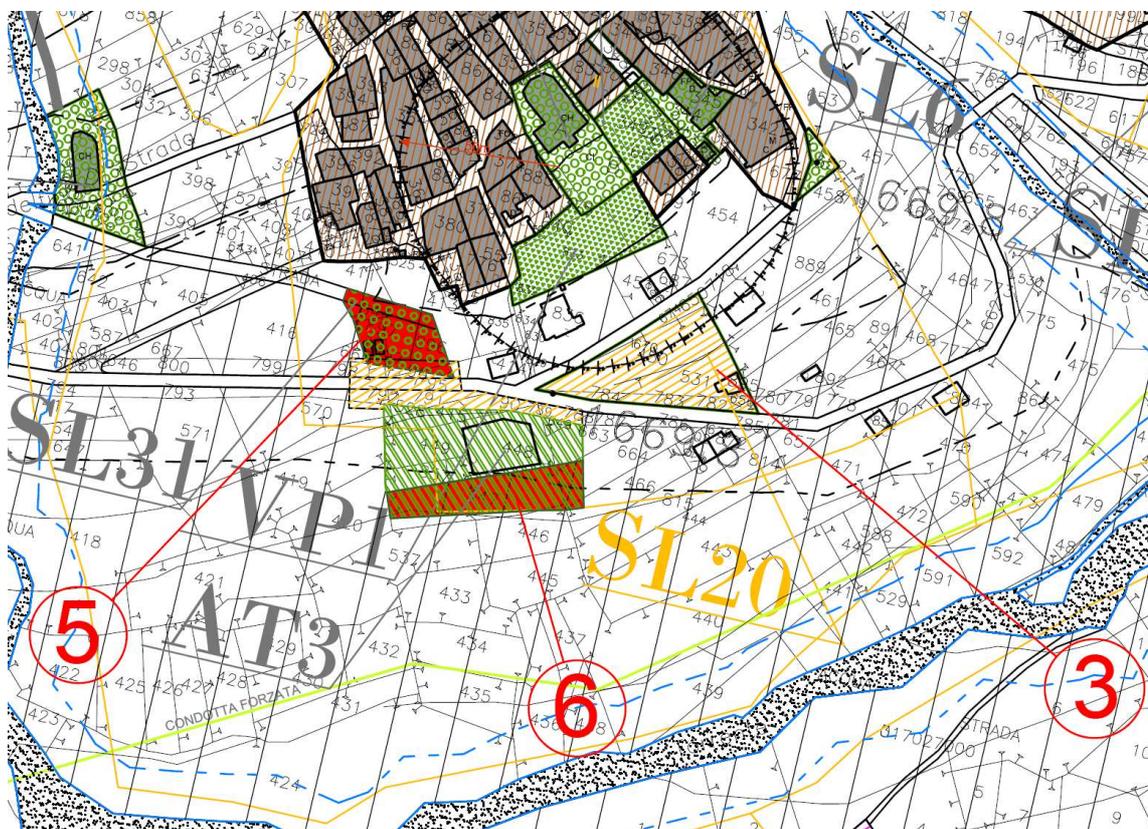
La nuova area assume l'identificativo di SL29 con superficie di mq 60 ed è normata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Interventi presso la Borgata Celle (n°5, 6).

Presso la Borgata di Celles, interessata recentemente da un esteso programma di recupero e riqualificazione, finanziato dal PSR 2007-2013 della Regione Piemonte con la Misura 322 – “Sviluppo e rinnovamento dei villaggi”, l’Amministrazione Comunale intende procedere ad un’azione di riordino di alcune individuazioni cartografiche che, alla luce dei vincoli di pericolosità geomorfologica, delle fasce di rispetto stradale e degli effettivi usi dei luoghi non appaiono più coerenti con gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione della borgata.

Gli interventi indicati in cartografia con i numeri 5, 6 e 3 vanno perciò letti in una stessa ottica di valorizzazione della borgata, delle sue strutture ricettive, delle infrastrutture viarie e di liberazione delle visuali privilegiate di percezione dell’insediamento storico.

Segue disamina degli interventi n°5 e n°6.



Stralcio cartografico Borgata Celles

5) Costituzione area a servizi presso la Borgata Celles (SL31).

L'area, posta a margine della viabilità provinciale, è già utilizzata quale spazio di parcheggio privato e ospita due rimesse prefabbricate in lamiera legittimamente costruite in epoca antecedente il 1967.

L'area ospita inoltre un punto di raccolta di RSU e della raccolta differenziata.

La sistemazione dell'area a servizi pubblici per realizzare un'area di sosta veicolare a servizio della borgata appare opportuna sia per la sua prossimità alla borgata sia alla vicina area per attrezzature turistiche.

L'intervento non disturba la percezione della borgata né da valle né da monte.

L'attuazione dell'area a servizi sarà anche l'occasione per rimuovere le brutte e vetuste rimesse o procedere alla loro riqualificazione.

La nuova area assume l'identificativo di SL31, con superficie di mq 562, ed è normata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.C.



Vedute dell'area di intervento



6) Rettifica Area AT3 presso la Borgata Celle.

La struttura ricettiva, risalente alla seconda metà dello scorso secolo costituisce un elemento di forte distonia nell'armonia generale del luogo.

L'edificio contrasta con l'edilizia circostante per la generosa volumetria coperta ad una sola falda con materiali non idonei, per le ampie superfici intonacate, per le grandi aperture del piano terreno.

E' indispensabile porre le condizioni per favorire una riqualificazione dell'immobile.



L'art. 24 bis delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente offre gli strumenti normativi per attuare l'auspicabile riqualificazione, ma è opportuno ridelimitare la zona per tenere conto del perimetro di classe di pericolosità geomorfologica e della presenza della fascia di rispetto stradale.

La ripermetrazione mantiene invariata la superficie territoriale dell'area in mq 1990.

7) Perimetrazione dei centri e nuclei abitati ai sensi art. 12 c. 5 bis L.R. 56/77 e s.m.i..

L'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 12 c. 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., intende dotarsi dello strumento urbanistico richiamato dal citato articolo, al fine di consentire una chiara illustrazione del rapporto fra previsioni del Piano Regolatore Generale e quanto contenuto nel perimetro dei nuclei abitati.

La presenza di tale strumento permetterà all'Amministrazione Comunale di essere a conoscenza e di stabilire la necessità di ricorrere o meno a studi ed elaborazioni di documenti per verifiche preventive in sede di eventuali Varianti Parziali e/o di nuovo P.R.G.C., snellendo anche la procedura delle operazioni dell'iter al P.R.G.C.

Consentirà altresì una immediata lettura tra l'esistente patrimonio edilizio, il consumo del suolo e l'ipotesi di fabbisogno proposto, con l'eventuale progetto di nuova variante allo strumento urbanistico.

Attuazione

Seguendo le indicazioni dell'art. 12 c. 5 bis della L.R. n° 56/77 e s.m.i. si è provveduto a perimetrare come nucleo abitato tutti gli agglomerati urbani che costituiscono un raggruppamento di fabbricati, regolarmente trascritti sulla mappa catastale con tipo mappale a termine di Legge.

Sono state lasciate all'esterno della perimetrazione le aree di P.E.C. non ancora attuate o di frangia delle aree residenziali e artigianali o comunque individuate e previste dal vigente P.R.G.C. ma non ancora edificate.

Nel perimetro dell'agglomerato urbano sono state comprese le aree di pertinenza dei fabbricati direttamente asserviti.

La perimetrazione viene proposta nella Tavola "6", in scala 1:2000, che riporta la mappa catastale aggiornata.

La presente documentazione partecipa agli esami degli Organi preposti per la verifica ed emissione del parere di legittimità per la 1^ Variante Strutturale al P.R.G.C. costituendo un elaborato della proposta tecnica del progetto preliminare della variante stessa.

La perimetrazione dei nuclei abitati del Comune di Bellino, redatto ai sensi dell'art. 12, comma 2 n° 5 bis, fa perciò parte del contenuto della 1^ Variante Strutturale al P.R.G.C., seguendo così le disposizioni dell'art. 81 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

8) Costituzione area a servizi presso la Borgata Balz (SL33).

La borgata, posta sulla sinistra orografica del torrente Varaita di Bellino, si presenta come un aggregato di edifici disposti lungo la strada principale sviluppata sulla direzione est-ovest.

La conformazione orografica ha inciso sull'orientamento delle due maniche di edifici disposti a scaletta formando uno spazio trapezoidale (piazzetta) che si sviluppa perpendicolare alla strada ed al centro del quale è posto il lavatoio (v. foto).

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale riconoscere valenza di spazio di servizio pubblico a tale spazio.

La funzione dello spazio pubblico è quella prevista al punto A) dell'art. 18 delle N.T.A. vigenti.

La nuova area assume l'identificativo di SL33 con superficie di mq 178.



Stralcio cartografico Borgata Balz



Vista della corte e del lavatoio

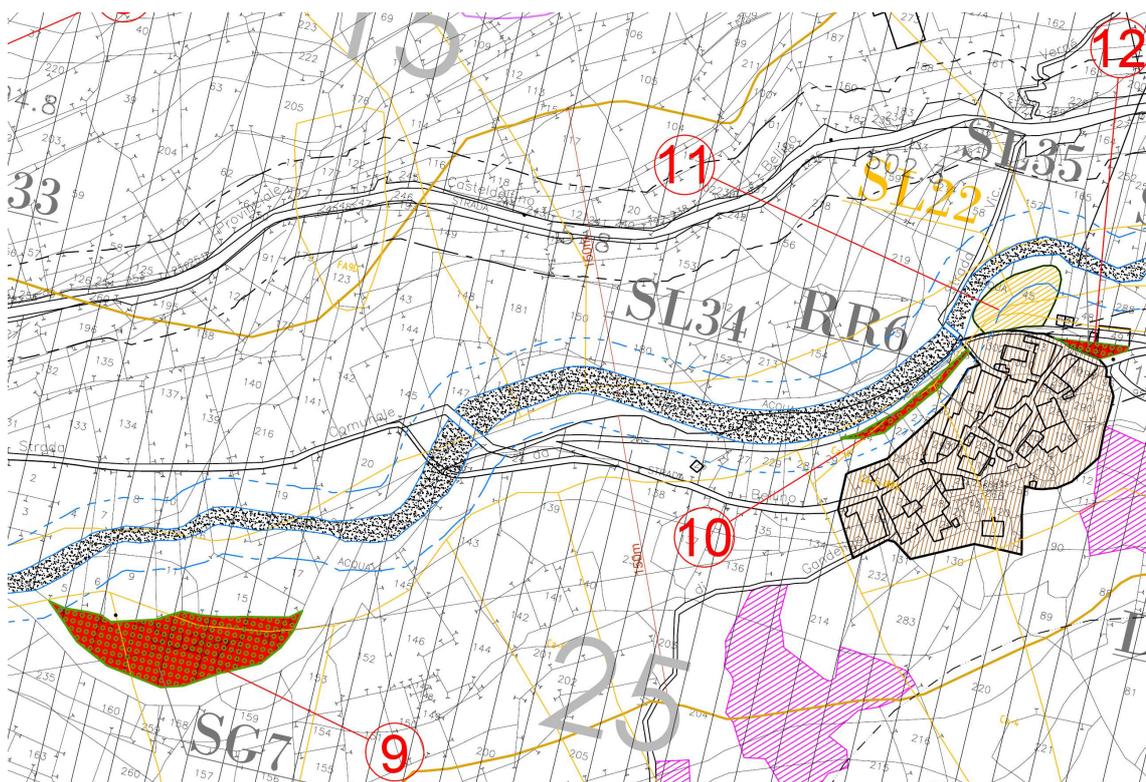
Interventi presso la Borgata Fontanile (da n°9 a n°12).

Presso la Borgata Fontanile sono previsti alcuni interventi di carattere urbanistico, in parte conseguenti ai recenti lavori di protezione spondale con formazione di scogliere di massi che hanno interessato il Torrente Varaita, immediatamente a monte della Borgata.

In particolare è prevista l'individuazione di tre nuove aree per servizi pubblici e l'eliminazione di un'area che è risultata di difficile attuazione prevalentemente per ragioni di pericolosità geomorfologica.

Gli interventi sono in generale finalizzati a migliorare la dotazione degli standards per servizi pubblici a disposizione della popolazione residente e delle attività di alpeggio.

Segue disamina distinta per singolo intervento.



Stralcio cartografico Borgata Fontanile

La località, già esistente nel 1329 come “Villas Fountanilium e Fontanel”, era così denominata per la presenza di risorgive che sgorgano tra i massi di una frana di era post glaciale.

Le sue origini non sono databili, ma probabilmente esisteva già nel periodo dell'alto medioevo, poiché pare che proprio gli abitanti di questo luogo opponessero resistenza ai saraceni intorno all'anno mille.

La abbondanza di acqua, ma soprattutto la vicinanza con il torrente Varaita, permise la nascita di attività collegate alle macchine ad acqua.

La borgata presenta un aggregato di edifici di tipo lineare, lungo la strada principale, antica via denominata Chemin Royal che collegava il Vallone al territorio francese.

9) Costituzione area a servizi generali presso la Borgata Fontanile (SG7).

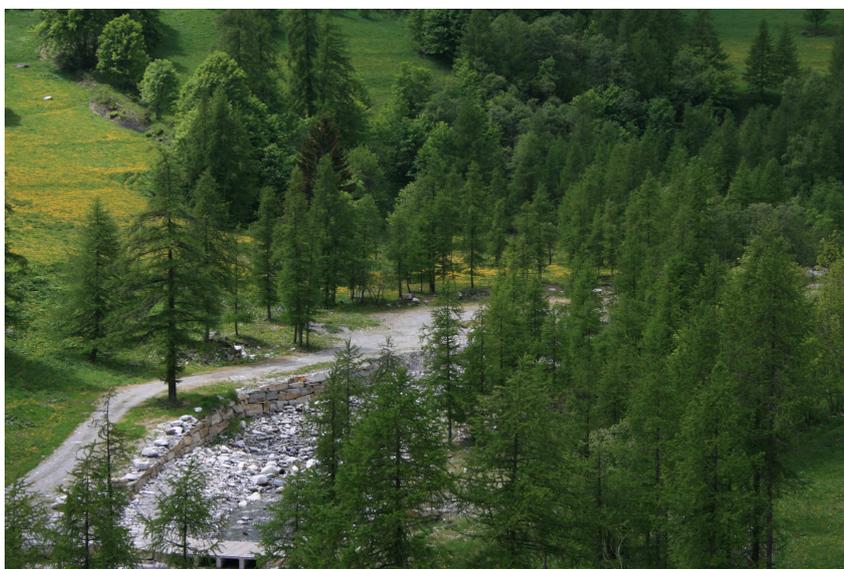
L'area viene utilizzata quale area di carico e scarico per il bestiame in alpeggio e, sporadicamente, quale parcheggio pubblico in caso di esaurimento degli spazi disponibili presso la borgata Fontanile.

L'area, ancorchè di fondo valle, è in posizione strategica per la posizione baricentrica e per la vicinanza dell'antica strada comunale che la mette in collegamento con il resto della valle.

La nuova area assume l'identificativo di SG7 con superficie di mq 3.270 ed è normata dall'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.C.



Veduta dell'area provenendo da Borgata Fontanile



Veduta dell'area dalla strada provinciale

10) Costituzione area a servizi presso la Borgata Fontanile (SL34).

L'individuazione di un'area a servizi pubblici per parcheggio veicolare si rende necessario per sopperire alle carenze esistenti e per tenere conto delle difficoltà attuative della zona a servizi prevista più a valle, denominata SL22, ubicata a quota esondabile.

La nuova area assume l'identificativo di SL34, con superficie di mq 317.



Vedute dell'area



11) Eliminazione area a servizi presso la Borgata Fontanile (SL22).

Il P.R.G.C. vigente individua l'area per servizi pubblici SL22 di mq 1050 con destinazione in parte a verde, gioco, sport per mq 875 e a parcheggi pubblici per mq 175.

L'area non appare ubicata in posizione adeguata né da un punto di vista di pericolosità idrogeomorfologica né da un punto di vista di inserimento paesaggistico.

Se ne propone lo stralcio.



L'area SL22 individuata dal P.R.G.C. vigente.

12) Costituzione area a servizi presso la Borgata Fontanile (SL35).

L'individuazione della nuova area a servizi denominata SL35 costituisce il riconoscimento di valenza pubblica dello spazio periurbano di accesso alla borgata Fontanile.

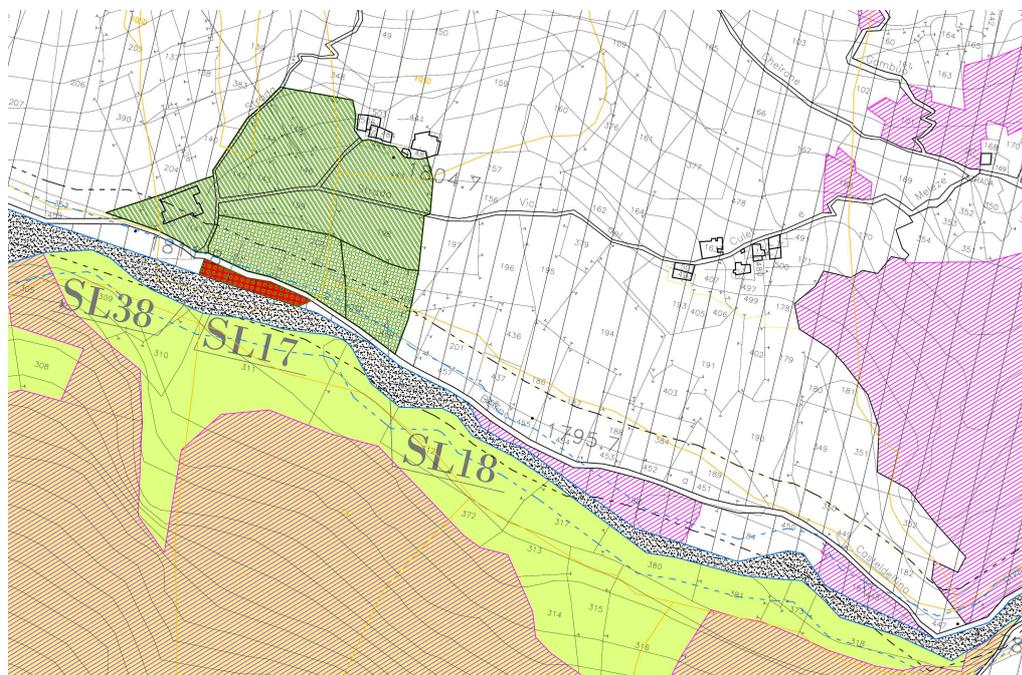
L'area è completamente asfaltata, ma necessita di una riqualificazione a livello di arredo urbano che ne valorizzi il ruolo di "porta" della borgata.



La funzione dello spazio pubblico è quella prevista al punto A) dell'art. 18 delle N.T.A. vigenti. La nuova area assume l'identificativo di SL35 con superficie di mq 187.

13) Costituzione area a servizi presso il Rifugio Melezé (SL38).

L'area, posta a margine della viabilità provinciale, è già utilizzata da tempo quale spazio di parcheggio e l'individuazione di P.R.G.C è una conferma di destinazione praticata.



La nuova area assume l'identificativo di SL38 con superficie di mq 726.

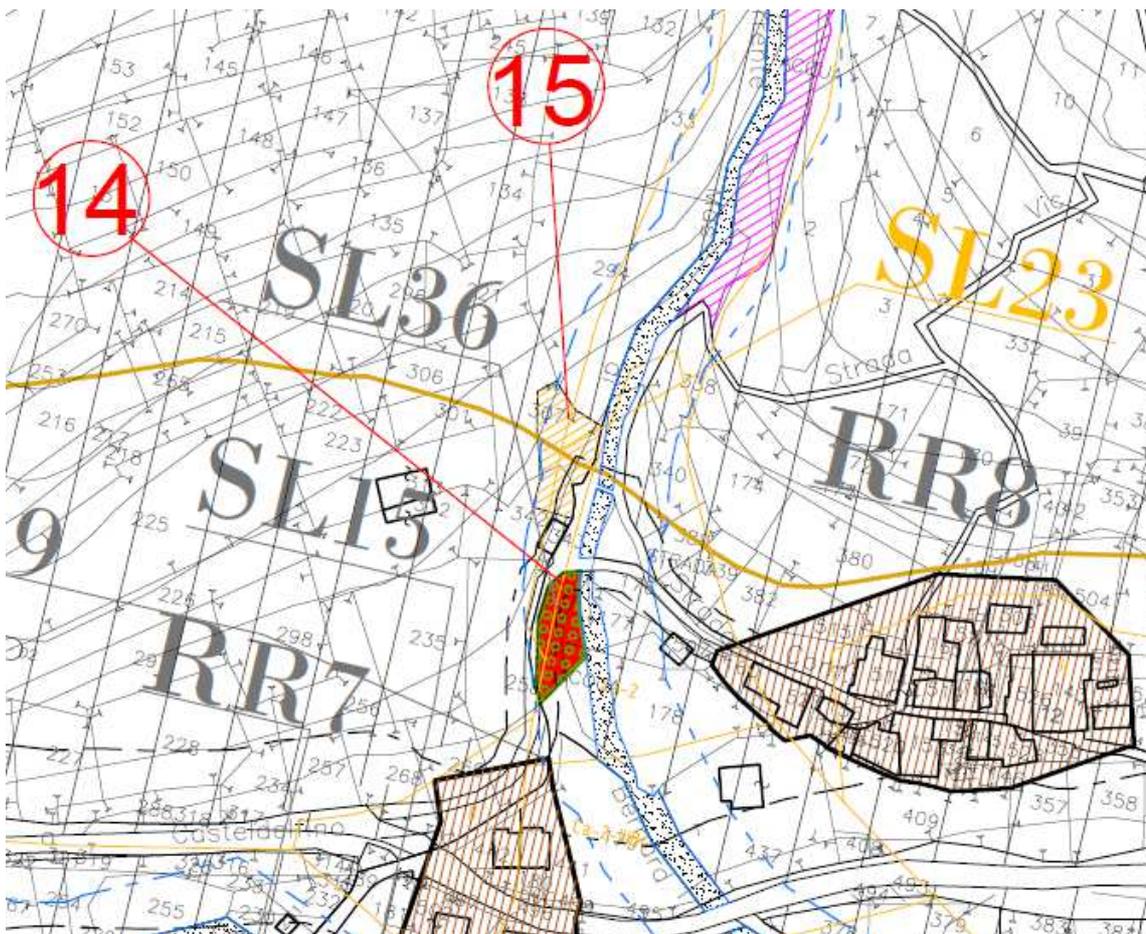
Interventi presso la Borgata Mas del Bernard (n°14 e n°15).

La Borgata Mas di Bernard è posta sulla sinistra orografica del torrente Varaita di Bellino e si trova ad una quota di 1466 m slm.

I documenti storici che la citano risalgono al XVII secolo ma è assai probabile che il suo sviluppo sia più antico.

Presenta un aggregato di edifici disposti in modo lineare lungo la strada principale Chemin Royal, sviluppata lungo la direzione est-ovest, che collegava il Vallone al territorio francese.

La presenza di finestre scolpite murate nelle case, frutto di probabili reimpieghi di materiale di spoglio, potrebbe far pensare ad un aggregato nato sulle pendici di un precedente Castrum, ma gli edifici allineati lungo il sentiero centrale sono riconducibili ad una fase più tarda.



Stralcio cartografico Borgata Mas del Bernard.

La presente proposta di variante prevede per questa Borgata l'eliminazione di un'area a servizi di difficile attuazione e ubicazione individuandone una nuova in un'area formatasi in conseguenza a lavori di protezione spondale del Torrente Mas di Bernard.

Segue disamina distinta per singolo intervento.

14) Costituzione area a servizi presso la Borgata Mas del Bernard (SL36).

L'individuazione di un'area a servizi pubblici per parcheggio veicolare si rende necessario per sopperire alle carenze esistenti e per tenere conto delle difficoltà attuative della zona a servizi prevista, denominata SL23.

La nuova area assume l'identificativo di SL36 con superficie di mq 325.



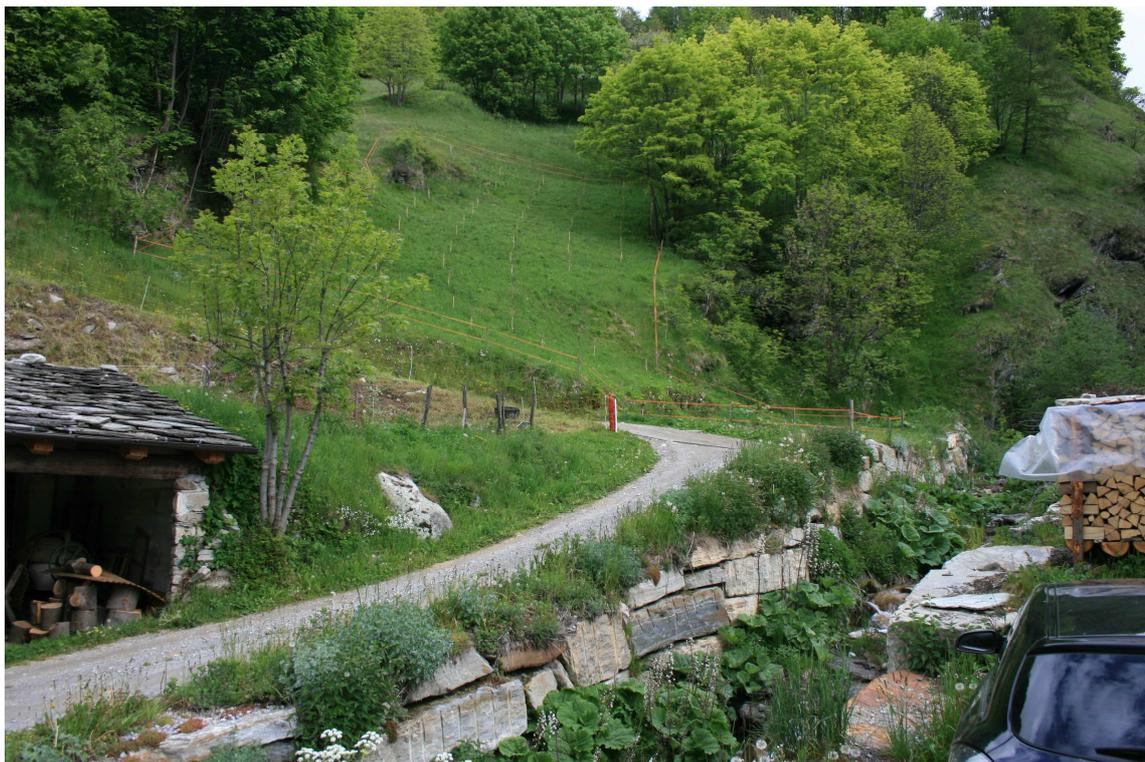
15) Eliminazione area a servizi presso la Borgata Mas del Bernard (SL23).

Il P.R.G.C. vigente individua l'area per servizi pubblici SL23 di mq 420 con destinazione in parte a verde, gioco, sport per mq 350 e a parcheggi pubblici per mq 70.

L'area non appare ubicata in posizione adeguata né da un punto di vista di accessibilità né da un punto di vista paesaggistico.

La quota di superficie per parcheggio veicolare appare assolutamente inadeguata alle esigenze della borgata.

Per tali ragioni se ne propone lo stralcio.



Interventi presso la Borgata Ribiera (n°16 e n°17).

Posta sulla sinistra orografica del torrente Varaita di Bellino borgata Ribiera si trova ad una quota di 1403 m s.l.m. ed è formata da due nuclei ben distinti: Ribiera posta nella zona a monte della località e Ribieretta situata verso valle.

Il nucleo di Ribiera presenta un aggregato di edifici disposti a grappolo con case localizzate lungo alcune stradine che seguono le linee di massima pendenza del suolo. Queste sono disposte perpendicolarmente rispetto alla via principale che si sviluppa lungo la direzione est-ovest sulla quale è innestata una diramazione che scende verso il torrente, formando una viabilità a T, con un significativo slargo centrale su cui trova spazio la fontana.

Tale organizzazione urbanistica deriva dalla forte pendenza del suolo e le case addossate l'una all'altra e disposte a gradoni lasciano spazio sufficiente per ricevere la luce a quelle limitrofe anche nel periodo invernale.

Ribiera presenta un'appendice formata dalle case di Ribieretta o Ribiera Inferiore, che si trova più in basso, quasi in prossimità dell'alveo del torrente.

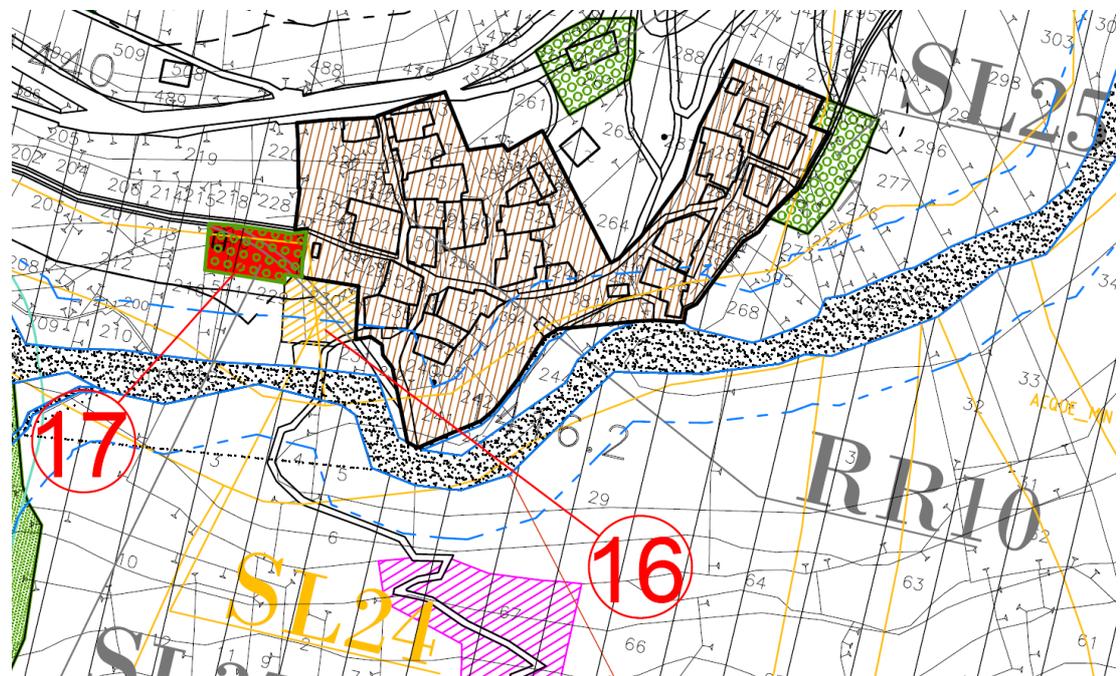
Il nucleo di Ribieretta presenta un aggregato degli edifici disposti in modo lineare lungo la strada principale sviluppata lungo la direzione nord-sud.

Le baite sono caratterizzate dalla prevalenza della facciata frontale con presenza di ampi ballatoi e lobbie ai piani superiori.

Nella parte alta dei due abitati vi è la Cappella dedicata a San Giuseppe che venne costruita nel 1603 e risulta dotata di un portico e di un campanile a vela.

La borgata presenta difficoltà di accesso e carenza di spazi per la sosta veicolare.

La variante mira pertanto a trovare una soluzione alle difficoltà di attuazione delle previsioni di P.R.G.C. eliminando un'area a servizi già individuata e costituendone un'altra.



Stralcio cartografico Borgata Ribiera.

16) Eliminazione area a servizi presso la Borgata Ribiera (SL24).

Il P.R.G.C. vigente individua l'area per servizi pubblici SL24 di mq 600 con destinazione a parcheggi pubblici.

L'area non appare ubicata in posizione adeguata né da un punto di vista di pericolosità idrogeomorfologica né da un punto di vista paesaggistico.

La trasformazione dell'area in parcheggio pubblico non può avvenire mantenendo le attuali pendenze naturali e la sistemazione comporterebbe la creazione di un consistente sbancamento e la formazione di opere di sostegno per contenere il significativo dislivello risultante.

Se ne propone lo stralcio.



17) Costituzione area a servizi presso la Borgata Ribiera (SL37).

L'individuazione di un'area a servizi pubblici per parcheggio veicolare si rende necessario per sopperire alle carenze esistenti e per tenere conto delle difficoltà attuative della zona a servizi prevista, denominata SL24.

La nuova area assume l'identificativo di SL37 con superficie di mq 433.



18) Precisazione e individuazione dei tipi di intervento permessi con intervento diretto sugli immobili compresi nei perimetri previsti dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

L'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente detta le norme per aree ed edifici di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio (RR) stabilendo che:

“Sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario. Tali aree sono individuate e salvaguardate ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

In tali aree, sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una maggiore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal P.R.G.C. a destinazione d'uso impropria, o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sugli edifici a destinazione d'uso confermata a norma del precedente comma, ma non ammessa in riferimento alla classe di destinazione cui l'area appartiene, e fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C., sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il P.R.G.C. definisce gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo e gli immobili che possono essere soggetti ad intervento diretto. Per gli immobili in cui è ammesso l'intervento diretto il P.R.G.C. fissa i tipi di intervento.”

e più avanti lo stesso articolo precisa che:

“Sugli edifici esistenti sono ammessi con intervento diretto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.”

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale chiarire l'apparente contraddizione tra i due periodi per cui *“il P.R.G.C. fissa i tipi di intervento”*, ma nel contempo *“sugli edifici esistenti sono ammessi con intervento diretto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo”* e il dettato dell'art. 24 della L.R. 56/77 come modificato dall'art. 41, della L.R. 25 marzo 2013, n. 3 che al comma 4 stabilisce:

“a) gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, sono soggetti, secondo le modalità di cui al comma 5:

1) a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma 8;

2) quando puntualmente previsto dal PRG, agli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione;

b) gli edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a):

1) sono soggetti agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, tramite titolo abilitativo edilizio diretto;

2) sono soggetti agli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, se puntualmente individuati come edifici per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione nel PRG.”

Per tale ragione il P.R.G.C. viene integrato con nuove schede di dettaglio delle aree RR.

Le schede di dettaglio sono oggetto del Volume “E” e, oltre ad individuare il singolo tipo di intervento ammesso per ogni edificio, nel rispetto delle indicazioni delle N.T.A. del P.R.G.C., evidenziano, *“in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltreché le aree esterne che ne costituiscano l'integrazione storico-paesaggistica”,* in ottemperanza al disposto del comma 2 dell'art. 24 della L.R. 56/77, come modificato dall'art. 41, comma 2, L.R. 25 marzo 2013, n. 3.

CRITERI DI ASSEGNAZIONE E TIPI DI INTERVENTO.

Va premesso che il tessuto edificato delle borgate presenta una rara omogeneità riscontrabile nei centri storici, sia per qualità, sia per livello di conservazione.

Tutti gli edifici compresi nelle aree perimetrate RR sono stati oggetto di analisi al fine di determinare:

- l'eventuale assenza di elementi di interesse storico-artistico-documentario;
- l'eventuale compromissione di taluni aspetti di interesse storico-artistico-documentario e l'eventuale reversibilità del processo;
- la destinazione d'uso attuale;
- le possibilità di riuso alla residenza.
- le potenzialità di recupero in senso residenziale tramite interventi edilizi e le difficoltà riscontrabili.

Va osservato al riguardo che nelle Borgate Celle e Chiesa gli interventi di recupero sviluppati nell'ambito delle Candidature delle Borgate Chiesa e Celle per il PSR 2007-2013 della Regione Piemonte – Misura 322 - Azione B - “Sviluppo e rinnovamento dei villaggi” hanno consentito il generale recupero e la valorizzazione del paesaggio urbano degli insediamenti ma non hanno sempre consentito il contestuale recupero delle volumetrie edilizie alla residenza, per cui sono presenti numerosi edifici recentemente risistemati a livello delle coperture, delle facciate e dell'impianto strutturale, ma che richiedono ancora opere eccedenti il semplice risanamento conservativo per il recupero di volumetrie interne ex-rurali o inderogabili miglioramenti funzionali quali l'inserimento di collegamenti verticali o la traslocazione di solai per migliorare le condizioni di abitabilità.

Al termine di questa fase di analisi e sulla scorta delle considerazioni espresse in precedenza sono stati definiti cinque tipi di intervento che costituiscono l'adattamento alla specificità locale

della sintesi tra le finalità del P.R.G.C., (*conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una maggiore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente*), le prescrizioni e gli obiettivi del P.P.R., il dettato dell'art. 24 della L. 56/77, l'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e, non ultima, la precisazione dell'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.C. che richiama, nella definizione dei tipi di intervento, *“le definizioni della Circolare Presidente Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.1984”*.

Va sottolineato che i tipi di intervento individuati trovano puntuale riscontro nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, senza necessità di integrare o modificare gli articoli relativi ai tipi di intervento sul patrimonio esistente.

Si individuano i seguenti tipi di intervento in area RR.

A) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il tipo di intervento interessa in generale il tessuto edilizio di interesse storico-documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e si intende riferito a quanto indicato all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.C. che di seguito si riporta:

“Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico e architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti e senza modificazione delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal P.R.G.C..

Negli edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria è ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, nonché l'apertura di porte e varchi interni per un'adeguata distribuzione nel rispetto delle strutture verticali ed orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali.

L'intervento di restauro e ripristino dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

Gli interventi di risanamento conservativo, hanno per oggetto:

- a) *il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne.*

La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi, per quanto possibile, gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, e comunque senza alcuna modifica volumetrica, né della quota di estradosso dei solai né del tipo di copertura;

- b) *l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale;*
- c) *l'eliminazione delle aggiunte, di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;*

d) *il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.*

Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.

E' ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio esistenti ad altra destinazione, ove ciò avvenga nel rispetto di quanto prescritto alla lettera a) del presente articolo.

Non sono comunque ammesse alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B) RESTAURO MONUMENTALE

Con tale definizione ci si riferisce agli interventi che interessano edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e pertanto assoggettati ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 dello stesso decreto.

C) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Il tipo di intervento si intende riferito a quanto indicato all'art. 24 c.4, lett. a, punto 2 della L.R. 56/77 e all'art. 36 delle N.T.A. del P.R.G.C. che di seguito si riporta:

“Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a) *integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;*
- b) *introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;*
- c) *introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;*
- d) *procedere alla traslocazione dei solai;*
- e) *recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi, travate e porticati di carattere permanente, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 30, e nell'ambito della sagoma dell'edificio; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore a m. 10; così come nella stessa misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrature di edifici circostanti.*

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo, si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti od incoerenti con il contesto ambientale.”

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON POSSIBILE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Il tipo di intervento riguarda edifici privi di interesse storico-artistico-documentario, perché oggetto di edificazioni o ristrutturazioni intervenute negli ultimi cinquanta anni e privi di qualità architettonica e si intende riferito all'art. 40 delle N.T.A. e a quanto indicato all'art. 24 c.4, lett. b, punto 2 della L.R. 56/77 per gli edifici privi di interesse storico-artistico o documentario:

2) sono soggetti agli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, se puntualmente individuati come edifici per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione nel PRG."

E) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Il tipo di intervento riguarda edifici di carattere "superfetativo" o provvisorio e si intende riferito a quanto indicato all'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G.C. che di seguito si riporta:

"Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito da eventuali strumenti attuativi del P.R.G.C., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione."

19) Inserimento nelle norme di attuazione del P.R.G.C. dei Manuali contenenti le linee guida e gli indirizzi tecnici utili per la realizzazione degli interventi di recupero ed ex novo - Territorio del Cartier n'Aval e Cartier n'Aout di Bellino sviluppati nell'ambito delle Candidature delle Borgate Chiesa e Celle per il PSR 2007-2013 della Regione Piemonte – Misura 322 - Azione B - “Sviluppo e rinnovamento dei villaggi”.

Con D.C.C. n°27 del 23 settembre 2011 e D.C.C. n°28 del 23 settembre 2011 l'Amministrazione del Comune di Bellino approvava i Manuali contenenti le linee guida e gli indirizzi tecnici utili per la realizzazione degli interventi di recupero ed ex novo - Territorio del Cartier n'Aval e Cartier n'Aout di Bellino sviluppati nell'ambito delle Candidature delle Borgate Chiesa e Celle per il PSR 2007-2013 della Regione Piemonte – Misura 322 - Azione B - “Sviluppo e rinnovamento dei villaggi”.

In tale occasione si deliberò che i citati manuali venissero recepiti *“quale integrazione alla normativa urbanistica edilizia e/o al Regolamento Edilizio al fine di garantire qualità e coerenza degli interventi rispetto alle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche nonché continuità rispetto agli interventi da attuare in futuro”* e si precisò che i manuali esplicassero funzione di linea guida *“per tutti gli interventi realizzabili nell'ambito del territorio comunale”*.

Tuttavia tali manuali, prodotti per la specifica finalità della candidatura delle Borgate Chiesa e Celle al Bando Regionale non possono essere assunti nella loro integrità mancando del carattere di applicabilità generale propria delle norme tecniche urbanistiche.

Si propone pertanto l'assunzione di parte dei suddetti manuali quali allegati delle N.T.A. del P.R.G.C. e l'integrazione:

- dell'articolo 22 delle N.T.A., per il rimando normativo nell'ambito degli interventi in zona RR,
- dell'articolo 31 delle N.T.A., per il rimando normativo nell'ambito generale degli interventi sul patrimonio edilizio esistente,
- dell'articolo 42, per il rimando normativo nell'ambito degli interventi di nuova costruzione.

In riferimento alla precisazione e individuazione dei tipi di intervento permessi con intervento diretto sugli immobili compresi nei perimetri previsti dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. di cui al precedente paragrafo, per garantire la validità prescrittiva dei tipi di intervento individuati sui fabbricati e per assicurare l'univoca interpretazione della norma si propone altresì lo stralcio dell'ultimo periodo del sesto comma dell'art. 22 delle N.T.A..

Nello specifico l'art. 22 sarà così modificato (in carattere Century Gothic grassetto le modifiche apportate e in carattere barrato le elisioni):

Art. 22 – AREE ED EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE E DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO (RR)

Sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario. Tali aree sono individuate e salvaguardate ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e smi.

In tali aree, sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una maggiore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal P.R.G.C. a destinazione d'uso impropria, o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sugli edifici a destinazione d'uso confermata a norma del precedente comma, ma non ammessa in riferimento alla classe di destinazione cui l'area appartiene, e fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C., sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il P.R.G.C. definisce gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo e gli immobili che possono essere soggetti ad intervento diretto. Per gli immobili in cui è ammesso

l'intervento diretto il P.R.G.C. fissa i tipi di intervento.

Eventuali interventi di nuova edificazione o di ricostruzione previa demolizione di edifici esistenti quando irrimediabilmente compromessi per precarie situazioni statiche sono ammessi solo in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione, indicare gli immobili, i complessi edilizi le aree ove, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.C. l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, da realizzare da parte dei privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno dal contributo dello Stato, o direttamente dal Comune mediante l'impegno dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni.

Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazione delle destinazioni d'uso e che non comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge 28/01/1977 n. 10. ~~Sugli edifici esistenti sono ammessi con intervento diretto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.~~

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al titolo IV, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio del permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni di nuove delimitazioni fondiari.
- Decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.
- **Stralci dei Manuali delle linee guida e indirizzi tecnici approvati con D.C.C. n°27 e n°28 del 23 settembre 2011, oggetto dei volumi "C" e "D".**

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose, con esclusione di apparecchiature a luce colorata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

- Accessibilità. Negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità veicolare pubblica e la maglia principale della viabilità pedonale. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura dei passaggi comuni anche su spazi privati. Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al pubblico transito, eventualmente limitatamente alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del permesso di costruire.

L'art. 31 sarà così integrato (in carattere Century Gothic grassetto le integrazioni apportate):

Art. 31 – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

E'fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture con materiali di diverse caratteristiche; le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- di dipingere con vernici colorate elementi in legno quali balconate, serramenti esterni, travature e puntelli.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere di norma del tipo rustico in cemento, o di tipo civile.

Negli edifici a ballatoio non è ammessa con singolo permesso di costruire, la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Il P.R.G.C. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni contenute negli Stralci dei Manuali delle linee guida e indirizzi tecnici approvati con D.C.C. n°27 e n°28 del 23 settembre 2011, oggetto dei volumi "C" e "D".

L'art. 42 sarà così modificato (in carattere Century Gothic grassetto le integrazioni apportate):

Art. 42 – INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree in edificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle eventualmente definite topograficamente dal P.R.G.C. o stabilite dalle presenti norme e nelle tabelle allegate:

- a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00 anche quando una sola parte sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel di prospicenza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate. La distanza dei confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m. 5,00; tale minimo può essere ridotto a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera. Qualora esistano nelle proprietà limitrofe degli edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C., la cui altezza o distanza dai confini con consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini apri alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni piano volumetriche;

- b) negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a m. 30 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 metri.

Negli isolati dove il P.R.G.C. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenza, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 15 e comunque di dimensione non inferiore a quella derivante dall'applicazione del successivo art. 47 alla costruzione ad essa relativa.

- c) **gli interventi dovranno rispettare le indicazioni contenute negli Stralci dei Manuali delle linee guida e indirizzi tecnici approvati con D.C.C. n°27 e n°28 del 23 settembre 2011, oggetto dei volumi "C" e "D".**

20) Precisazione e sviluppo dell'art. 46 delle N.T.A. relativo alla realizzazione dei fabbricati pertinenziali sul territorio comunale.

Emerge l'esigenza di precisare le condizioni di ammissibilità per l'esecuzione delle autorimesse di pertinenza delle residenze e dei fabbricati destinati a ricovero per attrezzature e scorte agricole.

L'art. 46 delle N.T.A. stabilisce le condizioni di intervento per la realizzazione delle autorimesse, ma la norma appare di limitata applicazione in considerazione della particolare zonizzazione del territorio comunale, che si caratterizza per la concentrazione della residenza presso i centri storici delle borgate.

In tali ambiti non appare opportuno rilasciare permessi di costruire per la realizzazione di nuovi bassi fabbricati, sia per le difficoltà di accesso veicolare, sia per le difficoltà di inserimento ambientale e di carattere legale civilistico, ma non si può negare la necessità di dare adeguato riparo ai veicoli privati della popolazione residente in presenza di un clima invernale particolarmente rigido.

Inoltre l'obbligo di reperire aree a parcheggio sul suolo privato, anche nel caso di interventi di recupero, è ribadito dall'art. 47 delle N.T.A. che precisa:

“Fatta salva la dotazione di aree a parcheggio pubblico prevista dal Piano, nelle nuove costruzioni ad anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione per le varie destinazioni a residenza, terziario e produttivo.

In caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso che determina aumento del carico urbanistico, occorre prevedere una dotazione di parcheggi privati pari a mq 2,00 per abitante insediato calcolato a norma del precedente art. 14, da reperirsi all'interno dei fabbricati o in aree pertinenziali a questi o in aree esterne da concordare con l'A.C.”

Nel contempo mancano le indicazioni per il rilascio di permesso di costruire per consentire la realizzazione di piccoli depositi per attrezzature e scorte agricole ad aventi titolo, privi delle caratteristiche di imprenditore a titolo professionale.

Si propone pertanto l'integrazione dell'articolo con le modifiche di seguito esposte (in carattere Century Gothic grassetto le modifiche apportate e in carattere barrato le elisioni):

Art. 46 – AUTORIMESSE

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- d) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiori a m. 2,50 in misura non superiore a mq ~~12~~ **25** per ogni unità alloggio dell'edificio principale, **fino a un massimo di n°2 unità alloggio;**

- e) interrata totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq ~~20~~ **35** per unità alloggio dell'edificio principale di cui non più di mq ~~12~~ **20** per ricovero del mezzo.

L'estradosso del solaio di copertura ~~non potrà essere a quota superiore a cm 70 dal piano di campagna e~~ dovrà essere risistemato a verde, prato, cespuglio, con letto di humus naturale non inferiore a cm 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

In ogni caso la superficie complessivamente occupata dai percorsi di accesso all'aperto non dovrà essere superiore a 25% della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno m **4,5** dai cigli stradali, ~~ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.~~

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o banchine pedonali.

L'edificazione di autorimesse pertinenziali, nei limiti sopra esposti e nel rispetto del rapporto di copertura, è ammessa in tutte le aree omogenee del P.R.G.C. escluse:

- le aree di centro storico (RR);
- le aree destinate a servizi (S).

Il vincolo di pertinenza dell'autorimessa con l'unità abitativa dovrà essere reso mediante atto unilaterale di impegno registrato e trascritto.

Nelle aree destinate ad uso agricolo (E) sono altresì ammesse strutture per il ricovero di attrezzi, automezzi e derrate agricole nei limiti di mq 50 di superficie coperta, nel rispetto del rapporto di copertura di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A. e fatte salve le altre prescrizioni.

Il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato al proprietario del fondo edificando in virtù della D.G.R. 107-1659 del 28 novembre 2005, indipendentemente da altri titoli e/o qualifiche dei richiedenti.

F – Considerazioni conclusive

Alla luce delle considerazioni precedentemente esposte emergono alcuni elementi e soluzioni ricorrenti che caratterizzano la presente Variante strutturale al P.R.G.C. e che si possono riassumere nel seguente elenco.

La presente variante urbanistica:

- non modifica le previsioni di carico antropico del P.R.G.C. vigente né incrementa le superfici per la residenza e per le attività produttive in genere (agricola, artigianale o di servizio/ricettiva); si precisa al riguardo che la nuova RR11 è il mero riconoscimento di una situazione urbanistica storicizzata, senza incremento di superfici previste da urbanizzare e la modifica della AT3 non modifica le superfici per attività ricettive già previste dal P.R.G.C. vigente;
- non altera le attuali relazioni fra aree urbanizzate e spazio naturale;
- aggiorna la cartografia del P.R.G.C. della pericolosità idrogeomorfologica e valanghiva ai più recenti studi svolti sul territorio comunale e alle disposizioni regionali;
- individua un ulteriore ambito paesaggistico da salvaguardare ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., presso la Borgata S.Anna;
- puntualizza i tipi di intervento edilizio ammissibili nelle aree di centro storico ai sensi dell'art. 24 sopra citato per favorire il recupero del patrimonio immobiliare esistente;
- integra la normativa urbanistica per la migliore gestione del P.R.G.C. agli articoli 22, 31, 42 e delle vigenti N.T.A.
- inserisce nelle norme di attuazione del P.R.G.C. i Manuali, sviluppati nell'ambito delle Candidature delle Borgate Chiesa e Celle per il PSR 2007-2013 della Regione Piemonte – Misura 322 - Azione B - “Sviluppo e rinnovamento dei villaggi”, contenenti le linee guida e gli indirizzi tecnici utili per la realizzazione degli interventi di recupero ed ex novo, da estendere all'intero territorio comunale, per meglio salvaguardare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente e qualificare i nuovi interventi;
- inserisce nelle N.T.A. le norme per l'esercizio del commercio sul territorio a seguito di D.C.C. n° 22 del 14 Novembre 2016 di approvazione dei criteri per l'apertura, trasferimento e/o ampliamento delle medie e grandi strutture di vendita, individuando le aree per il commercio al dettaglio in sede fissa, così come sancito dalla D.C.R. n° 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.
- individua nuove aree per servizi pubblici di carattere locale o generale sul territorio comunale eliminando alcune delle previsioni del P.R.G.C. vigente che per diverse ragioni non hanno trovato nel tempo intercorso possibilità di attuazione o non più funzionali al migliore sviluppo o gestione del territorio antropizzato;

L'incremento di superficie per servizi collettivi di carattere locale e generale ammonta complessivamente a mq 4.662.

Si riportano al riguardo alle pagine seguenti le tabelle di sintesi delle N.T.A. vigenti integrate con le modifiche proposte (in carattere grassetto le modifiche apportate e in carattere barrato le elisioni).

COMUNE DI BELLINO													
TABELLE DI SINTESI AREE A SERVIZI DI INTERESSE LOCALE "SL"													
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI													
Rif.	Sup. Territoriale mq	Servizi scolastici		Attrezzature comuni		Verde, gioco, sport		Parcheggi pubblici		Totale			
		Esist. mq	Prog. mq	Esist. mq	Prog. mq	Esist. mq	Prog. mq	Esist. mq	Prog. mq	Esist. mq	Incremento mq	di P.R.G.C.	note
SL1									1.470		1.470	1.470	
SL2							270				270	270	
SL3				260	260					260	0	260	
SL4							840				840	840	
SL5				1.010	1.010					1.010	0	1.010	
SL6							130				130	130	
SL7				960	960					960	0	960	
SL8		370	370							370	0	370	
SL9				120	120					120	0	120	
SL10				2.780	2.780	980	7.450	750	2.350	4.510	8.070	12.580	
SL11							1.810		360		2.170	2.170	
SL12				50	50					50	0	50	
SL13							960	120	200	120	1.040	1.160	
SL14				1.250	1.250					1.250	0	1.250	
SL15				180	180					180	0	180	
SL16				620	620					620	0	620	
SL17							6.400				6.400	6.400	
SL18							12.250				12.250	12.250	
SL19								95	95	95	0	95	
SL20									500		500	500	
SL21								55	55	55	0	55	
SL22							875		175		1.050	1.050	
SL23							350		70		420	420	
SL24									600		600	600	
SL25							475		95		570	570	
SL26									790		790	790	
SL27							2.870		570		3.440	3.440	
SL28									290		290	290	
SL PEC1							2.000		400		2.400	2.400	
SL PEC2							815				815	815	
SL29									641		641	641	
SL30									60		60	60	
SL31									562		562	562	
SL33					178						178	178	
SL34									317		317	317	
SL35					187						187	187	
SL36									325		325	325	

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI
Art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni

AREE A SERVIZI DI INTERESSE LOCALE "SL"

Dati di P.R.G.C.			Disposizioni art. 21 L.R. 56/77	Differenza
Capacità Insediativa Residenziale Teorica (C.I.R.T.): residenti+fluttuanti stagionali=1094 ab				
Servizi sociali ed attrezzature di interesse locale (SL)	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Servizi scolastici	370	0,34	5,00	-4,66
Attrezzature, comuni	7.230 7.595	6,61 7,24	5,00	+1,61 +2,24
Verde, gioco, sport	37.495 36.270	34,27 33,15	12,50	+21,77 +20,65
Parcheggi pubblici	8.020 9.739	7,33 8,90	2,50	+4,83 +6,40
TOTALE	53.115 53.974	48,55 49,33	25,00	+23,55 +24,33

Villafalletto, li 2 gennaio 2017

I Progettisti della I^a Variante Strutturale al P.R.G.C.:

(arch. Francesco Ballarino)

(arch. Ivano Gianfranco Ballarino)